Фонд «Институт экономики города»

ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Семинар

Стандарты управления и содержания многоквартирного дома: для собственников и управляющих

2025 г.

ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Проект «Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Проект реализуется с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году

Цель проекта:

Способствовать повышению компетенций и потенциала институтов гражданского общества: домовых жилищных активов и их объединений, жилищно-просветительских СО НКО, некоммерческих объединений управляющих организаций - в их содействии развитию договорных отношений между гражданами - собственниками жилья и участниками рынка услуг управления и содержания многоквартирных домов путём разработки, внедрения и распространения стандарта содержания многоквартирного дома

Основные задачи Проекта:

1. Разработать стандарт содержания многоквартирного дома как доступный практический инструмент взаимодействия собственников жилья с управляющими и подрядными организациями при формировании заказа и контроле исполнения услуг и работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме
2. Провести образовательно-консультационную программу для домовых жилищных активов и их объединений, жилищно-просветительских СО НКО, некоммерческих объединений управляющих организаций по использованию стандарта содержания жилья как основы для заказа и контроля исполнения услуг и работ
3. Широко распространить стандарт содержания многоквартирного дома и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ для содействия собственникам и управляющим в построении конструктивных отношений

Востребованность стандартов управления и содержания МКД

Стандарт содержания МКД

> Предусмотрены следующие мероприятия:
>
> - внедрение единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию;

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

> Правительству Российской Федерации совместно с Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации обеспечить внесение в законодательство Российской Федерации изменений, предусматривающих:
>
> - стандартизацию работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах

Поручение Президента Российской Федерации
по итогам заседания Президиума Государственного Совета
«О развитии инфраструктуры для жизни» (15 апреля 2025 года)

Стандарт – это …

Стандарт содержания МКД

> ***Документ по стандартизации*** - документ, в котором для **добровольного и многократного применения** устанавливаются **общие характеристики** объекта стандартизации, а также **правила и общие принципы** в отношении объекта стандартизации
>
> Федеральный закон от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации»

> ***Технический регламент*** - документ, который принят … указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и **устанавливает обязательные для применения и исполнения требования** к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и **связанным с требованиями к продукции процессам** проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, **эксплуатации**, хранения, перевозки, реализации и утилизации)
>
> Федеральный закон от 27.12.2002 N 184-ФЗ «О техническом регулировании»

> ***Стандарт*** - документ, в котором в целях **добровольного многократного использования** устанавливаются **характеристики** продукции, **правила** осуществления и характеристики процессов производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, **выполнения работ или оказания услуг**. Стандарт также может содержать **требования к терминологии,** символике, упаковке, маркировке или этикеткам и правилам их нанесения.

Видение проблемы управления МКД

«Сделайте один документ с требованиями к содержанию МКД!»

Участник Форума в сфере ЖКХ, Москва, 2024

1

Собственники квартир в МКД большей частью не знают:

- **что кроется под словами «управление МКД», «содержание общего имущества в МКД»**
- **какие услуги и работы необходимы для обеспечения надлежащего содержания МКД**
- **как можно проконтролировать исполнение работ по содержанию МКД**

2

Нормативные документы, стандарты предназначены для профессиональных исполнителей услуг и работ, не для собственников

Значительный перечень правовых и нормативных документов, устанавливающих требования к эксплуатации конструкций и инженерных систем МКД - невозможность их применения непрофессиональными заказчиками работ по содержанию МКД

3

Нормативные документы, ГОСТ Р серии «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами» не определяют показатели качества услуг и работ по содержанию МКД и какой результат должен быть получен при их оказании / выполнении, что делает невозможным контроль со стороны собственников

Отсутствие единой основы («общего языка») для взаимодействия собственников жилья и профессиональных управляющих

Проблемы договорных отношений: собственники не могут сформулировать заказ на услуги и работы и контролировать их исполнение. Управляющие не умеют обосновать свое предложение, отчитаться об исполнении обязательств, продемонстрировать результаты.

