



Российская строительная неделя - 2024

Форсайт-сессия «Управление общим имуществом МКД:  
проблемы и решения»

## Стандарт услуг по управлению многоквартирным домом как основа взаимодействия собственников и управляющей организации

Ирина Валентиновна Генцлер,  
директор направления «Городское хозяйство»  
Фонда «Институт экономики города»

1 марта 2024 г.

# ВОСТРЕБОВАННОСТЬ стандартов в сфере управления многоквартирными домами

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

## Задача:

- повышение качества предоставляемых услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений

## 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

▶ *Отсутствие понимания, в чем содержательная ценность профессиональной деятельности по управлению МКД, чем деятельность по управлению МКД отличается от деятельности по содержанию и ремонту МКД, за что платят собственники помещений в МКД, оплачивая «услуги по управлению многоквартирным домом» в составе платы за содержание жилого помещения*



# ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ СО СТАНДАРТАМИ 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

*ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» - документ добровольного применения, не определяет результат оказания услуг*





КОМИТЕТ  
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ  
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ  
ГОРОДА МОСКВЫ

**ГРАНТЫ**  
Мэра Москвы

для социально ориентированных  
некоммерческих организаций

# Проект «Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией»

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

## Цель проекта:

Способствовать повышению компетенций граждан по вопросам управления многоквартирным домом для конструктивного взаимодействия с управляющими организациями и эффективного контроля результатов управления путём разработки, внедрения и распространения «потребительского» стандарта управления многоквартирным домом»

## Основные задачи Проекта:

1. Разработать «потребительский» стандарт услуг по управлению многоквартирным домом как доступный практический инструмент в помощь жилищным активистам для взаимодействия с управляющими организациями, формирования заказа на управление многоквартирным домом и контроля оказанных услуг и выполненных работ
2. Обучить представителей жилищного актива и управляющих организаций практическому применению стандарта услуг по управлению многоквартирным домом
3. Широко распространить стандарт управления многоквартирным домом" и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ Москвы и других регионов



# НАШ ПОДХОД К СТАНДАРТУ

- ▶ Назначение стандарта - основа для взаимопонимания и взаимодействия собственников помещений в МКД и профессиональных управляющих, специалистов по содержанию МКД
- ▶ Стандарт (стандарты) - детализированный «классификатор» и «толковый словарь» всех услуг по управлению МКД, дающий потребителям/заказчикам услуг по управлению МКД понимание содержательной ценности этих услуг и достигаемого результата, полезного для собственников общего имущества в МКД
- ▶ Стандарт классифицирует услуги по управлению МКД:
  - по направлениям деятельности
  - каждое направление содержит стандарт отдельных услуг, которые могут быть предметом заказа
- ▶ Стандарт для каждой услуги по управлению МКД должен определять:
  - СОДЕРЖАНИЕ услуги (ЧТО делается, НО НЕ КАК)
  - ТРЕБОВАНИЯ (если существуют)
  - РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован



# НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Код направления деятельности по управлению МКД	Описание содержания направлению деятельности по управлению многоквартирным домом
110	Прием, хранение, актуализация, восстановление и передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением многоквартирным домом документов, технических средств и оборудования
120	Ведение реестра собственников, нанимателей, арендаторов помещений, лиц, использующих общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме на основании договоров
130	Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме для их рассмотрения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме
140	Организация проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, членов товарищества или кооператива для рассмотрения предложений и принятия решений по вопросам, отнесенным к компетенции таких собраний
150	Организация оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества, предусмотренных перечнями услуг и работ, утвержденных решениями общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме
160	Организация предоставления коммунальных услуг в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома в качестве исполнителя коммунальных услуг и в случае предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами
170	Организация сбора платы за жилое помещение и коммунальные услуги
180	Организация деятельности аварийно-диспетчерской службы в многоквартирном доме
190	Выполнение иных услуг, связанных с деятельностью по управлению многоквартирным домом (выполнение функций владельца специального счета для фонда капитального ремонта, взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления, заключение договоров о пользовании общим имуществом, др.)

