




ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

СТАНДАРТ СОДЕРЖАНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА: ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И УПРАВЛЯЮЩИХ

Заявка в Фонд президентских грантов № 24-2-010962

Направление: Развитие институтов гражданского общества

2024 год



Исследование целевых групп и выявление проблемы

ИССЛЕДОВАНИЯ ФОНДА ИЭГ

ПО ВОПРОСАМ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ ЗА 2023-2024 ГГ.

01

Управление многоквартирным домом: потребительский стандарт для взаимодействия собственников жилья с управляющей организацией (2024 г.)

<https://www.urbanecomomics.ru/research/project/upravlenie-mnogokvartirnym-domom-potrebitelskiy-standart-dlya-vzaimodeystviya>

02

Анализ судебной практики по вопросам управления многоквартирными домами (2023 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/analiz_sudebnoi_praktiki_po_upravleniyu_mkd_.pdf

03

Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами, дискуссия (2023 г.)

<https://urbanecomomics.ru/gallery/standarty-deyatelnosti-po-upravleniyu-mnogokvartirnymi-domami>

04

Экономическая основа отношений собственников помещений в многоквартирном доме и управляющей организации (2023 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/ekonomika_doma.pdf

05

Клиентоориентированная модель управления многоквартирным домом: какие изменения необходимы (2023 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/evromedia_gencler.pdf

06

Предложения по совершенствованию законодательства в части управления многоквартирными домами (2023 г.)

https://www.urbanecomomics.ru/sites/default/files/op_rf_gencler_predlozheniya_po_sovershenstvovaniyu_zakonodatelstva_upravlenie_mkd.pdf



Выявленные в ходе исследований проблемы

1

Собственники квартир в МКД большей частью не понимают, что такое управление и что такое содержание общего имущества в МКД, чем одно отличается от другого, какие услуги по управлению и содержанию дома необходимы для обеспечения его надлежащего состояния (в соответствии с требованиями закона), к какому результату они должны приводить и за что они так много, по их мнению, платят управляющей организации

2

Собственники и профессиональные управляющие не находят общего языка для взаимодействия

3

Ни в одном нормативном документе или национальном стандарте не определяются показатели качества услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД, не указан результат, к которому должны приводить услуги и работы

4

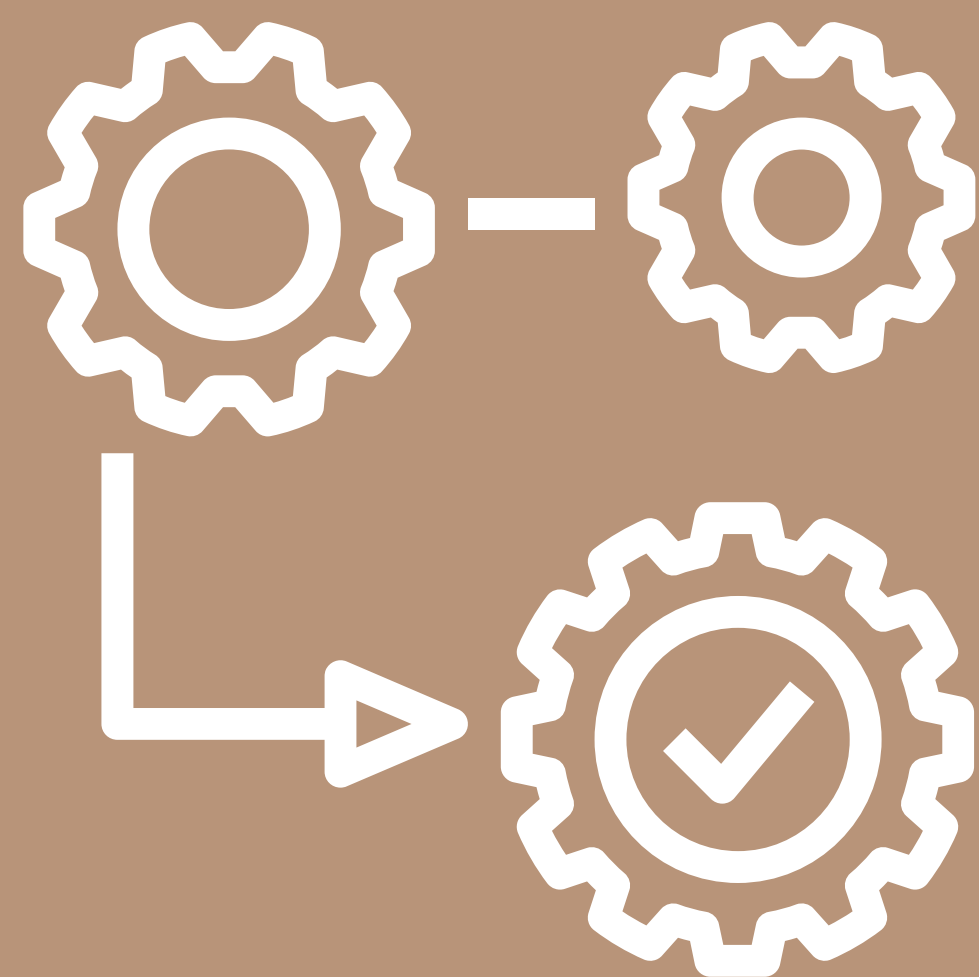
Отсутствие общепринятых понятий о сущности, качестве и результате оказания услуг содержания МКД приводит к тому, что собственники жилья не могут сформулировать заказ на услуги и работы и контролировать их исполнение

