

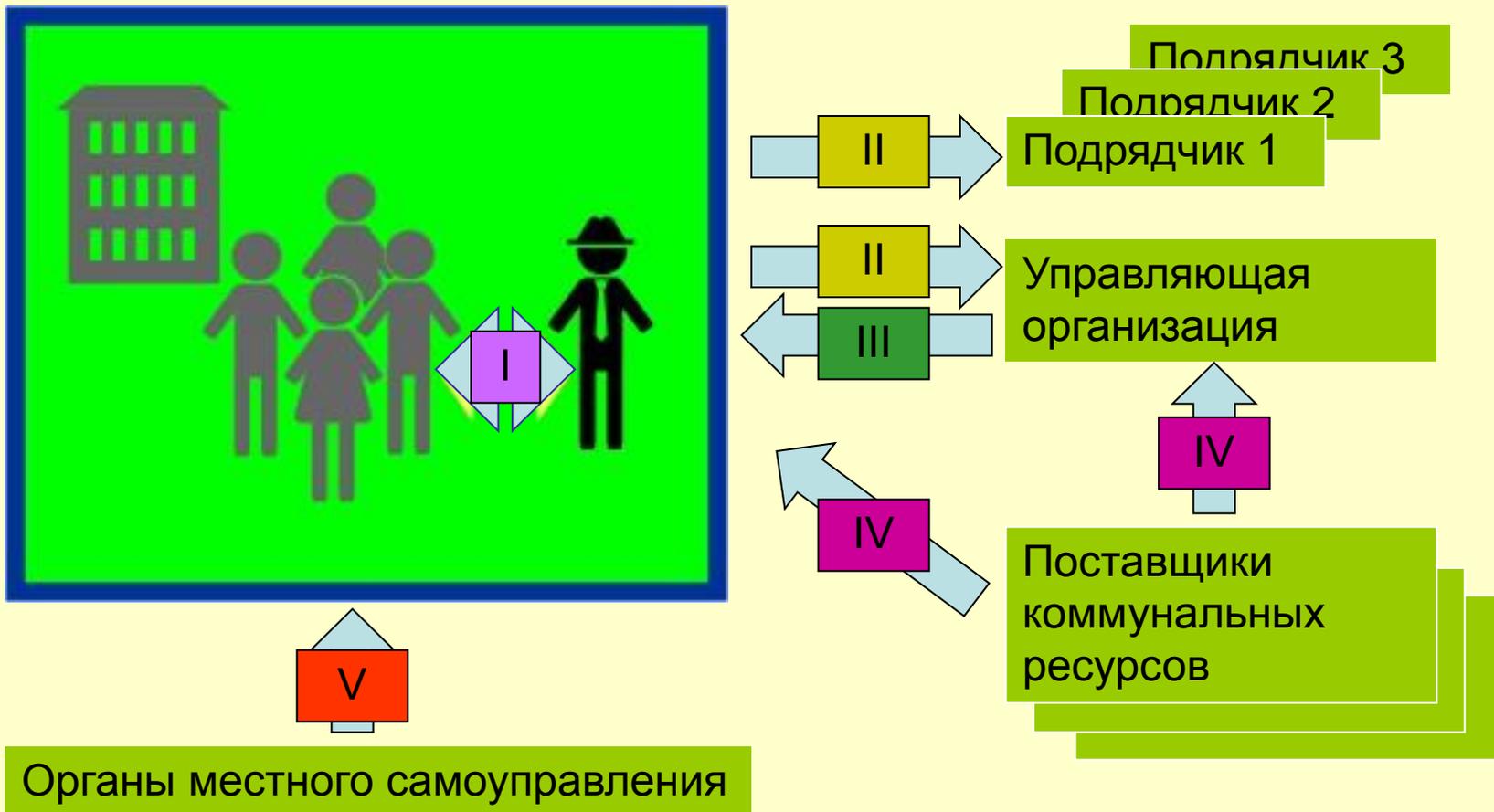
# КОНЦЕПЦИЯ ДЕМОНСТРАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

по внедрению на местном уровне  
комплексного подхода к управлению  
жилищным фондом