Взаимные претензии. Апеллирование к органам власти. Усиление мер административного воздействия

СТАНДАРТ как «общий язык» для собственников и управляющих: предлагаемый подход

Стандарт содержания МКД

Стандарт - детализированный «классификатор» услуг (работ)

Услуги (работы) подразделяются:

- по направлениям
- каждое направление делится на группы
- каждая группа включает отдельные услуги (работы), которые должны (*или могут быть*) предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД

Стандарт – «толковый словарь»

Для каждой услуги (работы) определены:

- ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ (ЧТО делается, но НЕ КАК делается)
- ТРЕБОВАНИЯ (если они есть в нормативных документах или могут быть сформулированы)
- РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован

Для направлений, групп и отдельных услуг/работ предложен трехзначный код

X00 - номер направления действия

0X0 - номер группы действий

00X - номер услуги (работы)

Стандарт услуг управления МКД

Что значит – «управлять»?

Потребительский стандарт управления МКД

- Что делает глава государства (глава региона), управляя государством (регионом)?
- Что делает директор завода (компании), управляя заводом (компанией)?
- Что делает собственник недвижимости (дома, квартиры), управляя ею?

- Что делает управляющая организация, управляя МКД?
- Что делают собственники, управляя общим имуществом в МКД?

Жилищный кодекс не содержит определения термина «управление многоквартирным домом»

Определения термина «управление»

Потребительский стандарт управления МКД

УПРАВЛЕНИЕ — **сознательное целенаправленное воздействие** со стороны субъектов, руководящих органов на людей и экономические объекты, осуществляемое **с целью направить их действия и получить желаемые результаты**

Современный экономический словарь.
Авторы Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш.,
Стародубцева Е. Б., Инфра-М, 2006

УПРАВЛЕНИЕ - процесс **систематического, сознательного, целенаправленного воздействия людей на общественную систему в целом или ее отдельные звенья (производство, социальную и духовную жизнь, отрасли экономики и др.)** на основе познания и использования присущих обществу объективных закономерностей и прогрессивных тенденций в интересах обеспечения его эффективного функционирования и развития.

В содержательном плане Управление рассматривается **как вид интеллектуального труда, представляющего собой систему последовательных управленческих функций, циклов, процессов, которые обеспечивают координацию и регулирование других видов человеческого труда.**

Энциклопедия социологии.
Под редакцией Грицанова А. А.,
Издательство «Книжный Дом», 2003

УПРАВЛЕНИЕ [control, management] — **Выработка и осуществление целенаправленных управляющих воздействий** на объект (систему), что **включает сбор, передачу и обработку необходимой информации, принятие и реализацию соответствующих решений**. Часто этим термином называют само управляющее воздействие.

Экономико-математический словарь.
Автор Лопатников Л. И., 2003

Ключевые аспекты деятельности по управлению МКД

- Определение цели управления (цели собственников в отношении своего дома)
- Сбор, обработка, систематизация данных / информации
- Принятие решений на основе достоверной информации
- Разработка планов, направленных на достижение цели
- Организация действий по реализации планов
- Контроль достижения результатов
- Корректирование планов / действий / пересмотр целей

Объект управления – общее имущество в МКД

Субъекты управления МКД –

- собственники помещений в МКД
- привлеченный профессиональный управляющий

Определение деятельности по управлению многоквартирным домом

Потребительский стандарт управления МКД

Предлагаемое Институтом экономики города:

Управление многоквартирным домом –

- это **совместная деятельность** собственников помещений в МКД и профессиональной управляющей организации (управляющего), привлеченной собственниками помещений, **направленная на обеспечение сохранности и надлежащего состояния МКД и достижения целей управления МКД**, определенных собственниками

- это **комплекс (целенаправленных) действий**, включающий:
  - сбор и постоянную актуализацию данных о МКД и действиях по его содержанию
  - подготовку проектов краткосрочных и долгосрочных планов проведения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, других работ и мероприятий для обеспечения благоприятных и безопасных условий проживания граждан и достижения других общих целей собственников помещений в МКД
  - принятие обоснованных решений
  - организацию исполнения принятых решений (планов)
  - контроль исполнения решений и достигаемых результатов
  - корректирование целей и планов действий (при необходимости)

Услуга по управлению МКД - это действия по управлению МКД, осуществляемые управляющей организацией по заказу собственников помещений в МКД на платной основе

Фонд «Институт экономики города» представляет

пособие в помощь домовым жилищным активам и управляющим организациям

КОМИТЕТ ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ ГОРОДА МОСКВЫ

ГРАНТЫ Мэра Москвы

Разработан и издан в рамках проекта «Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией»

Потребительский стандарт управления МКД

реализованного при поддержке Гранта Мэра Москвы для социально ориентированных НКО Комитета общественных связей и молодёжной политики города Москвы

