

Варианты выхода из кризиса в сфере управления многоквартирными домами

Ирина Генцлер

Директор направления «Городское хозяйство»
Фонда «Институт экономики города»



Международный
форум устойчивого
развития городов

11-13 СЕНТЯБРЯ 2024

Почему можно говорить о кризисе?

Управлению МКД как особой сфере деятельности 20 лет, но содержание понятия «управление МКД» так и не сформировалось ни у собственников, ни у бизнеса, ни у власти

- Не сформирован институт коллективного ответственного собственника МКД - заказчика услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту МКД
- Не сформирован полноценный рынок услуг по управлению МКД (нет ценовой конкуренции, сложности выбора и замены управляющей организации)
- Ни собственники, ни бизнес не отвечают за конечный результат – безопасность, улучшение технического состояния МКД, эффективность расходования ресурсов, продление срока службы здания
- Необходимость государственного участия (лицензирование, установление размера платы за содержание МКД, административно-централизованная система капитального ремонта МКД)
- Рост недовольства всех участников отношений



Дисбаланс прав, обязанностей и ответственности следствие несовершенства законодательного регулирования

Управляющая организация

- Несет ответственность за содержание общего имущества в МКД в силу закона, а не договора
- Вынуждена по предписанию ГЖИ выполнять работы, не предусмотренные договором
- Не обязана объявлять цену каждой своей услуги, работы
- Платежи собственников сразу становятся средствами УО
- Требование об оплате не основано на акте приемки услуг и работ



Собственники помещений в МКД

- Не несут ответственности за состояние общего имущества, за принятые решения /непринятие решений по содержанию МКД
- Индивидуальные «плательщики» (обязаны платить без подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ)
- Не могут контролировать целевое использование своих платежей
- Не несут ответственности друг перед другом за неисполнение обязанности по несению расходов на содержание МКД
- Излишне усложненный механизм принятия общих решений



