

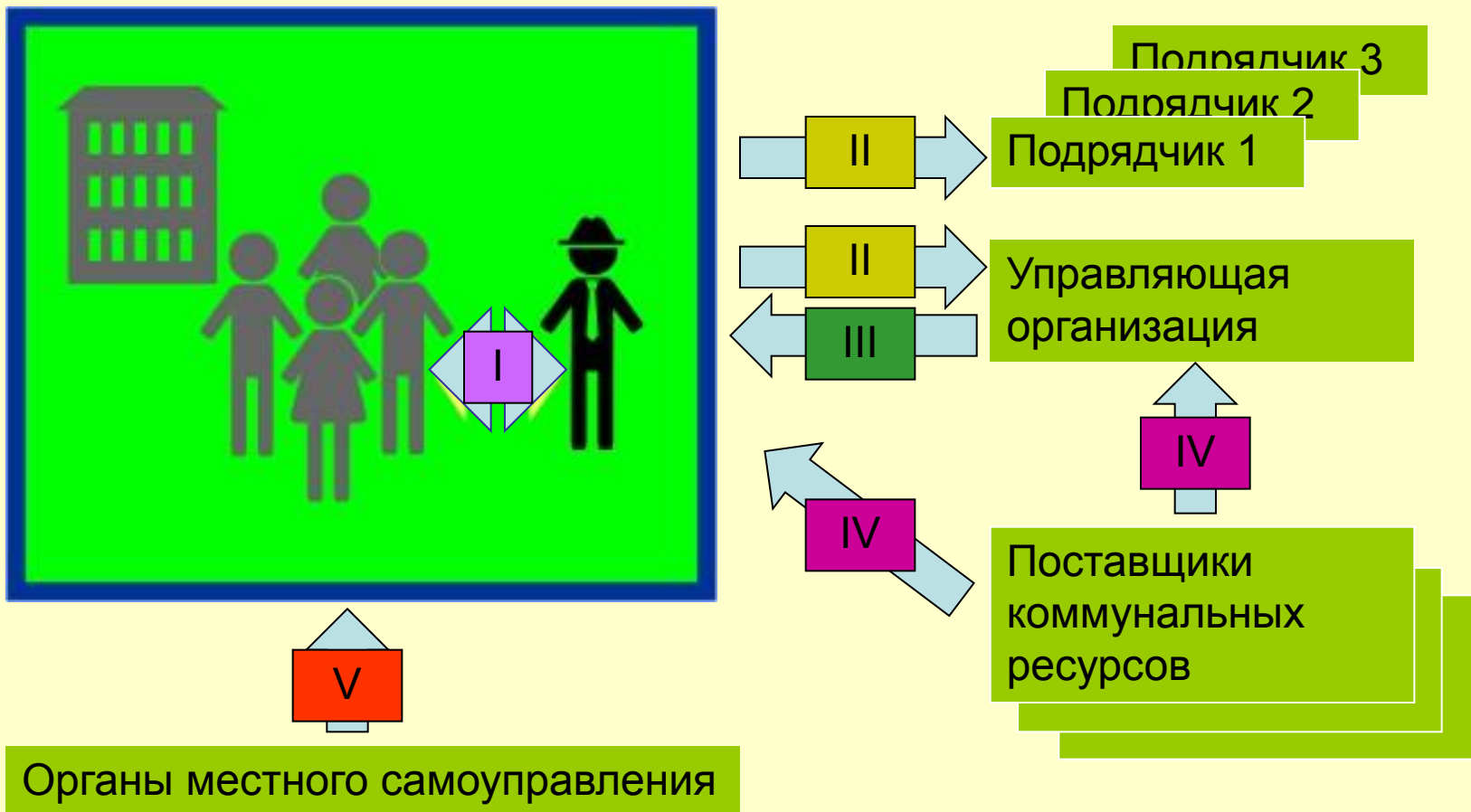
КОНЦЕПЦИЯ ДЕМОНСТРАЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ

по внедрению на местном уровне
комплексного подхода к управлению
жилищным фондом

Фонд «Институт экономики города»

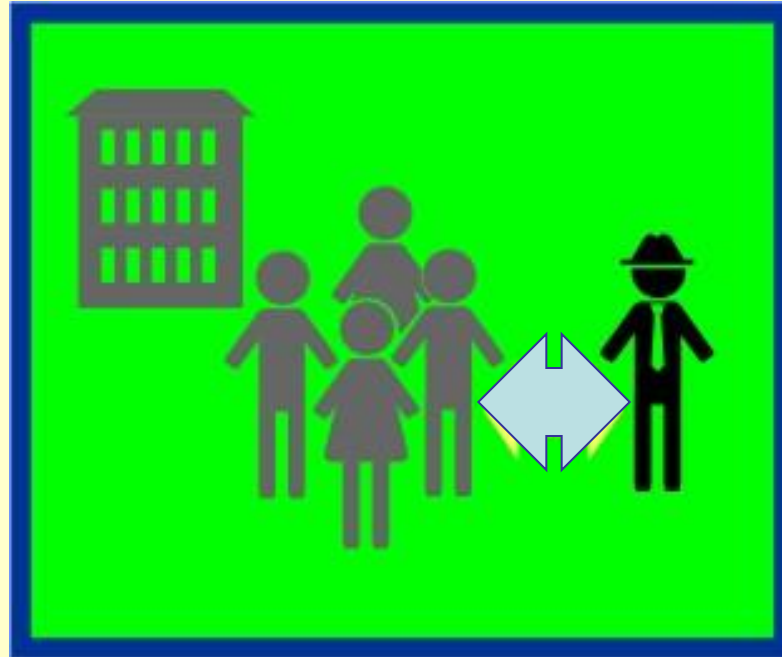


Взаимодействие участников процесса управления многоквартирным домом



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



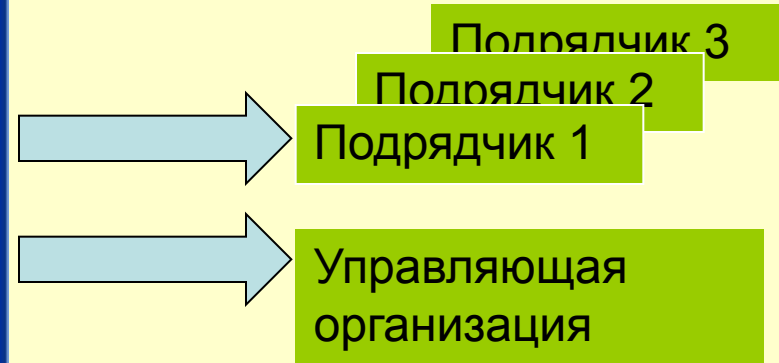
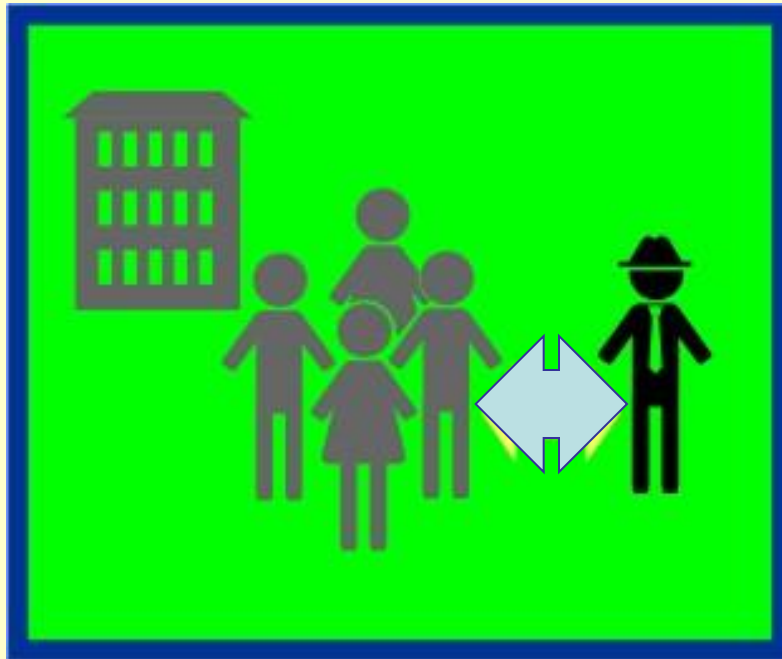
ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

