



О ПРОЕКТЕ ПРАВИЛ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ И СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В чём суть проекта Правил?



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

Базовые принципы управления МКД содержатся в нормах Жилищного кодекса, правила реализации принципов (а также ряд устаревших с точки зрения современного регулирования) – в нескольких подзаконных актах:

- Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме и правилах изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- Минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» (вместе с Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме);
- Правилах осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами;
- Правилах и нормах технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Госстроем в 2003 г. (до принятия Жилищного кодекса).

Потенциальная система регулирования

Базовые принципы управления МКД сохраняются в нормах Жилищного кодекса, правила реализации – в единых Правилах по управлению и содержанию общего имущества, «узкие» технические требования и формы документов – в ведомственных приказах Минстроя.

Правила систематизируются,
Из документа исключаются устаревшие и избыточные требования.

В чём суть проекта Правил?



Текущая система регулирования

Недостаток текущей схемы - **ряд избыточных устаревших требований**, порождающих

- непонимание обязанностей по управлению многоквартирными домами со стороны собственников;
- размытые границы ответственности управляющих организаций перед собственниками и контролирующими органами.

Разрозненные, часто не синхронизированные требования в различных актах.

В итоге **отсутствует единое представление о качестве, количестве и стоимости услуг по управлению, эксплуатации и ремонту у**

- управляющих организаций;
- собственников помещений в МКД
- органов контроля и надзора.

Потенциальная система регулирования

Комплекс взаимосвязанных требований, объединённых в рамках одного документа.

Исключены устаревшие требования 170 постановления Госстроя, например:

- требования к содержанию «санитарных кабин» (туалетных и ваннных комнат, находящихся в индивидуальной собственности) и т.п.;
- требование работать на стальных кровлях только в валяной или резиновой обуви (морально устарело);
- требования к материалам, которые необходимо использовать при работах (сурик, виды замазки, краски и т.п.) или к оборудованию, которое необходимо использовать: такие требования постоянно устаревают в связи с развитием промышленности материалов;
- морально устаревшие требования к управляющей организации, напр., следить, чтобы граждане не вывешивали бельё на участках, выходящих на городские проезды и др.
- нормы о том, что содержание жилищного фонда включает в себя капитальный ремонт элементов общего имущества (что на практике приводит к необходимости проведения капитального ремонта под видом текущего по предписаниям ГЖИ и, как следствие, выполнению работ, не запланированных и не оплаченных гражданами).

Состав платы за жилое помещение



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

Плата по договору управления + плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества

Непрозрачное планирование и нецелевое расходование средств на содержание и текущий ремонт,
Часто на практике – отсутствие в структуре платы согласованных расходов на управление

Потенциальная система регулирования

Раздельный учёт денежных средств на текущий ремонт: исключительно по решению общего собрания с определением целевого назначения финансирования.

В составе платы за содержание жилого помещения планируются расходы на аварийный ремонт, на текущее содержание, на управление. Управляющая организация отчитывается по каждому направлению отдельно.

В случае превышения фактических расходов на аварийный ремонт над запланированными определены случаи, когда управляющая организация имеет право выставить разницу собственникам к оплате в следующем периоде: отсутствуют нарекания к организации текущего обслуживания и работы выполнялись по предписанию ГЖИ.

В т.н. «муниципальной» ставке отсутствуют расходы на текущий ремонт: для планирования текущего ремонта собственники должны принять решение.



Текущая система регулирования

Управляющая организация обязана поддерживать элементы общего имущества «в технически исправном состоянии», т.е. по сути в состоянии после капитального ремонта.

Декларируется, но на практике редко выполняется требование о том, что перечень работ и периодичность их выполнения определяются с учётом конструктивных особенностей многоквартирного дома

Потенциальная система регулирования

Определены пределы ответственности управляющей организации:

- Минимальный перечень работ, обеспечивающих безопасность проживания в многоквартирном доме, в том числе требование проводить регулярные осмотры с последующим вынесением на утверждение собственникам планов работ по проведению ремонта;
- Набор аварийных работ и приоритетность их выполнения (*в доработке по поступившим замечаниям*)

Установлена увязка между рекомендациями в инструкции к эксплуатации многоквартирного дома и перечнем работ по содержанию общего имущества в данном доме



Текущая система регулирования

Общий принцип необходимости оформления переустройства или перепланировки закреплён в Жилищном кодексе: «если требуется внесение изменений в технический паспорт».