*Фонд «Институт экономики города»*

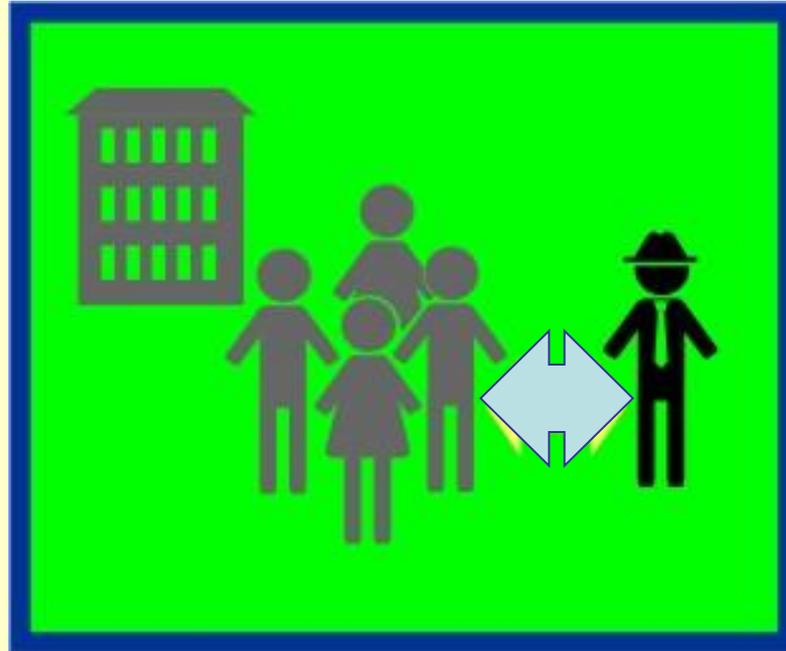


# Взаимодействие участников процесса управления многоквартирным домом



# Построение демократических взаимоотношений в товариществе собственников жилья

I



## Проблемы:

### 1. Пассивность собственников помещений

- Председатель ТСЖ:
  - не чувствует поддержки
  - большая загруженность и ответственность
  - нехватка общественного признания
- Зависимость судьбы ТСЖ от лидера
- Неконтролируемость деятельности председателя ТСЖ

### 2. «Монополизация» лидирующего положения председателя правления ТСЖ

- Превращение выборной должности в постоянное место работы и дохода
- Препятствия для инициатив/участия членов ТСЖ, контроля с их стороны
- Конфликты (противостояние председателя и рядовых членов)
- Подрыв доверия к институту ТСЖ



## Цели модели I

- **Показать преимущества системы взаимного доверия и ответственности между собственниками, членами ТСЖ и управляющими органами товарищества**
- **Содействовать прозрачности и повышению устойчивости деятельности ТСЖ, в том числе при смене руководящих органов / лидера ТСЖ**



# Задачи модели I

*В пилотных ТСЖ апробировать:*

- технологии взаимодействия собственников помещений и правления ТСЖ
- способы привлечения членов ТСЖ к принятию решений
- меры повышения взаимного доверия и ответственности
- «идеальную» модель устава ТСЖ и внутренних правил ТСЖ
- процедуры и формы информирования и отчетности



## В ходе демонстрационного проекта I:

*На уровне МКД / ТСЖ будут опробованы методики и процедуры, примеры документов*

*На уровне ОМС будут подготовлены и приняты рекомендации, положения, правовые акты по вопросам:*

- **содействия в создании и деятельности ТСЖ**
- **участия представителя собственника муниципального имущества в МКД в создании и деятельности ТСЖ**
- **информационного взаимодействия ОМС и ТСЖ**