Стандарт охватывает **66 услуг**, из которых **33 услуги - обязательные** для способа управления «управляющая организация»

НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Потребительский стандарт управления МКД

Код направления деятельности	Описание содержания направления деятельности
100	**Управление многоквартирным домом**
110	Обеспечение содержания многоквартирного домами технической документацией, техническими средствами и оборудованием
120	Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме
130	Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
140	Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
150	Предотвращение и ликвидация аварийных ситуаций в многоквартирном доме
160	Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме
170	Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД
180	Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
190	Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом

* Обязательные услуги управлению МКД

Потребительский стандарт управления 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

При разработке стандарта принималось, что обязательными услугами по управлению МКД являются те, что указаны в Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416), других правовых актах

Обязательные услуги по управлению МКД должны быть заказаны собственниками помещений в многоквартирном доме при заключении договора управления и должны оказываться управляющей организацией при способе управления домом «управление управляющей организацией»

Задание для работы в группах № 1

Потребительский стандарт управления МКД

Группа представителей собственников помещений в МКД

Подготовьте перечень услуг по управлению МКД, которые собственники должны заказать управляющей организации и включить в договор

Группа представителей управляющих организаций

Подготовьте перечень услуг управления МКД, которые вы должны предложить собственникам помещений в МКД для включения в договор

Насколько перечни совпали?
Все ли обязательные услуги по управлению МКД учтены?

Задание для работы в группах № 1а

Потребительский стандарт управления МКД

Группа представителей собственников помещений в МКД

Познакомьтесь с перечнем услуг по управлению МКД, которые собственники должны заказать управляющей организации и включить в договор управления МКД в соответствии с требованиями законодательства. Отметьте услуги, которые, по вашему мнению, не должны быть обязательными.

Группа представителей управляющих организаций

В перечне услуг управления МКД, которые должны обязательно содержаться в договоре управления МКД в соответствии с действующим законодательством, отметьте услуги, которые на ваш взгляд, не должны быть обязательными.

Насколько мнения собственников и управляющих совпали?

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	110. Обеспечение содержания многоквартирного домами технической документацией, техническими средствами и оборудованием
111*	Прием технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением многоквартирным домом, технических средств и оборудования, необходимых для содержания многоквартирного дома и управления им
112*	Восстановление технической документации и иных документов на многоквартирный дом, технических средств и оборудования
113*	Хранение технической документации и иных документов на многоквартирный дом, технических средств и оборудования
114*	Актуализация технической документации и иных документов на многоквартирный дом

Код услуги	120. Сбор, хранение и обновление информации о лицах, владеющих и пользующихся помещениями в многоквартирном доме [1]
121*	Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме
122	Сбор, обновление и хранение информации о нанимателях помещений муниципального и государственного жилищного фонда в МКД [1]

[1] Если в многоквартирном доме есть неприватизированные квартиры

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (2)

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	130. Подготовка предложений по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме
132*	Проведение осмотра общего имущества в многоквартирном доме для выявления соответствия (несоответствия) состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан
133*	Формирование перечня услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме
135*	Разработка плана работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
136*	Подготовка предложений по проведению капитального ремонта многоквартирного дома
138*	Подготовка предложений по проведению мероприятий для снижения потребления в многоквартирном доме коммунальных ресурсов, повышения энергоэффективности многоквартирного дома

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (3)

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	140. Организация оказания услуг и выполнения работ, обеспечивающих содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме
142*	Подготовка планов и заданий для исполнителей услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
143*	Отбор подрядчиков и заключение договоров на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме
144*	Осуществление контроля за оказанием услуг и выполнением работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, соблюдением условий договоров, в том числе ведение претензионной, исковой работы
149*	Осуществление расчетов за оказанные услуги и выполненные работы с исполнителями услуг и работ по договорам

Код услуги	150. Предотвращение и ликвидация аварийных ситуаций в многоквартирном доме
151*	Организация аварийно-диспетчерского обслуживания в многоквартирном доме

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (4)