Сложившаяся система управления МКД управляющей организацией не является рыночной

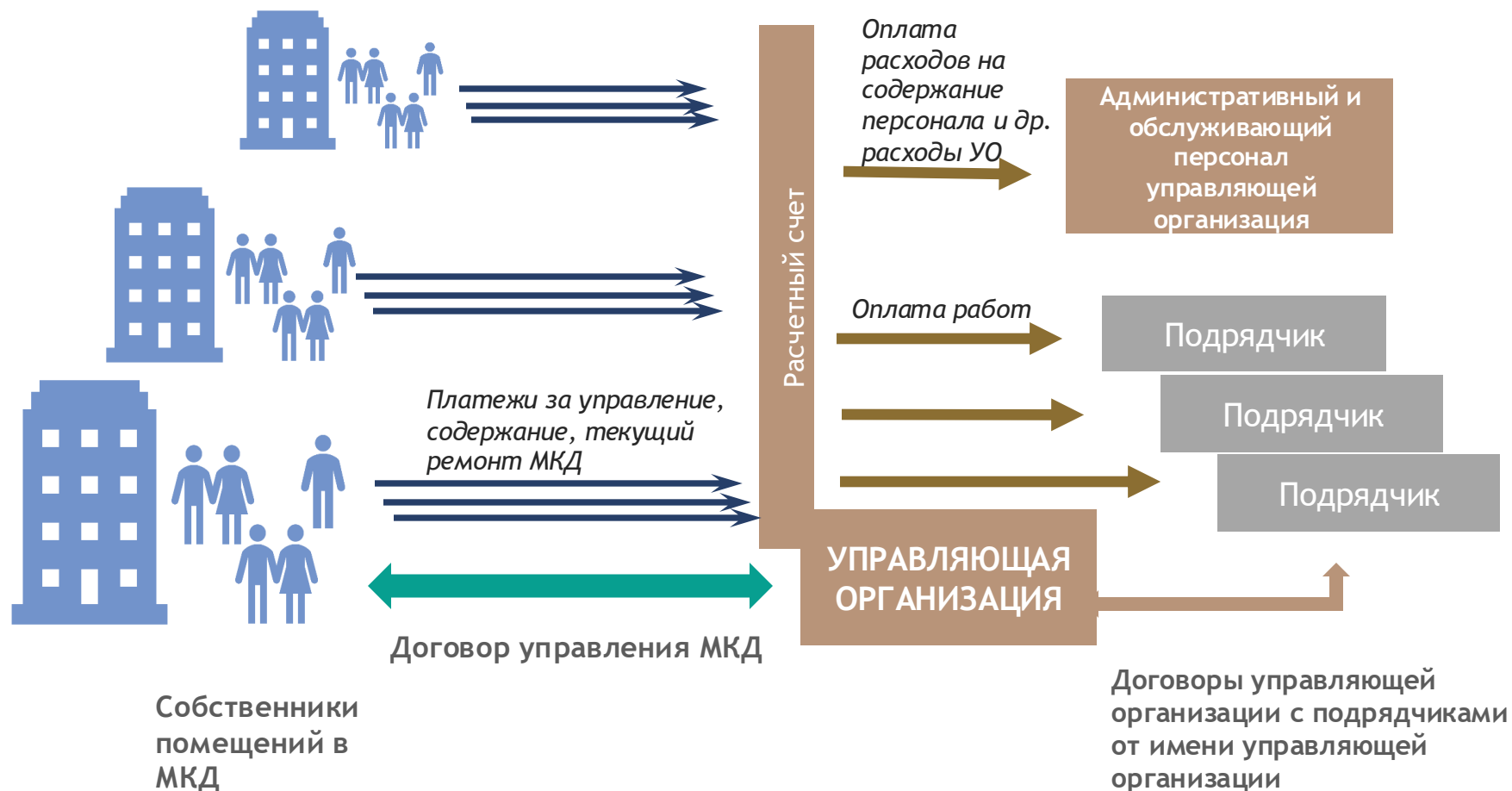
У собственников МКД нет своего «общего кошелька»

Платежи собственников помещений в МКД вносятся на счет управляющей организации (ч. 7 ст. 155 ЖК РФ) и становятся средствами управляющей организации, целевое расходование которых не может контролироваться собственниками помещений в МКД.

При управлении несколькими МКД формируется «общий котел» управляющей организации

Нет прямой зависимости «объем финансирования – объем услуг и работ»

«Перекрестное субсидирование»



Собственники помещений в МКД



Международный форум устойчивого развития городов

11-13 СЕНТЯБРЯ 2024

Последствия: недостаточность финансирования, неуплате / ухудшение состояния МКД, конфликты

Управляющая организация

- Формальность договора управления МКД
- Несут расходы на выполнение все возрастающих требований законодательства
- По предписанию ГЖИ (под угрозой потери лицензии) выполняет работы, которые не заказаны и не оплачены (за счет средств других МКД)
- Бесконтрольно распоряжается средствами платежей собственников
- Предпочитает договариваться о размере платы на содержание МКД с органами местного самоуправления, а не с собственниками
- Могут не доказывать выполнение услуг и работ и при этом получать платежи собственников
- Не заинтересованы в улучшении технического состояния, энергосбережении в МКД

Собственники помещений в МКД

- Могут установить решением общего собрания размер платы, не обеспечивающий надлежащее содержание МКД
- Не мотивированы устанавливать адекватный размер платы на содержание МКД:
 - не имеют информации для оценки реальных затрат на содержание и ремонт МКД
 - не могут быть уверены в том, что их средства расходуются только на их МКД
 - не видят улучшений в состоянии МКД при увеличении размера платы
 - могут получить то, за что не заплатили, через обращения в ГЖИ
- Испытывают трудности при смене УО, заключении договора управления МКД
- Могут рассчитывать на государство при доведении МКД до аварийного состояния



