



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

Дискуссионный клуб

Стандарты деятельности по управлению МКД: предлагаемый подход

Ирина Валентиновна Генцлер,
директор направления «Городское хозяйство»

26 января 2023 г.

ВЫЗОВЫ И ЗАДАЧИ в сфере управления многоквартирными домами

Вызов:

- ▶ недостаточная эффективность управляющих организаций, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий

Задачи:

- повышение качества предоставляемых услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений
- совершенствование системы государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках общегосударственной реформы контрольно-надзорной деятельности.

Мероприятия:

- внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию
 - развитие институтов и моделей управления жильем
- повышение эффективности эксплуатации и обеспечение непрерывного управления многоквартирным домом на всех этапах его жизненного цикла по единым стандартам на основе трансформации института "временной управляющей организации" и внедрения модели "гарантирующей управляющей организации", предполагающей открытые конкурсные процедуры по отбору профессиональных управляющих организаций
- совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержания общего имущества

Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года



ЧТО ТАКОЕ СТАНДАРТ?

СТАНДАРТ - документ, в котором в целях **добровольного многократного использования** устанавливаются **характеристики продукции, правила осуществления и характеристики процессов проектирования** (включая изыскания), **производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, выполнения работ или оказания услуг**. Стандарт также может содержать правила и методы исследований (испытаний) и измерений, правила отбора образцов, требования к терминологии, символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

Ст. 2 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании»

Определение утратило силу

ДОКУМЕНТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ (в т. ч. национальный стандарт) - документ, в котором **для добровольного и многократного применения** устанавливаются **общие характеристики объекта стандартизации**, а также **правила и общие принципы в отношении объекта стандартизации**, за исключением случаев, если обязательность применения документов по стандартизации устанавливается настоящим Федеральным законом

П. 1 ст. 2 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»

Цели стандартизации:

- 3) улучшение качества жизни населения страны
- 6) повышение качества <...> выполнения работ, оказания услуг...

Задачи стандартизации:

- 2) повышение уровня безопасности жизни и здоровья людей, охрана <...> имущества юридических лиц и физических лиц, государственного и муниципального имущества...
- 3) оптимизация и унификация номенклатуры продукции, обеспечение ее совместимости и взаимозаменяемости, сокращение сроков ее создания, освоения в производстве, а также затрат на эксплуатацию и утилизацию
- 6) **предупреждение действий, вводящих потребителя продукции в заблуждение**

Ст. 3 Федерального закона от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»



ОСОБЕННОСТИ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

ОБЯЗАТЕЛЬНОСТЬ ПРИМЕНЕНИЯ

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Ч. 1 ст. 161 ЖК РФ

НЕТ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

«Под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, а также определенных решением собственников помещений в многоквартирном доме.»

П. 2 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416

НЕ ОПРЕДЕЛЕНА ХАРАКТЕРИСТИКА УСЛУГ И РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (т.е. нет стандартов) ЕСТЬ ПЕРЕЧЕНЬ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД)

«Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

а) прием, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким домом документов, ...»

П. 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416



ПОЛЕЗНЫЙ ОПЫТ: эстонский стандарт «Мероприятия по уходу за недвижимостью»

«Стандарт как «общий язык» для собственников недвижимости и профессионалов для планирования «ухода за недвижимостью» и его реализацией в течение жизненного цикла»



Стандарт - система определений всех действий, связанных с содержанием недвижимого имущества, и результатов (своего рода толковый словарь).

В общем случае все эти действия являются обязанностями собственников имущества, но в случаях, когда собственники передают то или иное действие в отношении недвижимости по договору управляющему, управляющей организации или организации по содержанию и ремонту, эти действия становятся услугами или подрядными работами.

Стандарт разделяет общее понятие «уход (содержание) за недвижимостью» на отдельные направления, группы и мероприятия, которые классифицируются в зависимости от существенных признаков с присвоением трехзначного кода.

Для каждого направления, группы мероприятий и отдельного мероприятия приводятся **определение**, а для каждого отдельного мероприятия - **описание и достижимые результаты, которые можно измерить и контролировать**.



Классификация направлений деятельности по уходу за недвижимостью (первый уровень кодификации)

Код	Направления деятельности («комплексные мероприятия»)
100	Управление недвижимостью
200	Техническое обслуживание строений и технических сооружений
300	Работы по санитарному содержанию и благоустройству здания и земельного участка
400	Осуществление строительных, ремонтных работ и реконструкция
500	Выполнение обязанностей собственника недвижимости
600	Обеспечение коммунальными услугами
700	Оказание вспомогательных услуг



Управление МКД - особый вид деятельности

УПРАВЛЕНИЕ МКД ≠ содержание и ремонт

Собственники помещений - не потребители, а участники процесса управления МКД!



100 - Управление недвижимостью
- это юридическая или договорная ответственность за продолжительное существование недвижимости через обеспечение физической, юридической и экономической сохранности объекта недвижимости;
- это деятельность, в результате которой непрерывно систематизируются данные об объекте недвижимости и действиях по его содержанию и на их основе принимаются компетентные решения в отношении содержания недвижимости, а также реализуются и составленные планы, осуществляется контроль и при необходимости корректировки.