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	160. Организация предоставления коммунальных услуг потребителям в многоквартирном доме [1]
161*	Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров ресурсоснабжения, с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами
162*	Снятие показаний общедомовых приборов учета
163*	Прием от собственников и нанимателей помещений государственного и муниципального жилищных фондов в многоквартирном доме информации о показаниях квартирных приборов учета
164*	Осуществление контроля качества поставляемых коммунальных ресурсов, услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами
165*	Осуществление расчетов за поставленные в многоквартирный дом коммунальные ресурсы и услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами
167*	Прием обращений собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме о нарушениях требований к предоставлению коммунальных услуг
168*	Заключение с ресурсоснабжающими организациями договоров в целях приобретения коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме
169*	Предоставление ресурсоснабжающим организациям и региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами информации, необходимой для начисления платы за коммунальные услуги

[1] Если УК является исполнителем коммунальных услуг согласно договору управления МКД. В таком случае услуги 168* и 169* не оказываются. В случаях, когда УК не является исполнителем коммунальных услуг, услуги с кодами 162 - 164, 167 - 169 оказываются в обязательном порядке, а услуги с кодами 161 и 165 не оказываются.

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (5)

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	170. Организация финансирования собственниками помещений услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме
171*	Финансовое обоснование размера общих расходов собственников помещений для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и достижения целей собственников в отношении управления многоквартирным домом
172*	Начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на управление многоквартирным домом, содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и расходов на коммунальные услуги, направление платежных документов собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме
173*	Организация приема платы за жилое помещение и коммунальные услуги
174*	Претензионная и исковая работа и иные меры по взысканию задолженности собственников, нанимателей и иных пользователей помещений в многоквартирном доме по обязательным платежам и взносам

Код услуги	180. Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
181*	Предоставление реестра собственников помещений в многоквартирном доме в целях организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме
183*	Организация проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (по обращению собственников помещений, обладающих не менее 10 % голосов)
184*	Выполнение функций администратора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

* ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (6)

Код услуги	190. Оказание иных услуг по управлению многоквартирным домом
191*	Предоставление собственникам помещений в МКД информации, связанной с управлением многоквартирным домом
192*	Прием обращений, заявок собственников и иных пользователей помещений в многоквартирном доме Работа с обращениями и заявками
197*	Взаимодействие управляющей организации с оператором связи при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме

Задание для работы в группах № 2

Потребительский стандарт управления МКД

Группа представителей собственников помещений в МКД

Подготовьте перечень услуг по управлению МКД, которые не являются обязательными, но важны для собственников для достижения их целей

Группа представителей управляющих организаций

Подготовьте перечень услуг управления МКД, которые вы хотели бы предложить собственникам помещений в МКД сверх обязательных услуг

Почему эти услуги интересны собственникам?
Насколько управляющие организации способны предугадать (сформировать) интересы собственников?

Задание для работы в группах № 2а

Потребительский стандарт управления МКД

Группа представителей собственников помещений в МКД

Познакомьтесь с перечнем услуг по управлению МКД, которые не являются обязательными, но могут быть полезны собственникам. Отметьте те услуги, которые вы хотели бы заказать управляющей организации.

Группа представителей управляющих организаций

В перечне «факультативных» услуг управления МКД отметьте услуги, которые ваша организация может и хотела бы предоставлять за отдельную плату.

Насколько мнения собственников и управляющих совпали?

ВАЖНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Код услуги	Услуги, важные для достижения целей собственников
116	Определение состава и характеристик общего имущества собственников помещений в МКД
117	Организация определения границ и кадастрового учета земельного участка, на котором расположен МКД
134	Подготовка предложений по иным услугам и работам для достижения целей собственников помещений в отношении МКД
152	Организация инструментального обследования технического состояния МКД
153	Организация мониторинга технического состояния МКД
175	Разработка предложений по использованию общего имущества для извлечения доходов
178	Получение управляющей организацией кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в МКД (энергосберегающие мероприятия, реконструкцию МКД и др.)
199	Действия для включения МКД в программы государственной (муниципальной) поддержки

ВАЖНЫЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ УПРАВЛЕНИЯ МКД (2)