Возможные варианты трансформации системы

I. Усиление государственного присутствия

Ужесточение лицензионных требований и государственного контроля

Обязательные государственные стандарты и правила

Регулирование ценообразования

II. Обязательное саморегулирование

Административная вертикаль СРО

Допуск на рынок через членство в СРО

Обязательные стандарты и правила СРО, контроль их соблюдения СРО (+ контроль ГЖИ)

III. Централизация управления МКД на уровне региона

Гарантирующая управляющая организация (региональный оператор) + подрядчики по содержанию и ремонту

Задание на управление МКД (перечень, периодичность услуг и работ)

Установленный субъектом РФ размер платы

IV. Возвращение к идее ответственного собственника и рынку

Определение статуса собственников как гражданско-правового сообщества (квази-юридического лица)

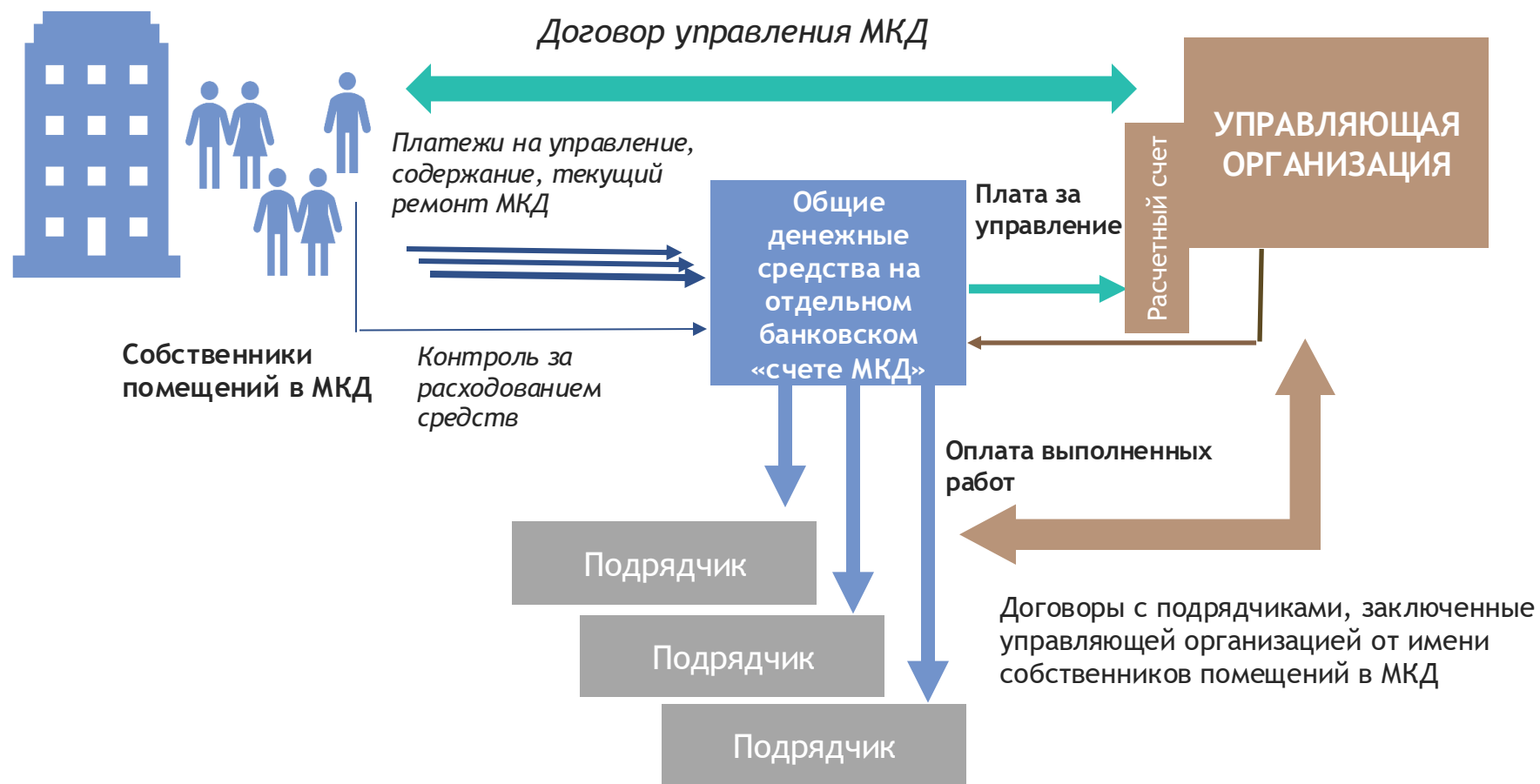
Пересмотр ответственности за содержание МКД, доступ к заемным средствам для ремонта МКД