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:

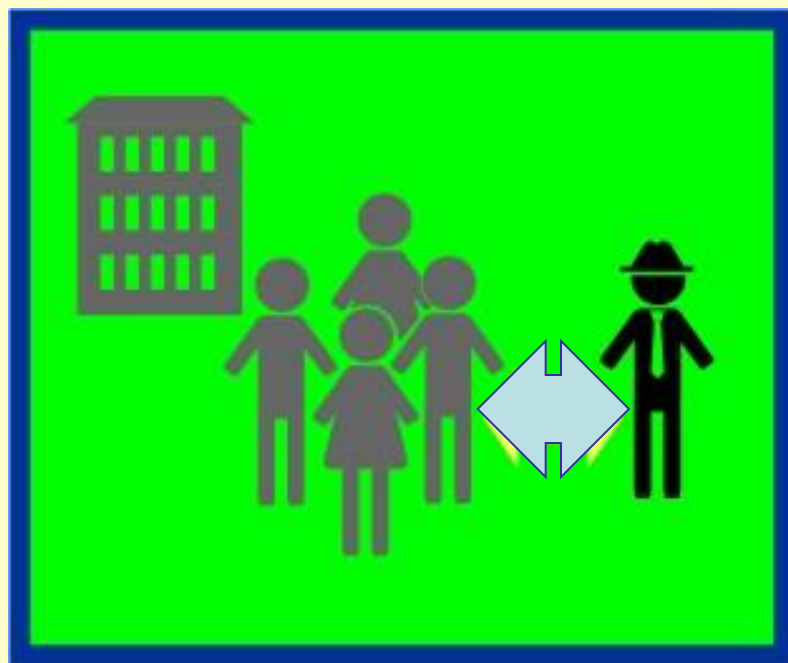
1. Актуальна ли данная демонстрационная модель для Вашего города?
2. Есть ли желающие участвовать в реализации данной модели в своем доме/ТСЖ?