Потребительский стандарт управления МКД

Код услуги	Услуги, облегчающие реализацию полномочий собственников в МКД и защиту их прав
115	Оцифровка технической документации и иных документов на МКД, создание электронного архива
123	Сбор, обновление и хранение информации об арендаторах помещений в МКД
124	Сбор, обновление и хранение информации о лицах, использующих общее имущество собственников помещений в МКД на основании договоров и по другим законным основаниям
146	Выполнение функций технического заказчика капитального ремонта общего имущества в МКД
148	Выполнение функций (обязанностей) владельца специального счета для фонда капитального ремонта МКД
182	Содействие инициатору общего собрания собственников помещений в МКД в организации общего собрания
193	Содействие работе совета МКД (председателю совета многоквартирного дома) в осуществлении его полномочий
194	Организация общения собственников, в том числе в домовом чате
198	Помощь в получении социальной поддержки (субсидий, компенсаций, льгот) при оплате жилого помещения и коммунальных услуг, др. видов государственной, муниципальной помощи

ЗНАКОМИМСЯ СО СТАНДАРТОМ УСЛУГ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Потребительский стандарт управления МКД

Задания для индивидуальной работы №№ 1 и 2

Найдите в тексте стандарта одну из обязательных услуг, например, с кодом 133*

Посмотрите, как сформулированы:

- действия, выполняемые при оказании услуги
- требования к оказанию услуги
- результат оказания услуги

Познакомьтесь со справочной информацией в отношении данной услуги

Выскажите свое мнение о стандарте данной услуги

Найдите в тексте стандарта одну из «необязательных» услуг, например, с кодом 131

Выскажите свое мнение о стандарте услуги

Стандарт работ по содержанию общего имущества в МКД

ФОНД ПРЕЗИДЕНТСКИХ ГРАНТОВ

ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «Институт экономики города» представляет

«Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Стандарт разработан в рамках проекта, реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году

- Работа по содержанию общего имущества в МКД = **эксплуатационный контроль + техническое обслуживание** (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)
- Классификация стандарта охватывает **53 работы**
- Стандарт каждой работы обобщает **требования, содержащиеся в значительном числе нормативных документов**

Подход к разработке стандарта

> В целях обеспечения безопасности зданий в процессе их эксплуатации (использования) должна обеспечиваться техническая эксплуатация, включающая техническое обслуживание зданий, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий.
>
> Градостроительный кодекс РФ, ч. 6 ст. 55.24

Техническая эксплуатация здания

Эксплуатационный контроль

- Периодические **осмотры**
- Контрольные **проверки**
- **Мониторинг** состояния оснований, строительных конструкций, инженерных систем

Техническое обслуживание

Работы для поддержания параметров устойчивости, надежности зданий, а также исправность строительных конструкций, внутридомовых систем и сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов в соответствии с требованиями технических регламентов, проектной документации

Текущий ремонт

Работы по устранению неисправностей (восстановлению работоспособности) конструктивных элементов, элементов систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения зданий

= «содержание ОИ в МКД»

Стандарт работы по содержанию отдельного элемента общего имущества в МКД должен включать действия по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в МКД должно обеспечивать:

- соблюдение требований к надежности и безопасности МКД
- безопасности жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества в МКД, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам

Плата за содержание жилого помещения включает плату:

- за услуги, работы по управлению МКД
- за **услуги и работы по содержанию** общего имущества в МКД
- за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в МКД
- за работы по **текущему ремонту** общего имущества в МКД

Жилищный кодекс РФ, ч. 2 ст. 154, ч. 1.1 ст. 161, ч. 3 ст. 162

Подход к определению перечня работ по содержанию МКД разработке стандарта

Если в МКД есть:

- какой-то вид строительных конструкций
- инженерная система
- помещение, входящее в состав общего имущества
- земельный участок
- озеленение на земельном участке
- площадка с целевым назначением

в отношении каждого из таких элементов общего имущества **должны осуществляться эксплуатационный контроль, техническое обслуживание,** очистка и уборка (если требуются санитарными нормами)