Изменение условий лицензирования с переходом к добровольному саморегулированию



Возможная модель управления МКД управляющей организацией для реализации варианта IV

- ✓ Собственники несут ответственность за содержание общего имущества в МКД
- ✓ Ответственность управляющей организации определяется договором
- ✓ Для выполнения общей обязанности по содержанию МКД за счет платежей собственников формируются общие средства собственников («фонд содержания общего имущества / МКД»)
- ✓ Общие средства собственников обособлены от средств управляющей организации на отдельном счете
- ✓ Управляющая организация распоряжается средствами на «счете МКД» в рамках утвержденного плана работ и финансового плана
- ✓ Оплата услуг и работ осуществляется по актам приемки



Предложение по расширению перечня способов управления МКД

- 1) Непосредственное управление МКД (до 30 квартир) собственниками
- 2) Управление ТСЖ, ЖК, ЖСК
- 3) Управление управляющей организацией по договору управления МКД
- 4) **Управление МКД сообществом собственников:**
 - а) непосредственно с привлечением подрядчиков (до 30 квартир в МКД)
 - б) с привлечением управляющей организации по договору оказания услуг по управлению МКД
- 5) **Управление региональной гарантирующей управляющей организацией (РГУО)**

Для собственников и управляющих, обслуживающих организаций, которых устраивает существующая система отношений и достигнута договоренность по размеру платы

Собственники помещений в МКД:

- взяли на себя ответственность за состояние МКД
- формируют обособленные общие средства («фонд дома»)

Отношения с УО, подрядчиками, размер платы регулируются договором

Собственники не выбрали (не реализовали) способ управления МКД, в т.ч. не договорились с УО о размере платы





КОМИТЕТ
ОБЩЕСТВЕННЫХ СВЯЗЕЙ
И МОЛОДЁЖНОЙ ПОЛИТИКИ
ГОРОДА МОСКВЫ

В ПОДДЕРЖКУ ОТВЕТСТВЕННЫМ СОБСТВЕННИКАМ

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

Потребительский
стандарт управления

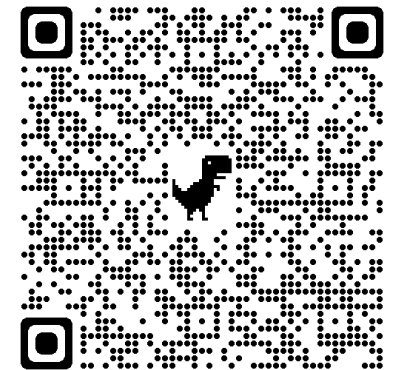


Цель проекта:

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 "потребительского стандарта услуг по управлению многоквартирным домом"
3. Широко распространить "потребительский стандарт управления многоквартирным домом" и другие материалы проекта среди жилищного актива, профессионального и экспертного сообщества в сфере ЖКХ Москвы и других регионов



КОНТАКТЫ

ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495)212-05-11

E-mail: mailbox@urbaneconomics.ru, fondiue@yandex.ru

Web-site: www.urbaneconomics.ru



**Международный
форум устойчивого
развития городов**