5

Необоснованные претензии со стороны собственников жилья к объёму и качеству выполненных работ, «потребительский терроризм»

6

Управляющие организации по «праву сильного» навязывают свои условия и игнорируют претензии жителей



Ключевая проблема, на решение которой направлен проект

- Незрелость договорных отношений и нехватка «общего языка» между собственниками жилья и управляющими вследствие отсутствия общепринятых понятий о содержании, качестве и результате оказания услуг содержания общего имущества в многоквартирном доме

Основные причины ключевой проблемы,

на решение которой направлен проект

01

Отсутствие такого стандарта содержания имущества в многоквартирном доме, который позволял бы всем одинаково понимать суть, качество и результат оказания услуг / выполнения работ

02

Домовые жилищные активы и управляющие организации не имеют общего инструмента для формулирования перечня услуг / работ и критериев оценки их выполнения, не ведут диалог, не обладают достаточной информацией о таких возможностях

03

Жилищным НКО не хватает методической базы, рекомендаций, возможности получить практические навыки, чтобы продвигать развитие договорных отношений в МКД на основе общего стандарта



Целевая аудитория проекта



- Социально-ориентированные НКО и общественные объединения жилищных активистов в 20 российских городах, осуществляющие жилищное просвещение, обучение, поддержку инициатив граждан в жилищной сфере
- Некоммерческие объединения, саморегулируемые организации управляющих организаций и других участников рынка жилищных услуг в 20 российских городах, устанавливающие стандарты и правила профессиональной деятельности для членов таких объединений и СРО
- Городской актив в сфере ЖКХ в 20 российских городах: правления ТСЖ, ЖК и ЖСК, советы МКД



Цель и задачи проекта



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

Задачи проекта

как отражение необходимых действий для решения социальной проблемы и достижения цели проекта

Отсутствие стандарта содержания имущества в многоквартирном доме

Задача 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

Отсутствие у жилищных НКО методик, рекомендаций, навыков

Задача 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

Отсутствие у собственников и управляющих информации о стандартах услуг

Задача 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



География и партнеры проекта

География и партнёры проекта

Перечень городов - потенциальных участников обучения

- | | | |
|-------------------|------------------|----------------------|
| ✓ Ярославль | ✓ Самара | |
| ✓ Воронеж | ✓ Ульяновск | |
| ✓ Тверь | ✓ Ростов-на-Дону | |
| ✓ Калининград | ✓ Астрахань | |
| ✓ Вологда | ✓ Краснодар | ✓ Москва |
| ✓ Псков | ✓ Ижевск | ✓ Московская область |
| ✓ Санкт-Петербург | ✓ Челябинск | |
| ✓ Архангельск | ✓ Улан-Удэ | |
| ✓ Мурманск | ✓ Хабаровск | |
| ✓ Нижний Новгород | ✓ Южно-Сахалинск | |