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



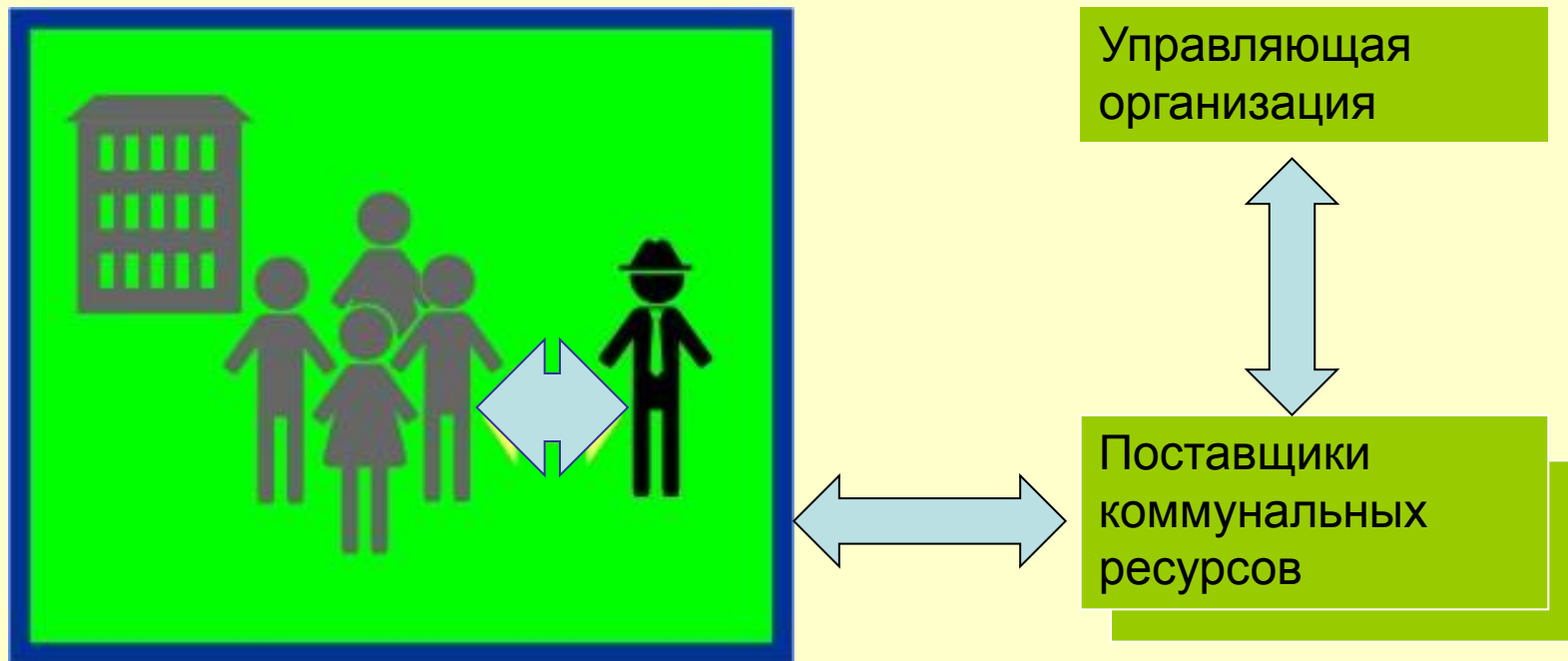
ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

- 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



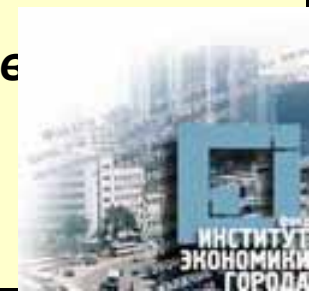
В ходе демонстрационного проекта IV:

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



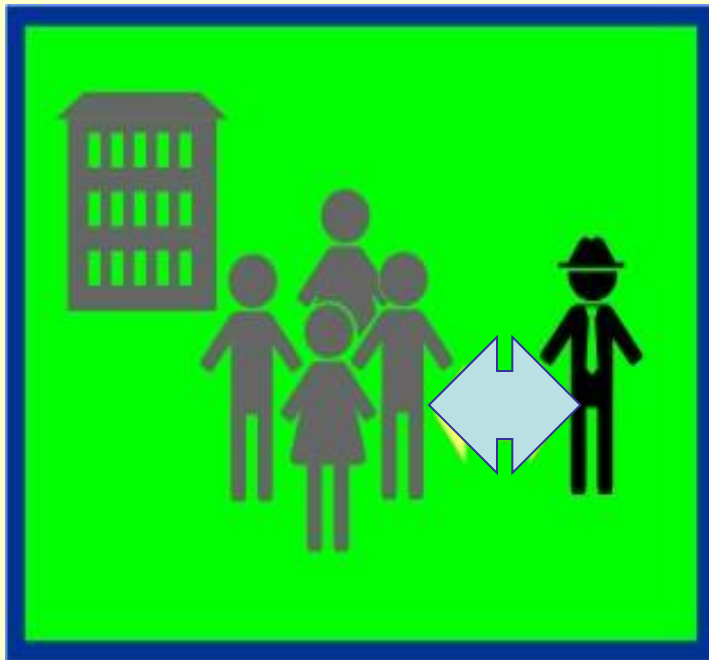
ВОПРОСЫ ДЛЯ ДИСКУССИИ:

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