# ПРИМЕР СТАНДАРТА УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД (Предложение ИЭГ)

Действия (услуга) по управлению МКД	Описание действий (услуги) по управлению многоквартирным домом	Требования	Результат
<p>Разработка плана работ по текущему ремонту общего имущества в МКД на среднесрочный период</p>	<p>На основании акта оценки технического состояния общего имущества в МКД составляется <b>перечень объектов общего имущества, для которых выявлены дефекты и другие отклонения от надлежащего технического состояния, содержащий описание дефектов, отклонений, которые могут быть устранены путем проведения текущего ремонта.</b> Определяется <b>объем необходимых работ по текущему ремонту и оценочная стоимость работ.</b> Определяются <b>приоритеты (очередность)</b> проведения работ по текущему ремонту на основе оценки рисков (последствий) для безопасного использования в случае непроведения ремонта. Разрабатывается <b>один или несколько вариантов плана работ по текущему ремонту на период до 5 лет с определением необходимого годового объема финансирования (размера платы на текущий ремонт).</b> Варианты плана работ по текущему ремонту <b>обсуждаются</b> с уполномоченными представителями собственников помещений в МКД до вынесения на утверждение общим собранием собственников. <b>Согласованный с уполномоченными представителями собственников помещений проект плана работ по текущему ремонту представляется общему собранию собственников.</b></p>	<p>План работ по текущему ремонту должен охватывать все объекты общего имущества, для которых выявлены дефекты и другие отклонения от надлежащего технического состояния, которые могут быть устранены путем проведения текущего ремонта</p> <p>Распределение работ по текущему ремонту по годам плана должно основываться на приоритетах проведения ремонтов</p> <p>План работ по текущему ремонту должен быть финансово доступен для собственников помещений в МКД</p> <p>Проект плана работ по текущему ремонту разрабатывается до годового общего собрания</p>	<p><b>Обоснованный, в том числе финансово, проект плана текущего ремонта общего имущества в МКД на среднесрочный период (до 5 лет) с разбивкой по годам, содержащий оценку необходимых финансовых затрат, представленный общему собранию</b></p>

# Преимущества и возможности стандарта управления МКД

Стандарт управления многоквартирным домом позволяет, по мнению экспертов ИЭГ:

- обеспечить **одинаковое понимание** потребителями и управляющими организациями сущности каждой из предлагаемых (заказываемых) услуг
- показать, **в чем полезность** услуги (работы), какой **результат** будет (должен быть) достигнут
- создать **основу для переговорного процесса** при заключении договора между потребителями/заказчиками услуг и работ и управляющими организациями
- обеспечить возможность контроля со стороны потребителей не только факта выполнения той или иной услуги, но и достижения заявленного в стандарте результата от ее исполнения
- рассчитать размер финансовых затрат на выполнение каждой услуги по управлению МКД
- *в перспективе - упростить оформление договора управления МКД, поскольку характеристика и кодировка всех работ и услуг в стандарте позволяет обойтись без детального их описания в тексте договора (могут быть разработаны стандартные формы для отражения в них результатов договоренности сторон о перечне услуг и работ, стоимости договора управления МКД в части управления МКД)*





# ПРИГЛАШАЕМ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

Разработанный и согласованный с профессиональным сообществом и представителями собственников стандарт услуг по управлению многоквартирным домом