Партнёры проекта

- Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет»
- НП СРО "Межрегиональная гильдия управляющих в ЖКХ"
- Общественный совет Министерстве ЖКХ Ростовской области
- ОО ПУ ЖКХ "Объединение советов домов Удмуртской Республики"
- РОО «Центр местного самоуправления», Респ. Бурятия
- НП Ассоциация нанимателей жилья «РАНЖ»
- ТСЖ «Калининец», Ростов-на-Дону
- жилищные НКО в других регионах





Уникальность проекта

Инновационность, уникальность проекта



Новизна темы

Никто в России раньше не разрабатывал стандарт содержания общего имущества в многоквартирном доме», описывающий услуги через их результат, необходимый собственникам для надлежащего содержания общего имущества в МКД



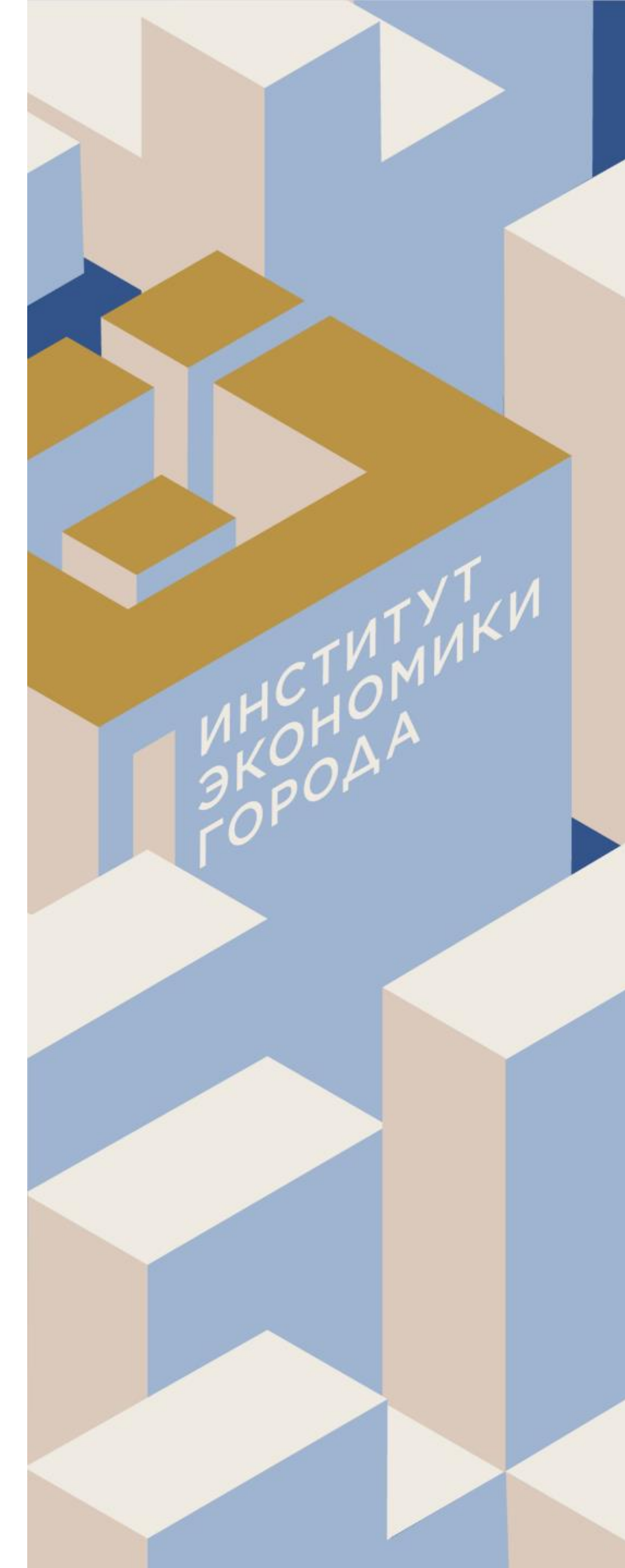
Уникальное пособие и рекомендации

Впервые в России - пособие для жителей и управляющих, позволяющее планировать содержание МКД, формировать договор с управляющей организацией / подрядчиком, контролировать исполнение обязательств управляющей организации / подрядчика по договору



Уникальная образовательная программа

Впервые в России обучение активов собственников жилья и СО НКО финансовому планированию капремонта МКД





Деятельность по проекту

Деятельность в рамках проекта

Длительность проекта - 18 месяцев

Задача 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

1. Разработка практического пособия - стандарта содержания общего имущества в многоквартирном доме

2. Проведение фокус-групп среди представителей жилищного актива и управляющих организаций для оценки доступности формулировок содержания и результата услуг содержания МКД в проекте стандарта содержания МКД

3. Экспертное обсуждение стандарта содержания МКД

