



ЖКХ
ГОРОДСКАЯ
СРЕДА

Проект «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2035 года»

Важнейшие направления развития сферы управления многоквартирными домами до 2035 г.

Д.П. Гордеев
заместитель генерального директора
Ассоциации «ЖКХ и городская среда»

Основные проблемы сферы управления многоквартирными домами (проект Стратегии - Минстрой РФ)

1. Высокий **износ** МКД, много **аварийных** МКД...
2. **Отсутствие** сформированного института собственников...
3. Недостаточная **эффективность** УО...
- ...
6. **Отсутствие** сформированной культуры потребления и оплаты ЖКУ..
- ...
8. Ценовые **ограничения**..., слабая **адресная** поддержка граждан...
9. **Неактуальность** существующих технических норм и правил...
10. **Дефицит** профессиональных кадров...

Основные проблемы сферы управления МКД (альтернатива)

- 1) *Дисбаланс ответственности собственников помещений в МКД и управляющей организации*
- 2) *Избыточное административное давление на управляющие организации, ТСЖ, ЖСК*
- 3) *Недостаточная организованность, активность и подготовка сообщества собственников помещений в МКД, их подмена и отстранение органами публичной власти*

Основные причины недовольства граждан качеством управления и состояния МКД, взаимоотношения с УО (проект Стратегии - Минстрой РФ)

«**Ключевые причины** – отсутствие полноценных возможностей и мотивации собственников осуществлять управления МКД (в том числе эффективно контролировать работу УО, а также низкая конкуренция на рынке управления жильем...»

«**Отсутствие у МКД статуса субъекта собственности исключает возможность полноценно распоряжаться и использовать общее имущество, снижает ответственность собственников за содержание дома и лишает их потенциальных доходов, не обеспечивает гарантий безопасности»**

Меры по устранению основных причины плохого качества управления и состояния МКД, взаимоотношений с УО (проект Стратегии - Минстрой РФ)

Отсутствие полноценных возможностей и мотивации собственников осуществлять управления МКД (в том числе эффективно контролировать работу управляющей организацией – не предложено

Низкая конкуренция на рынке управления жильем – не предложено

Меры по устранению основных причины плохого качества управления и состояния МКД, взаимоотношений с УО (проект Стратегии - Минстрой РФ)

Непонятно (вопросы):

- ? Какая конструкция МКД, как объекта собственности:
 - кондоминиум (помещения и земельный участок)?
 - собственникам принадлежат не помещения, а дом и доли в нем, помещения распределяются как в ЖСК?
- ? В чем недостатки института общего имущества в МКД
- ? Почему институт общего имущества :
 - исключает возможность полноценно распоряжаться и использовать общее имущество
 - снижает ответственность собственников за содержание дома
 - лишает их потенциальных доходов
 - не обеспечивает гарантий безопасности
- ? Нужно ли упразднить институт общего имущества

Целевая модель рынка управления МКД (проект Стратегии - Минстрой РФ)

1. МКД - **единый объект** недвижимости (помещения + общее имущество + земельный участок)
2. Все собственники – **члены ТСЖ** с момента приобретения помещений
3. Управление **каждым** МКД - «профессиональная УО»:
 - «Основная функция такой УО - **платформа**, на которой собственники выбирают квалифицированных аттестованных **исполнителей** для выполнения услуг и работ»
 - «Собственники **могут** управлять МКД самостоятельно, при этом управляющий должен **подтвердить** свою проф. квалификацию и нести **полную ответственность** за некачественное управления»
4. Управление МКД по **единым** четким стандартам содержания и обслуживания ОИ в зависимости от **набора услуг и работ**
5. Органы власти **могут устанавливать** минимальный размер платы за базовый набор услуг и работ, обеспечивающий безопасное проживание в МКД

Целевая модель рынка управления МКД (альтернатива)

1. МКД – институт ОИ не изменяется (ОИ - принадлежность помещений в МКД)
2. В каждом доме ТСЖ с обязательным членством собственников или ТСЖ без членства
3. Организация управления МКД :
 - a) 3 способа управления не меняются
 - b) Решения собственников принимаются на общем собрании, на конференции, правлением ТСЖ/ЖСК, советом дома
 - c) Помимо договора с УО собственники вправе нанять профессионального управдома
 - d) УО может быть или исполнителем услуг и работ или их заказчиком
4. Ответственность за результат управления домом:
 - a) Вместо единых стандартов содержания и обслуживания ОИ (минимальный перечень...) устанавливаются четкие параметры состояния элементов МКД
 - b) Собственники отвечают за требуемое состояние дома
 - c) Набор услуг и работ по обеспечению требуемого состояния ОИ определяют собственники и выбранные/созданные ими УО/ТСЖ
 - d) УО/ТСЖ отвечает только за «заказанные» и оплаченные услуги и работы
5. Органы власти не вмешиваются
 - в выбор и изменение способа и субъекта управления многоквартирном доме (в т.ч. отмена открытых конкурсов, отмена назначения временных УО)
 - в установление размера платы за содержание общего имущества в МКД
6. Лицензирование УО заменяется негосударственной аккредитацией управляющего

Способы устранения проблем
в сфере управления МКД
(альтернатива)

