

Система отношений и ценностей в сфере ЖКХ через стандартизацию управления многоквартирными домами

**(Подготовка проекта постановления
Правительства РФ «Об установлении стандартов
и правил деятельности по управлению
многоквартирными домами»)**

Январь, 2012

Проект постановления Правительства РФ «Об установлении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами»

Правила

Формализуются взаимоотношения:

- между управляющими организациями и собственниками помещений в МКД
- между управляющими организациями и контрольными органами
- между управляющими организациями и органами государственной власти и местного самоуправления

Стандарты

- устанавливается перечень стандартов деятельности в сфере управления многоквартирными домами
- Стандарты утверждаются управляющей организацией на основании постановления Правительства РФ

Изменения в ОКВЭД

- понятие «управление многоквартирными домами» закрепляется в общероссийском классификаторе видов экономической деятельности в виде дополнительного вида деятельности в сфере управления недвижимостью

Стандарты и Правила деятельности по управлению МКД – необходимые условия для повышения ответственности и открытости во взаимоотношениях в сфере управления МКД

1. Ключевой субъект управления МКД – собственник помещений в МКД
2. Управляющая организация может работать с собственниками как на основании договора управления, так и на основании договора на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД
3. Управляющие организации предоставляют услуги собственникам помещений в МКД на основании собственных Стандартов деятельности, разработанных в соответствии с Постановлением РФ
4. Органы жилищного надзора контролируют управляющие организации на предмет наличия Стандартов и соответствия их деятельности требованиям, заявленным в Стандартах



Основная задача Правил деятельности по управлению МКД – соблюдение баланса интересов собственников и управляющей организации в целях создания безопасных и комфортных условий проживания в МКД

План управления МКД

1. Управляющая организация осуществляет деятельность в соответствии с целями и на основании Плана, утвержденного собственниками
2. План разрабатывает управляющая организация и представляет его собственникам на основании оценки эффективного состояния МКД
3. В случае принятия собственниками Плана, ответственность за его реализацию возлагается на управляющую организацию
4. В случае непринятия собственниками отдельных положений Плана, ответственность за последствия по их неисполнению возлагается на собственников МКД



План – основа взаимоотношений между собственниками МКД и управляющей организацией

Услуга «управление»

1. В договоре управления указана цена каждой услуги и работы, которые предоставляет управляющая организация собственникам помещений в МКД
2. Услуги управления выделяются в отдельный раздел расходов на содержание многоквартирного дома, приводится перечень услуг с указанием цены каждой услуги
3. Перечень услуг содержится в Стандарте деятельности управляющей организации. Управляющие организации, используя Стандарт, готовят предложения по работам и услугам, которые они предлагают собственникам, с указанием их цены
4. Договор управления, в том числе, предусматривает оплату собственниками помещений в МКД работ по **организации** предоставления им коммунальных услуг
5. При заключении договора на выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД, цена договора и исчерпывающий перечень ответственности управляющей организации определяются договором



Цена договора управления определяется включенным в него перечнем работ и услуг

Формирование самоорганизуемой системы отношений, в основе которой будут заложены единые Стандарты



1. Стандарты, относящиеся непосредственно к управляющим организациям, эксплуатирующим организациям и их деятельности

2. Стандарты обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий и обеспечения безопасного проживания граждан, относящиеся к работам на объекте управления

3. Стандарты текущей и сезонной эксплуатации объекта управления (работы, услуги)

4. Стандарты перечней и порядков ведения документации на комплекс объекта недвижимости (жилой дом, земельный участок, объекты инженерной инфраструктуры, входящие в комплекс недвижимого имущества)

Стандарты деятельности по управлению МКД – ключ к реорганизации системы отношений в сфере предоставления ЖК-услуг и повышению их качества

Стандарты, относящиеся непосредственно к управляющим компаниям, эксплуатирующим организациям и их деятельности

1. Стандарт управляющей (эксплуатирующей) организации, определяющий требования и критерии к таким организациям, уровень профессионализма, требования к персоналу

2. Стандарт построения взаимоотношений с клиентами управляющей (эксплуатирующей) организации, в том числе сроки реагирования на жалобы, ответы на запросы, организация личного приема собственников в офисах организаций



3. Стандарт, определяющий вопросы страхования имущества организации, общего имущества собственников, гражданской ответственности перед третьими лицами

4. Стандарт, регламентирующий деятельность организации в области управления проектами реконструкции и капитального ремонта многоквартирных домов

5. Стандарт взаимодействия с СРО в области управления многоквартирными домами (будет обсуждаться в случае предъявления законодательством требований об обязательном участии в СРО управляющих организаций)



Стандарты обеспечения безопасной эксплуатации жилых зданий и обеспечения безопасного проживания граждан



1. Стандарт перечней работ проводимых при проведении осмотра (планового и внепланового технического осмотра), обследования, обслуживания, содержания (технического обслуживания) и ремонта (текущего, капитального, аварийного) общего имущества многоквартирного дома, диспетчерских служб и их обязанностей;
2. Стандарт формирования минимального необходимого перечня работ (услуг) для обеспечения безопасной эксплуатации многоквартирного дома (в соответствии с требованиями технического регламента «О безопасности зданий и сооружений»);
3. Стандарт обслуживания объектов повышенной опасности жилого дома (ВДГО, лифт)

Стандарты текущей и сезонной эксплуатации объекта управления (работы, услуги)

1. Стандарт готовности многоквартирных домов к эксплуатации в зимний период



2. Стандарт допустимых сроков перебоя в предоставлении жилищно-коммунальных услуг для управляющих организаций, после превышения которых, наступает право перерасчета платежей за услугу или после превышения которых наступает аварийная ситуация на доме, особенно в зимних условиях эксплуатации



Стандарты перечней и порядков ведения документации на комплекс объекта недвижимости

1. Стандарт технической документации на домовладение, в том числе, документации длительного хранения, порядок внесения изменений, хранения и передачи документации третьим лицам

2. Стандарт передачи имущества после завершения действия энергосервисного контракта или его этапа

3. Стандарт взаимодействия управляющей организации, ТСЖ и общего собрания (протоколы по важным решениям)



Правительство РФ, в соответствии со ст.161 ЖК РФ, своим постановлением установит стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, что в свою очередь:

- 
- Упорядочит взаимоотношения между собственниками и управляющими организациями, в т.ч. в вопросах ценообразования
 - Снизит риск выбора недобросовестной управляющей организации или компании «однодневки»
 - Установит минимальный уровень безопасности и перечень работ и услуг который должны выполнять управляющие организации
 - Введет единые определения и содержания услуг и работ в сфере управления жилищным фондом
 - Распределит ответственность между собственниками и управляющими организациями
 - Выстроит взаимоотношения УО с другими участниками на рынке ЖКХ, в том числе с контрольными и надзорными органами

Постановление Правительства РФ «Об установлении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами» - важнейший элемент нормативной базы в сфере управления многоквартирными домами

Спасибо за внимание!

Демин Андрей Юрьевич

Директор по стратегии и развитию ОАО «МКС»

г. Москва, Саввинская набережная, 11

+7 495 221 74 24

+7 495 221 74 23 (факс)

info@mks-ru.com, www.mks-ru.com