Стандарт Эстонии № EVS 807:2001 (2004)
«Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью»



Управление многоквартирным домом -

- это совместная деятельность собственников помещений в МКД (сособственников общего имущества в МКД) и профессионального управляющего, привлеченного собственниками, направленная на обеспечение сохранности и надлежащего состояния МКД*
- это деятельность, в результате которой постоянно актуализируются данные о МКД и действиях по его обслуживанию и ремонту и на их основе принимаются компетентные решения в отношении содержания МКД, организуется исполнение решений и контроль достигаемых результатов.*

Предложение ИЭГ



ГРУППЫ МЕРОПРИЯТИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стандарт Эстонии № EVS 807:2001 (2004) «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью»

Код	Группа мероприятий	Определение
110	Подготовка объекта недвижимости к управлению и консультирование собственников	- мероприятия, которые управляющий осуществляет при приемке каждого объекта недвижимости, в случае изменения собственников и пользователей, а также при изменении требований к объекту или к предназначению объекта
120	Организация физической сохранности (технического обслуживания) объекта недвижимости	- мероприятия по планированию, организации и контролю: <ul style="list-style-type: none">• работ по благоустройству (300)• технического обслуживания всех строений, в т.ч. конструкций и технических систем (200)• улучшения и развития недвижимости и ее составных частей (строительство, реконструкция, реновация - 400) для соответствия нормативам, проектной документации
130	Организация юридической сохранности объекта недвижимости	- мероприятия, обеспечивающие реализацию прав, обязанностей и ответственности собственников, установленных законодательством и договорами
140	Организация экономической сохранности объекта недвижимости	- мероприятия, направленные на обеспечение выполнения намеченных работ на основе рациональных расходов для собственников, с учетом сметных ограничений и платежеспособности
150	Организация дополнительных услуг для собственников объекта недвижимости	- мероприятия, содействующее более качественному выполнению основных работ по управлению недвижимостью и учет особых потребностей собственников и пользователей
190	Другие сопутствующие организационные мероприятия, связанные с управлением недвижимостью	- услуги, не входящие в группы 110 - 150 (описываются в договоре управления вместе с желаемым конечным результатом и ограничениями, которые нужно соблюдать при их оказании).

ПРИМЕРЫ ЕДИНИЧНЫХ МЕРОПРИЯТИЙ ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Стандарт Эстонии № EVS 807:2001 (2004) «Мероприятия по обеспечению ухода за недвижимостью»

Код	Мероприятие	Содержание мероприятия	Результат
112	Выяснение потребностей субъектов, связанных с объектом недвижимости, и техническое обследование объекта	Исследование потребностей собственников и пользователей объекта, проведение экспертизы объекта для обеспечения сохранности объекта	<u>Отчет</u> , содержащий обзор потребностей субъектов и потребностей объекта недвижимости, в т.ч. <u>акты экспертизы и технического осмотра</u>
115	Разработка краткосрочной экономической программы (1-5 лет)	Планирование мероприятий по уходу вместе с соответствующей сметой и установлением сроков. Согласование с собственниками	Согласованная собственниками <u>экономическая программа</u> вместе с пояснительной запиской и планом мероприятий, разработанным с соответствующей степенью детализации
123	Организация заключения договоров для технического обслуживания объекта	Организация переговоров с победившим претендентом на заказ технического обслуживания, подготовка проекта договора, переговоры, подписание.	Наличие достаточного количества необходимых договоров для организации технического обслуживания объектов
158	Поддержание в порядке всей документации объекта недвижимости	Регулярная систематизация и архивирование всей существующей документации как на бумажных, так и на электронных носителях	Наличие соответствующих требованиям данных. Наличие принципов по их использованию и актуализации.



ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ РОССИЙСКИЙ ОПЫТ

▶ **Инициатива НОСО УН (2012 г.):**

Стандарт деятельности управляющих организаций по обеспечению безопасной эксплуатации объекта недвижимости

Классификация:

1. Работы, без которых невозможно управление объектом и контроль за его состоянием
2. Работы, направленные на обеспечение механической безопасности (надежности)
3. Работы, направленные на обеспечение безопасной эксплуатации инженерных систем
4. Работы, направленные на обеспечение санитарно-эпидемической безопасности
5. Работы, направленные на обеспечение пожарной безопасности
6. Работы, направленные на обеспечение энергоэффективности

▶ **Неформальная экспертная рабочая группа (2020 г.)** – попытка разработать НПА, объединяющий стандарты и правила, утв. постановлениями Правительства РФ №№ 491, 290, 416

▶ **ИЭГ (2020 г.)** – проект стандартов деятельности по управлению многоквартирным домом (не обсуждался) https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/predlozhenie_ieg_standarty_upravleniya_mkd.pdf



ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- ▶ Назначение стандарта - основа для взаимопонимания и взаимодействия собственников помещений в МКД и профессиональных исполнителей услуг и работ
- ▶ Стандарт (стандарты) как детализированный классификатор всех действий (услуг, работ) по управлению, техническому обслуживанию, санитарному содержанию, благоустройству, капитальному ремонту и модернизации, др.
- ▶ Разработать проект стандарта содержания МКД («управления и обслуживания») объединенными усилиями экспертного сообщества
- ▶ Создать/актуализировать понятийный аппарат, соответствующий действующему жилищному законодательству, законодательству о градостроительной деятельности и техническому регулированию
- ▶ Начать с услуг и работ, которые сегодня являются обязательными согласно существующим стандартам и правилам
- ▶ Для каждого действия (услуги, работы) описать:
 - ЧТО должно быть сделано (содержание услуги, работы)
 - ТРЕБОВАНИЯ (если существуют)
 - какой РЕЗУЛЬТАТ должен быть достигнут
 - как ДОКУМЕНТИРОВАТЬ факт выполнения, достигнутый результат





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,
Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1
тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 787-45-20,
E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru
Web-site: www.urbaneconomics.ru