НАПРАВЛЕНИЯ И ГРУППЫ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ МКД

Стандарт содержания МКД

Код	Направление деятельности по содержанию МКД	Код	Группа работ по содержанию МКД
200	Работы по содержанию конструкций МКД	210	Работы по содержанию несущих конструкций МКД
		220	Работы по содержанию ненесущих конструкций МКД
300	Работы по содержанию внутридомовых инженерных систем	310	Работы по содержанию внутридомовых инженерных систем, используемых для предоставления коммунальных услуг
		320	Работы по содержанию лифтов и подъемников
		330	Работы по содержанию других внутридомовых инженерных систем
400	Работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в МКД	410	Работы по содержанию подвальных помещений, технических этажей и технических подвалов
		420	Работы по содержанию лестничных клеток, лестничных маршей и площадок
		430	Работы по содержанию чердачных помещений
		440	Работы по санитарному содержанию лифтовых площадок, холлов и лифтовых кабин
		450	Работы по санитарному содержанию холлов, коридоров, колясочных и др. помещений общего пользования
500	Работы по содержанию земельного участка, входящего в состав общего имущества в МКД	510	Работы по содержанию участков придомовой территории с твердым покрытием
		520	Работы по содержанию зеленых насаждений
		530	Работы по содержанию досуговых, хозяйственных и других площадок
		540	Работы по содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов
		550	Работы по содержанию системы отведения поверхностных сточных вод на земельном участке
		560	Работы по содержанию отдельных сооружений и архитектурных форм

Стандарт содержания МКД

Задание для индивидуальной работы № 3

Познакомьтесь со списком использованных законодательных, нормативных правовых актов, строительных правил и ГОСТов

Найдите в тексте стандарта одну из работ по содержанию МКД

Посмотрите, как сформулированы:

- действия по эксплуатационному контролю и техническому обслуживанию одного из элементов общего имущества в МКД
- требования к выполнению работы
- результат выполнения работы

Выскажите свое мнение о стандарте данной работы

Рекомендации по использованию стандартов

Дискуссия

Могут ли разработанные стандарты найти применение в практике управления МКД?

Кому и чем именно могут быть полезны стандарты или их отдельные части?

Захотят ли управляющие организации применять стандарты на добровольной основе?

Помогут ли стандарты определить, работники какой квалификации необходимы для оказания услуги или выполнения работы? Сколько времени эти работники потратят?

Нужны ли такие стандарты ТСЖ (ЖСК)?

Рекомендации по использованию
пособия «Стандарт услуг управления многоквартирным домом для собственников и управляющих»

Управляющей организации:

- подготовьте для собственников перечень обязательных услуг по управлению МКД
- на основе оценки МКД, его текущего состояния, понимания особенностей собственников помещений в МКД подготовьте перечень дополнительных услуг по управлению МКД, которые могут представлять интерес для собственников

Жилищному активу в МКД:

- убедитесь, что управляющая организация включила в свое предложение все обязательные услуги по управлению МКД
- на основе изучения интересов и возможностей собственников помещений в МКД подготовьте перечень дополнительных услуг по управлению МКД, которые собственники хотели бы заказать по договору управления

Правлению ТСЖ, ЖСК:

- подготовьте перечень обязательных и (или) дополнительных услуг по управлению МКД, которые желательно заказать у профессиональной управляющей организации для обеспечения качества управления МКД

Рекомендации по использованию

пособия «Стандарт работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме для собственников и управляющих»

Управляющей организации:

- подготовьте для собственников перечень работ, обеспечивающий содержание всех видов конструкций, внутридомовых инженерных систем и земельного участка МКД
- на основе оценки МКД, его текущего состояния, понимания целей собственников помещений в МКД подготовьте перечень дополнительных работ, которые могут представлять интерес для собственников

Жилищному активу в МКД:

- убедитесь, что управляющая организация включила в свое предложение все работы, которые необходимы для содержания общего имущества в МКД
- на основе изучения интересов и возможностей собственников помещений в МКД подготовьте перечень дополнительных работ, которые собственники хотели бы заказать управляющей организации или специализированному подрядчику

Правлению ТСЖ, ЖСК:

- подготовьте перечень работ по содержанию МКД, которые желательно заказать у специализированной подрядной организации для обеспечения надежности и качества содержания общего имущества в МКД