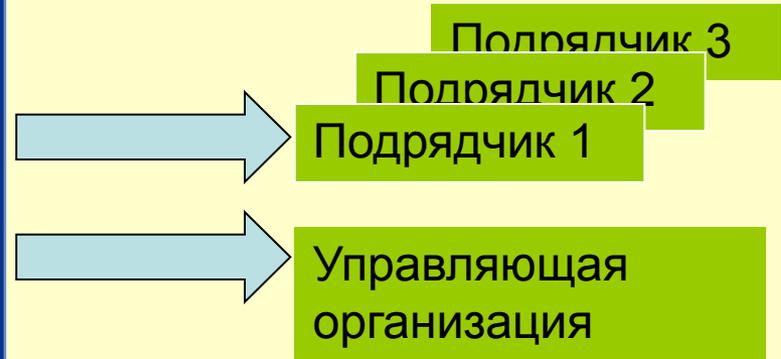
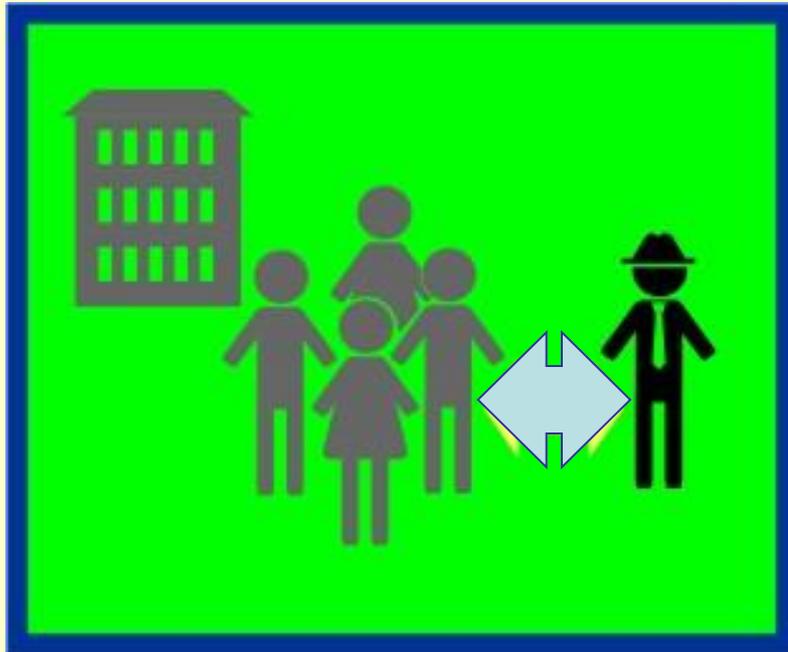
## ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?
2. Есть ли желающие участвовать в реализации данной модели в своем доме/ТСЖ?



# Формирование собственниками помещений/ТСЖ заказа на услуги управления, содержания и ремонта многоквартирного дома

II



## Проблемы:

1. ТСЖ воспринимается и часто пропагандируется как альтернатива сторонним специализированным организациям («неизбежность» самоуправления / самообслуживания)
  - одна из причин, почему собственники опасаются создавать ТСЖ
  - стремление из собственников квартир сделать профессионалов - управляющих
2. Неумение
  - сформулировать заказ на услуги/работы
  - выбирать исполнителей (управляющих, подрядчиков)
  - строить с ними конструктивные отношения



## Цели модели II

- Показать на практике преимущества модели «ТСЖ/собственники помещений – заказчик услуг и работ»
- Конкретные примеры улучшения состояния МКД при профессиональном управлении в ТСЖ



## Задачи модели II

### *В пилотных МКД / ТСЖ:*

- научить собственников помещений выступать грамотными заказчиками услуг и работ
- содействовать созданию критериев и процедур отбора УО / подрядчиков
- внедрить «идеальный» договор управления МКД
- опробовать рекомендации, процедуры, образцы документов по заключению и мониторингу исполнения договора управления



## В ходе демонстрационного проекта II:

*На уровне МКД будут опробованы методики и процедуры, документы*

*На уровне ОМС будут подготовлены и приняты рекомендации, положения, правовые акты по:*

- **организации мониторинга управления МКД**
- **формированию адресной базы данных по выбору способа управления МКД**
- **участию представителя собственника муниципального имущества в МКД в договорных отношениях с УО**



## ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

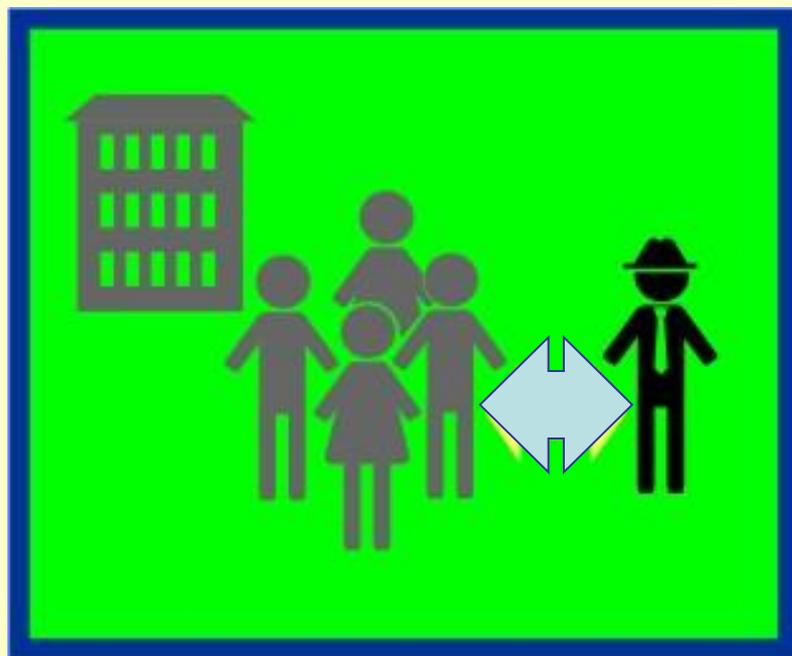
1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?
2. Есть ли желающие участвовать в реализации данной модели в своем доме/ТСЖ?



# Построение эффективных отношений управляющей организации с клиентами (собственниками помещений/ТСЖ)

И

III



Управляющая  
организация



## Проблемы

**1. Управляющие организации ориентируются на ОМС, а не на собственников помещений как заказчиков/клиентов**

- привычка, предшествующий опыт
- администрирование со стороны ОМС

**Управляющие организации не умеют работать в рыночных условиях (в условиях конкуренции)**

- нет понимания роли управляющих
- не умеют предложить свои услуги и показать их ценность
- не умеют работать «по-объектно» с «множественным» заказчиком



## Цель модели III

**Показать на практике, что  
прозрачность деятельности и  
ответственность УО в отношениях с  
собственниками помещений / ТСЖ  
обеспечивает устойчивость УО в условиях  
конкуренции на рынке жилищных услуг**



## Задачи модели III

*В пилотных управляющих организациях:*

**Апробировать:**

- различные технологии взаимодействия с собственниками помещений / ТСЖ
- методики формирования бюджета управления МКД и оценки рисков исполнения договора управления

**Создать**

- примеры позитивных взаимоотношений между УО и собственниками помещений / ТСЖ
- условия для разработки и использования стандартов профессионального управления МКД



## В ходе демонстрационного проекта III:

*На уровне МКД – УО будут опробованы методики, процедуры, документы*

*На уровне ОМС будут подготовлены и приняты рекомендации по:*

- отбору собственниками помещений / ТСЖ управляющих организаций
- оценке деятельности управляющих
- применению стандартов управления МКД