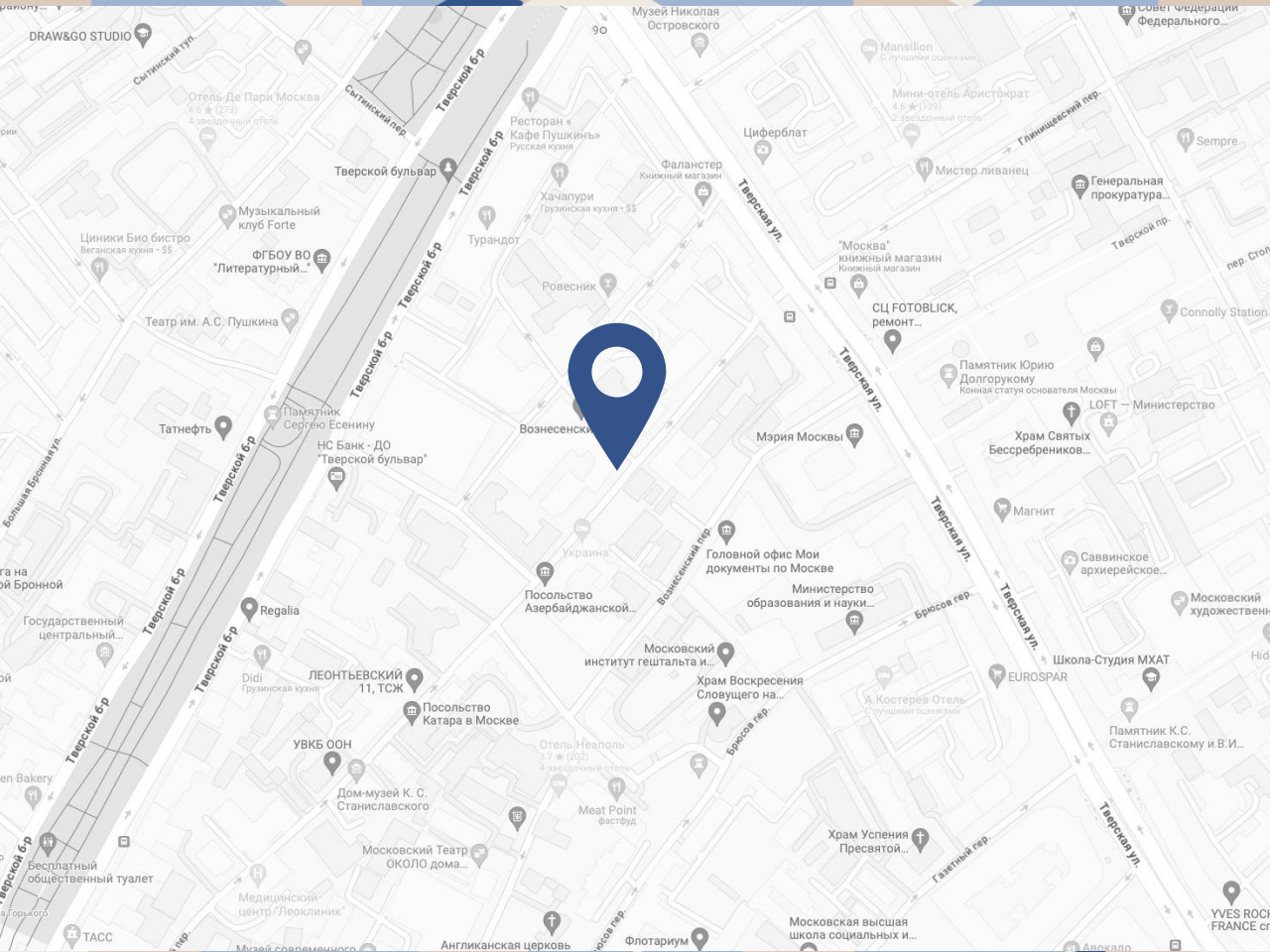
- может быть предложен в качестве дополнения к Правилам осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (ПП РФ № 416)
- может быть принят как стандарт СРО

Если Вы заинтересованы участвовать в обсуждении проекта стандарта, зарегистрируйтесь по ссылке:

[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScDkyl\\_NkgfWg9fbc5HWxSfhmN5cRFkZ-56-LKw1PKNsn\\_MMQ/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLScDkyl_NkgfWg9fbc5HWxSfhmN5cRFkZ-56-LKw1PKNsn_MMQ/viewform?vc=0&c=0&w=1&flr=0)

Мы будем приглашать Вас на все обсуждения!





## 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](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