1. Дисбаланс ответственности собственников помещений в МКД и УО

Задача 1: Обеспечить паритет интересов и ответственности собственников и УО

Проблема	Предложение по устранению
1.1. Низкая ответственность собственников за состояние и надлежащее МКД	а) УО отвечают за состояние МКД в пределах заказанных по договору управления услуг и работ б) ГЖИ отказывают в выдаче УО предписаний при отсутствии заказа собственниками услуг и работ
1.2. НПА вводят новые требования к услугам и работам, не учтенных в ДУ и размере платы	в) собственники помещений обязаны принимать решения об увеличении размера платы на стоимость новых услуг и работ г) до включения в ДУ изменений, связанных с новыми требованиями, за их невыполнение отвечают собственники
1.3. в ДУ часто не установлен порядок определения размера платы за содержание используются фиксированные [муниципальные] ставки	д) что в ДУ должны определяться: <ul style="list-style-type: none">▪ стоимость пакета «плановых» услуг и работ▪ порядок ежегодной индексации размера платы▪ порядок оплаты «внеплановых» услуг и работ (по результатам осмотров) е) запрет ссылок в ДУ на «муниципальные ставки»

2. Избыточное административное давление на УО, ТСЖ, ЖСК

Задача 2: Устранить избыточное административное давление на УО, ТСЖ, ЖСК

Проблема	Предложение по устранению
2.1. <i>Много грубых нарушений не связано с безопасностью</i>	а) из перечня грубых нарушений лицензионных требований исключить нарушения, не связанные с нарушением безопасности
2.2. <i>Собственники обращаться сразу в органы гос. контроля</i>	б) ввести обязательный предварительный претензионный порядок рассмотрения УО обращений граждан
2.3. <i>Неадекватно большие размеры адм. штрафов</i>	в) КоАП РФ: <ul style="list-style-type: none">▪ снизить размеры штрафов▪ привязать размеры адм. штрафов к уровню доходов УО▪ вместо адм. штрафов на УО - штрафы на виновных лиц
2.4. <i>Навязывание Единых РЦ</i>	г) запретить навязывание услуг ЕРЦ
2.5. <i>Открытые конкурсы по выбору УО стимулируют пассивность собственников</i>	д) поэтапно отказаться от: проведения открытых конкурсов по выбору УО назначения временных УО
2.6. <i>Лицензирование - коррупция, избирательность проверок, предвзятость</i>	е) ЖК РФ: поэтапно перейти от лицензирования УО к негосударственной аккредитации менеджеров-управляющих недвижимостью

3. Недостаточная организованность, активность и подготовка собственников

Задача 3: Создать условия для повышения организованности, активности и уровня подготовки собственников

Проблема	Предложение по устранению
3.1. Собственники <i>пассивны</i> , имеют слабые экономические, технические и юридические знания и навыки	а) разрешить передачу части полномочий общего собрания правлению ТСЖ или ЖСК, совету многоквартирном доме
	б) разрешить открытие счета дома и передачу представителю функции по перечислению оплаты ЖКУ в рамках годового бюджета
	в) разрешить наем на основе договора жилищного агентирования управдома для оказания собственникам помощи по работе УО и РСО
3.2. сложность созыва и проведения общего собрания собственников (дорого, нет контактов, нет кворума, высокий порог голосов)	г) ЖК РФ : упростить процедуры созыва и проведения общих собраний, в частности: <ul style="list-style-type: none">○ снизить кворум повторного общего собрания○ снизить порог голосов по вопросам, требующим квалифицированного большинства, с более 2/3, до более 1/2, кроме вопросов о сносе или реконструкции МКД○ установить возможность проведения ОС в форме конференции (путем избрания делегатов от нескольких этажей в подъезде)

3. Недостаточная организованность, активность и подготовка собственников

Проблема	Предложение по устранению
<p>3.3. фальсификация решений общих собраний УО, бездействие контрольно-надзорных и правоохранительных органов</p>	<p>в) ст. 20 ЖК РФ: заменить право на обязанность ГЖИ:</p> <ul style="list-style-type: none">■ проводить проверки правомерности созыва и проведения ОС■ выявлять подделки подписей в решениях и в протоколах ОС (путем привлечения экспертов графологов и почерковедов)■ обращаться в суд с заявлениями о признании недействительными решений сфальсифицированных ОС■ направлять в уполномоченные органы материалы, содержащие признаки преступлений, для решения вопросов о возбуждении уголовных дел
	<p>г) оставление подлинников протокола и решений в доме</p>
	<p>д) разрешить инициатору ОС передачу копий протоколов и решений</p>
	<p>е) разрешить использовать доказательства в электронной форме</p>
	<p>ж) обязательность вывешивания результатов голосования в подъездах (без персональных данных)</p>

3. Недостаточная организованность, активность и подготовка собственников

Задача 4: Создать условия для обеспечения однородности сообщества собственников помещений в МКД

Проблема	Предложение по устранению
<p>3.4. В МКД, которым управляет ТСЖ, часть собственников помещений являются членами ТСЖ, а часть не являются, часть вопросов управления домом решается на общем собрании собственников помещений, а часть, на собрании членов ТСЖ</p>	<p>а) ЖК РФ: упразднить институт общего собрания членов ТСЖ</p> <p>б) ЖК РФ: разрешить собственникам создавать по решению общего собрания объединение в виде юридического лица одного из двух видов:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ с обязательным членством в ТСЖ всех собственников помещений в МКД (п. 1 ст. 123.8 ГК РФ предусматривает такой вид некоммерческой корпоративной организации, как ассоциация, основанная на <u>обязательном членстве</u> в соответствии с законом)▪ без членства в ТСЖ (<u>упразднить институт членства</u> в ТСЖ) - приравнение ТСЖ к одному из типов некоммерческих унитарных организаций. В такой организации выбирается правление, ревизионная комиссия, но нет членов ТСЖ