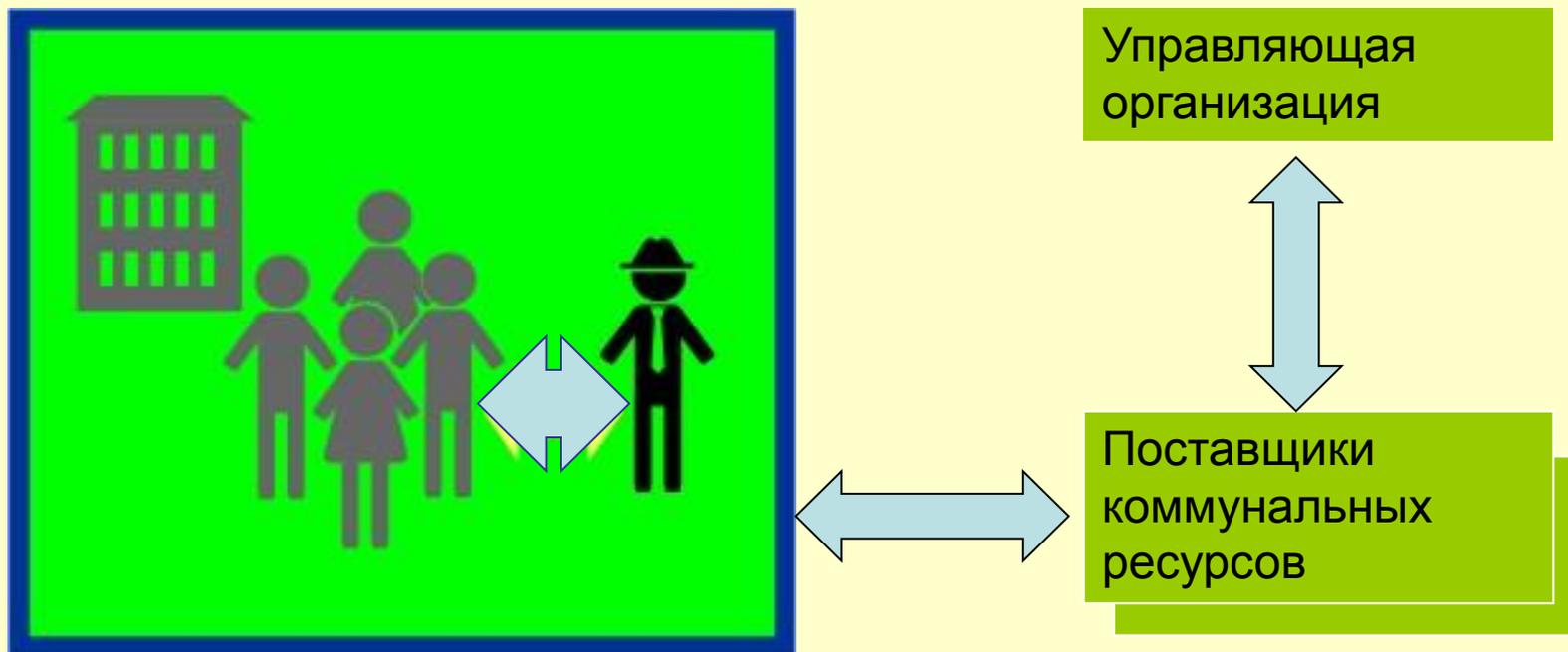
## **ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:**

- 1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?**
- 2. Есть ли желающие управляющие организации участвовать в реализации данной модели?**



# Формирование эффективных отношений ТСЖ/управляющей организации с ресурсоснабжающими организациями

IV



# Проблемы

1. **Ресурсоснабжающие организации не видят в ТСЖ / УО равноправную сторону по договору**
  - злоупотребление монопольным положением на рынке
  - поддержка со стороны государственных органов и ОМС
  - не заинтересованы в ресурсосбережении
2. **ТСЖ/УО не умеют договориться с ресурсоснабжающими организациями:**
  - о контроле за качеством и количеством поставляемых ресурсов
  - о разделении рисков неплатежей



## Цель модели IV

**Построить наиболее эффективные договорные отношения ТСЖ / УО с ресурсоснабжающими организациями, полностью соответствующие законодательству и обеспечивающие защиту интересов обеих сторон и повышение качества коммунальных услуг**



## Задачи модели IV

### *На практике:*

- опробовать рекомендации по регулированию договорных отношений
- создать оптимальные модели договоров ТСЖ / УО с ресурсоснабжающими организациями
- оценить эффективность механизмов защиты интересов обеих сторон по договору ресурсоснабжения



## В ходе демонстрационного проекта IV:

*На уровне МКД будут опробованы рекомендации по:*

- договорным взаимоотношениям ТСЖ / УО и организаций коммунального комплекса

*На уровне ОМС будут подготовлены и приняты рекомендации и предложения по:*

- совершенствованию договорных отношений ресурсоснабжающих организаций с УО и ТСЖ
- регулированию тарифов организаций коммунального комплекса
- развитию муниципально-частного партнерства в коммунальном секторе



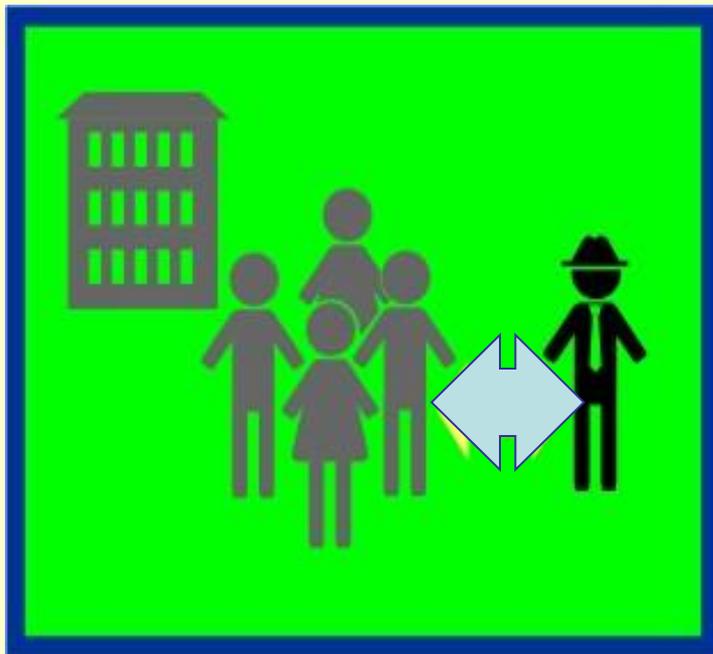
## ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?
2. Есть ли ТСЖ / управляющие организации, желающие участвовать в реализации данной модели?



# Внедрение новых механизмов организации и финансирования капитального ремонта / ресурсосберегающей модернизации МКД

V



Органы  
местного  
самоуправления



## Проблемы

1. ОМС не имеют опыта реализации нового порядка использования бюджетных средств при финансировании капитального ремонта МКД
  - не готовы передать ответственность собственникам помещений за проведение и финансирование КР
  - не имеют отработанных механизмов предоставления финансовой поддержки собственникам жилья
2. Собственники помещений:
  - не имеют опыта принятия ответственных решений по проведению капитального ремонта МКД;
  - не умеют планировать проведение и финансирование КР
  - не умеют взаимодействовать с ОМС и финансовыми институтами для привлечения средств на КР



## Цель модели V

**Применить на практике установленный законодательством новый порядок принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирных домов, а также оказания органами местного самоуправления финансовой поддержки собственникам помещений при финансировании капитального ремонта многоквартирных домов**



# Задачи модели V

## *На практике:*

- опробовать рекомендации по вовлечению собственников помещений в принятие решения о проведении КР МКД и его финансировании
- применить в пилотных МКД / ТСЖ порядок и процедуры принятия решения о проведении КР
- опробовать порядок получения средств финансовой поддержки из бюджета, а также банковских кредитов для финансирования КР
- содействовать ОМС в разработке муниципальной адресной программы по проведению КР МКД и порядка отбора участников на конкурентной основе



## В ходе демонстрационного проекта V:

*На уровне МКД будут опробованы рекомендации, процедуры и документы*

*На уровне ОМС будут подготовлены и приняты положения, рекомендации, правовые акты по:*

- оптимальным моделям организации и финансирования проведения КР
- формированию муниципальной программы КР
- мониторингу целевого использования бюджетных средств на проведение КР МКД



## ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?
2. Есть ли ТСЖ / управляющие организации, желающие участвовать в реализации данной модели?



# Этапы реализации демонстрационных проектов

## *I этап*

Проведение исследования текущей ситуации

## *II этап*

Реализация демонстрационных проектов и мониторинг

## *III этап*

Подведение итогов демонстрационных проектов



# Ожидаемые результаты демонстрационных проектов

- обеспечение соответствия системы управления МКД действующему законодательству
- рост количества ТСЖ
- улучшение работы управляющих организаций
- повышение привлекательности профессионального управления в ТСЖ
- усовершенствование договоров в сфере предоставления КУ
- разработка муниципальной программы капитального ремонта
- создание стимулов для собственников жилья проводить капитальный ремонт МКД
- повышение квалификации специалистов ОМС, осуществляющих взаимодействие с населением, некоммерческими организациями, УО и ресурсоснабжающими организациями;
- повышение квалификации сотрудников некоммерческих организаций и укрепление их институциональных позиций