4. Размещение интернет-версии практического пособия «Стандарт содержания общего имущества в многоквартирном доме» на сайте ИЭГ

Деятельность в рамках проекта (продолжение)

Задача 2

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

5. Информационно-обучающие семинары для представителей жилищного актива по практическому применению пособия «Стандарт содержания общего имущества в многоквартирном доме»

6. Вебинары для широкой аудитории по практическому применению стандарта содержания общего имущества в многоквартирном доме

7. Консультационная помощь представителям жилищного актива и управляющих организаций по применению стандарта содержания общего имущества в МКД

Деятельность в рамках проекта (продолжение)


Задача 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

10. Распространение информации о ходе и результатах проекта, тематической информации через сайт ИЭГ, страницы ИЭГ в социальных сетях, средства массовой информации

9. Представление и распространение стандарта содержания общего имущества в МКД среди широкой общественности

8. Создание видео-презентации пособия «Стандарт содержания общего имущества в многоквартирном доме» и размещение ее на канале ИЭГ в Youtube



Ожидаемые результаты и развитие проекта

ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОЕКТА

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

1000

количество человек, получивших полезную информацию на мероприятиях проекта

количество НКО, получивших поддержку и повысивших потенциал

100

50000

количество человек, получивших информацию по тематике проекта через интернет-источники

количество человек, получивших индивидуальную консультационную помощь на безвозмездной основе