Преимущества и возможности

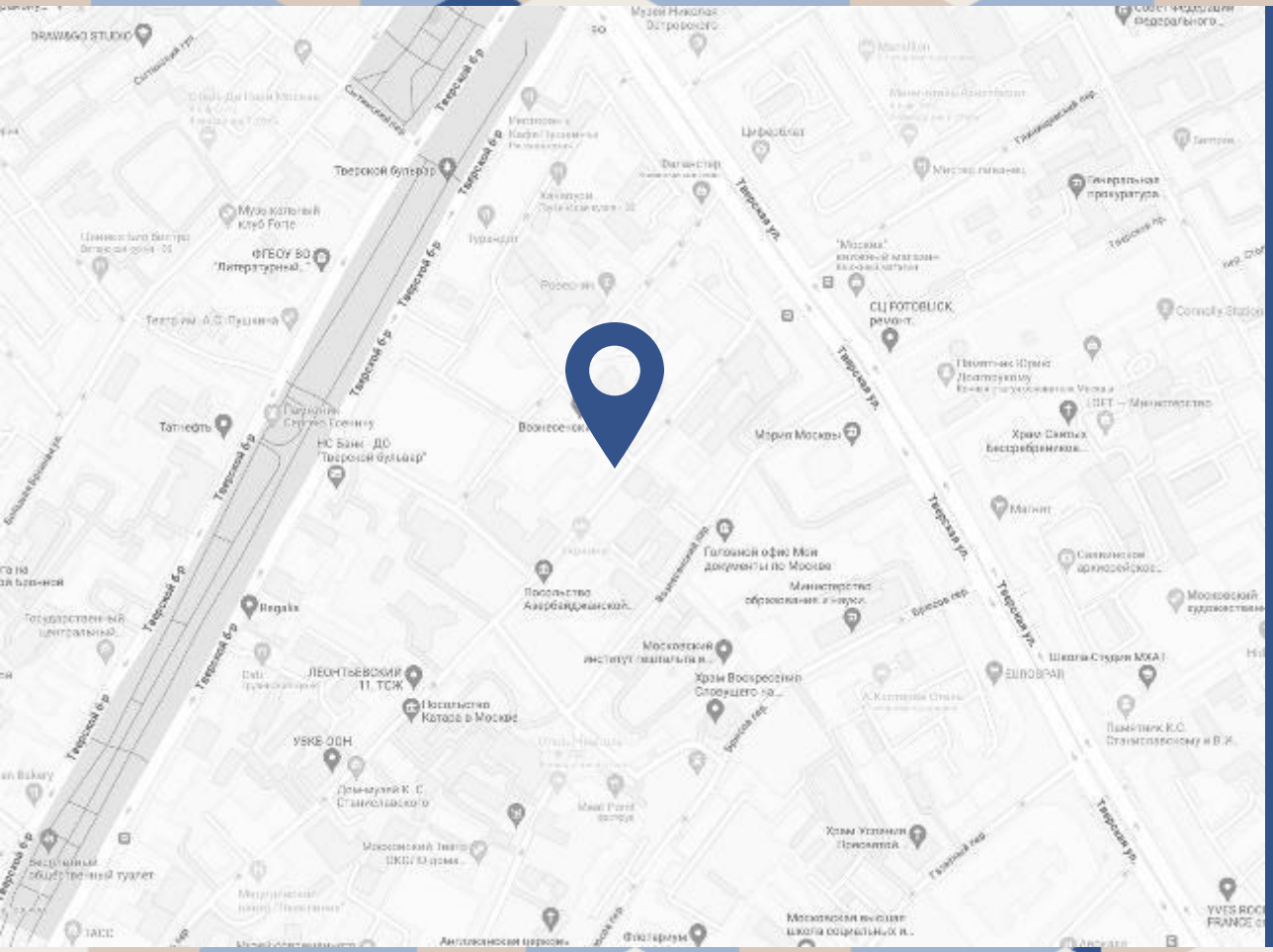
«потребительских» стандартов услуг управления МКД и работ по содержанию общего имущества в МКД

- Обеспечить одинаковое понимание потребителями (собственниками помещений в МКД) и управляющими организациями сути каждой из предлагаемых (заказываемых) услуг и работ
- Содействовать повышению осведомленности и проявлению ответственности собственников жилья как заказчиков профессиональных услуг и работ, осознающих их необходимость и ценность
- Создать основу для переговорного процесса между собственниками и управляющими организациями при заключении договора управления МКД
- Обеспечить возможность контроля со стороны потребителей факта оказания услуги, выполнения работы и достижения заявленного в стандарте результата их исполнения
- Рассчитать размер затрат на выполнение каждой услуги, работы
- В перспективе - упростить оформление договора управления МКД (подрядных договоров),
  поскольку присвоение кодов и описание всех услуг и работ в стандарте позволяет обойтись без детального их описания в тексте договора (могут быть разработаны стандартные формы для отражения в них результатов договоренности сторон по перечню услуг и работ)
- Содействовать повышению квалификации управляющих МКД и работников подрядных организаций

ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

https://vk.com/urbaneconomics



ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru