

СИЛЬНАЯ РОССИЯ
САММИТ ДЕЛОВЫХ КРУГОВ
Сессия «ЖКХ: ПРИОРИТЕТЫ-2030»

УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ: итоги и перспективы преобразований

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

3 июля 2024 г, Москва

ЧЕГО ХОТЕЛИ ОТ РЕФОРМЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД? ИТОГИ 30 ЛЕТ

**Формирование ответственного
«коллективного собственника» МКД**

Заказ услуг и работ, вложение средств



**Улучшения технического состояния, повышение
энергоэффективности многоквартирных домов**



Повышение качества услуг и работ, ценовая конкуренция

**Демонополизация услуг и работ по
управлению, содержанию и ремонту
МКД**

НЕТ

МКД_{ТСЖ,ЖСК} - 5,6% (2024)

УО: неадекватный размер платы

НЕТ

Государственно администрируемая
система капремонта МКД

Рост числа аварийных и «ветхих» МКД

ЧАСТИЧНО

Более 17 тыс. УО, из них 87% - частные
Отсутствие ценовой конкуренции
Сложности с выбором и сменой УО



ПОЧЕМУ «РЫНОК НЕ СПРАВИЛСЯ»?

Дисбаланс прав, обязанностей и ответственности - следствие недостатков законодательного регулирования и отсутствия последовательной политики

Управляющая организация

- Несет ответственность за содержание общего имущества в МКД в силу закона
- Требования законодательства все время увеличиваются, превалируют над условиями договора
- Пробелы в регулировании цены договора: размер платы по договору не определяется перечнем/ценой/объемом услуг и работы, не связан с техническим состоянием МКД
- Платежи потребителей сразу становятся средствами УО
- Требование об оплате не основано на акте приемки услуг и работ
- Нет эффективных механизмов по взысканию задолженности



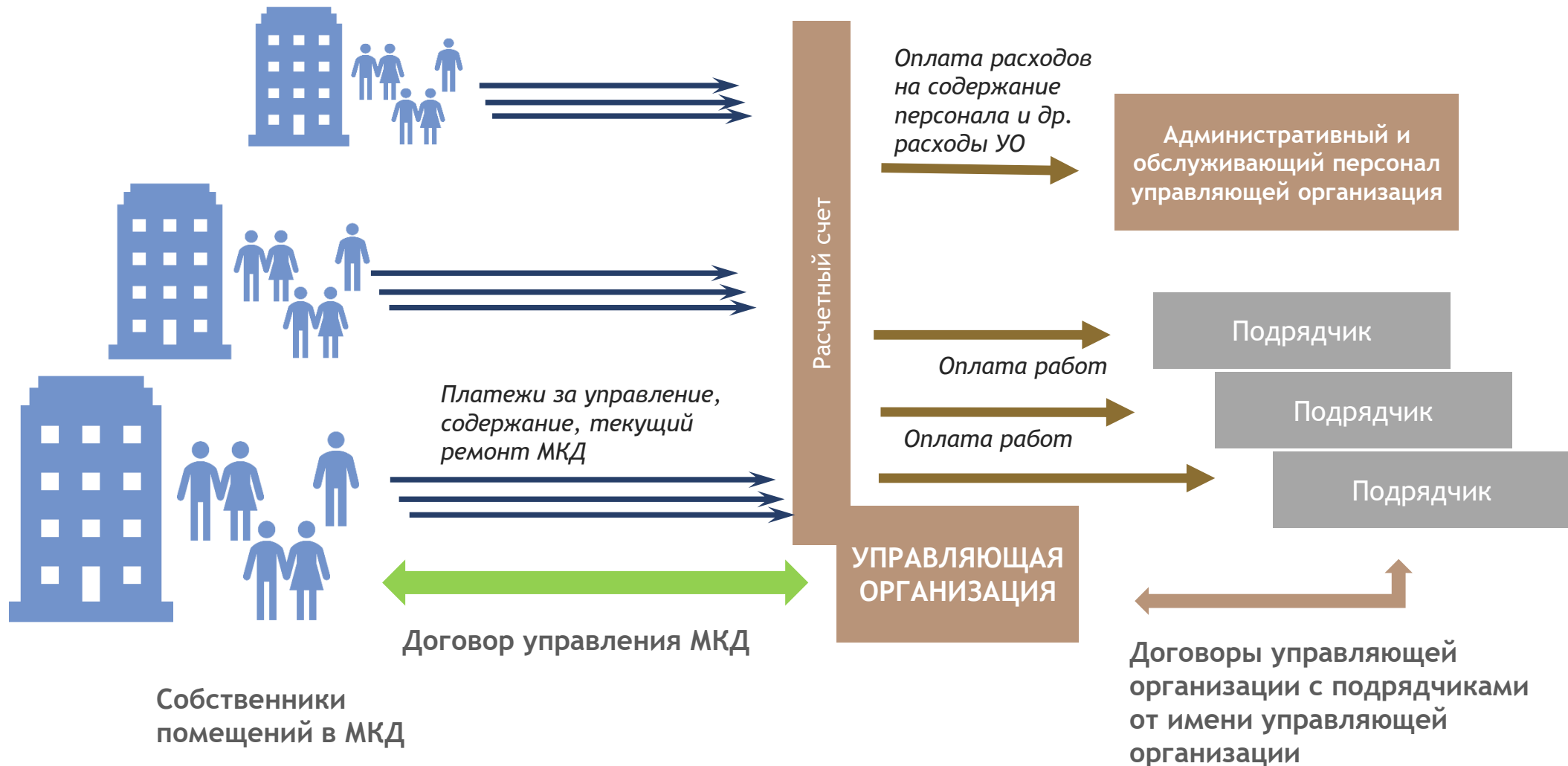
Собственники в МКД

- ❖ Не несут ответственности за состояние общего имущества, за принятые решения /непринятие решений по управлению МКД
- ❖ Не имеют статуса гражданско-правового сообщества:
 - ❖ не имеют общих средств для исполнения общей обязанности по содержанию общего имущества
 - ❖ не могут распоряжаться /контролировать целевое использование своих платежей
 - ❖ Не несут ответственности друг перед другом за неисполнение обязанности по несению расходов на содержание общего имущества
- ❖ Индивидуальные плательщики, обязаны платить без подтверждения факта оказания услуг, выполнения работ
- ❖ Излишне усложненный механизм принятия общих решений



СЛОЖИВШАЯСЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ

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



ПОСЛЕДСТВИЯ НЕДОСТАТКОВ РЕГУЛИРОВАНИЯ: недостаточность финансирования, псевдо-рынок, неухудшение/ухудшение состояния МКД, социальная напряженность

СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В МКД:

- ❖ Могут установить решением общего собрания размер платы, не обеспечивающий надлежащее содержание МКД
- ❖ Не мотивированы устанавливая адекватный размер платы по договору:
 - ❖ не имеют информации для оценки реальных финансовых потребностей для содержания и ремонта 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, что не заказали и за что не заплатили, через систему жалоб/обращений в ГЖИ*
- ❖ Испытывают трудности при смене УО, заключении договора управления МКД
- ❖ Не могут выплачивать вознаграждение совету МКД
- ❖ Могут рассчитывать на государство при доведении МКД до аварийного состояния

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ:

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

ВОЗМОЖНЫЕ ВАРИАНТЫ ТРАНСФОРМАЦИИ

А)

Наращивание присутствия государства в сфере управления МКД:

- Ужесточение требований к УО для получения лицензии и лицензионного контроля
- Внедрения модели «гарантирующей управляющей организации»
- Регулирование ценообразования, установление обязательного минимального размера платы за содержание жилого помещения
- Продолжение вытеснения ТСЖ
- Сокращение специальных счетов в капремонте

Б)

Возврат к идее «ответственного коллективного собственника» и рыночным отношениям в управлении МКД:

- ✓ Пересмотр ответственности за состояние МКД
- ✓ Определение правового статуса собственников помещений в МКД как гражданско-правового сообщества, обладающего правоспособностью квазигиридрического лица
- ✓ Доступ сообществу собственников к заемным средствам для улучшения состояния МКД
- ✓ Изменение условий лицензирования, постепенный переход к добровольному саморегулированию
- ✓ Расширение перечня способов управления МКД

В)

Оставить все без изменений

ВОЗМОЖНЫЕ СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД

01

Управление сообществом собственников помещений в МКД,

включая непосредственное управление собственниками и привлечение сообществом профессионального управляющего

02

Управление ТСЖ, ЖСК, ЖК,

в том числе с привлечением профессионального управляющего

03

Управление управляющей организацией

с регулированием отношений в соответствии с действующим законодательством

04

Управление региональной гарантирующей управляющей организацией (РГУО)

Собственники помещений в МКД:

- берут на себя ответственность за состояние МКД
- формируют обособленные общие средства («фонд дома»)
- Отношения с УО, подрядчиками регулируются договором

- Ответственность за состояние МКД несет УО
- Размер платы по договору устанавливается по соглашению сторон

- Ответственность за состояние МКД несет РГУО
- Размер платы и другие условия устанавливает субъект РФ

ВОЗМОЖНАЯ РЫНОЧНАЯ МОДЕЛЬ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Собственники отвечают за содержание общего имущества в МКД. Для выполнения общей обязанности за счет платежей собственников формируют общие средства собственников («фонд содержания общего имущества / МКД») для оплаты услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту МКД, обособленные от средств управляющей организации





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

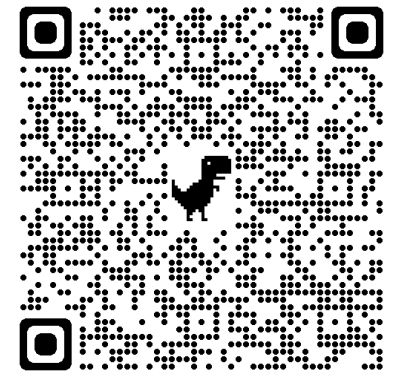


Цель проекта:

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





ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375 Москва,

Леонтьевский переулок, дом 21/1, стр.1

тел.: 8 (495) 363-50-47, 8 (495) 212-05-11

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

Web-site: www.urbaneconomics.ru