200

1000

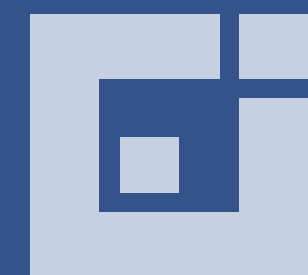
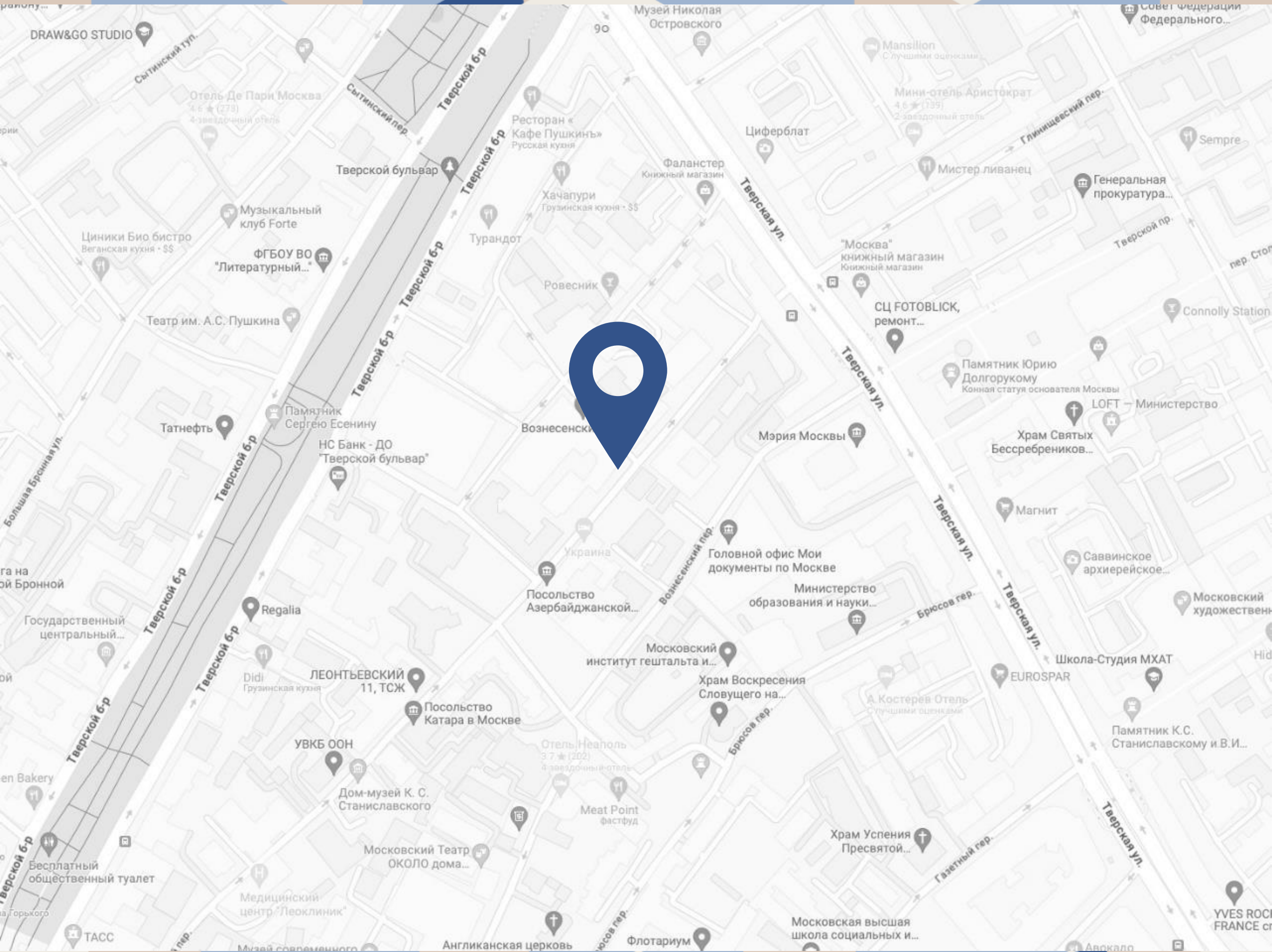
количество человек, получивших электронные версии материалов проекта

КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ

Получив стандарт содержания МКД и научившись его применять:

1. СО НКО, иные институты гражданского общества, ведущие образовательно-просветительскую деятельность в жилищной сфере повысят свой потенциал и квалификацию по информационно-методической поддержке собственников жилья по вопросам формирования и контроля выполнения заказа на услуги управляющих организаций
2. Объединения управляющих будут иметь модель для установления собственных стандартов и правил, что приведёт к улучшению качества услуг и работ в ЖКХ
3. Члены жилищного актива (советов МКД, правлений ТСЖ и ЖСК) повысят свой потенциал и эффективность работы по взаимодействию с управляющими и обслуживающими организациями, построению конструктивных договорных отношений, контролю оказанных услуг и выполненных работ

Подтверждается отзывами и результатами анкетирования участников мероприятий, получателей разработок проекта, статистикой обращений в ИЭГ за консультацией, просмотров страниц проекта на сайте ИЭГ и в социальных сетях



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