Отсутствуют виды работ по перепланировке, порядок согласования отдельных видов работ при проектировании.

На практике: большое количество не оформленных перепланировок и переустройств, влияющих на безопасность проживания в многоквартирном доме или искажающих архитектурный облик многоквартирного дома.

Потенциальная система регулирования

Определены виды работ

- при перепланировке,
- при переустройстве,
- затрагивающих архитектурный облик,
- затрагивающих общее имущество,
- требующих согласования с газораспределительной организацией в целях обеспечения безопасности.

Передача дома в капитальный ремонт



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

Отсутствует регулирование данного вопроса

На практике: возможны срывы сроков начала капитального ремонта из-за фактической неготовности многоквартирного дома к проведению работ

Потенциальная система регулирования

Установлен регламент взаимодействия между управляющей организацией и подрядчиком по проведению капитального ремонта,
Определён набор обязательных к выполнению мероприятий до начала капитального ремонта и по его результатам.
Чёткое определение сроков начала и завершения капитального ремонта – для граждан это возможность проведения перерасчёта по ряду мероприятий по обслуживанию общего имущества в период капитального ремонта (т.к. такие мероприятия включены в стоимость капитального ремонта).

Организация текущего ремонта



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

Управляющая организация самостоятельно планирует текущий ремонт по возникающей текущей потребности (например, по результатам осмотров) или по нормативным срокам службы оборудования / конструкции.

Выполнение работ часто не по плану, а по предписаниям ГЖИ с последующей «легитимизацией» выполненной работы.

Планово-предупредительный ремонт – крайне редко.

Потенциальная система регулирования

Совместное планирование текущего ремонта собственниками и управляющей организацией, исходя из плановой потребности и возникающей по результатам осмотров необходимости, Гибкое планирование в зависимости от размера собранных средств.

Приоритетность работ определяется из критериев обеспечения безопасности проживания (*дорабатывается по замечаниям экспертного сообщества*).

Организация аварийного ремонта



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

Отсутствует разграничение между внеплановым текущим, капитальным, аварийным ремонтом: любой вид ремонта может быть выполнен под видом аварийного, что приводит к нецелевому расходованию средств собственников, незапланированным расходам управляющей организации.

Потенциальная система регулирования

Разграничение и приоритетность выполнения работ (*в доработке по замечаниям экспертов*).



Текущая система регулирования

Техническая документация хранится в бумажном виде, при смене управляющей организации должна передаваться от одной компании к другой по сложному регламенту

Если техническая документация не была передана, потребуются её восстановление (с оплатой за счёт платы граждан)

Потенциальная система регулирования

Техническая документация хранится в электронном виде в ГИС ЖКХ и доступна организации, за которой дом закреплен в реестре лицензий.

В перспективе Техническая документация формирует часть документов технического учёта жилищного фонда

Энергоэффективность и расходы на ОДН



МИНСТРОЙ
РОССИИ

Текущая система регулирования

По Закону об энергоэффективности №261-ФЗ обязанность по установке приборов учёта возложена на собственников помещений.

Если собственники не установили приборы учёта в установленный срок – их устанавливают ресурсоснабжающие организации с выставлением платы за прибор учёта в рассрочку.

Наряду с этим в Правилах содержания общего имущества содержится требование к управляющей организации по проведению мероприятий, направленных на повышение энергетической эффективности.

На практике это приводит к понуждению управляющей организации к установке приборов и узлов учёта в рамках установленной платы за содержание жилого помещения.

Отсутствие порядка перерасчёта платы «за ОДН» демотивирует управляющую организацию и собственников к экономии коммунальных ресурсов.

Потенциальная система регулирования

Обязанность по проведению мероприятий, направленных на повышение энергетической эффективности исключена.

Согласованные мероприятия по повышению энергетической эффективности будут проводиться в рамках капитального ремонта или при реализации энергосервисных контрактов.

Устанавливается порядок перерасчёта платы «за ОДН» для случаев, когда объём коммунальных ресурсов определяется исходя из показаний общедомового прибора учёта

Текущая система регулирования

Содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

(...)

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях, в том числе посредством постоянного поддержания в открытом состоянии в течение всего календарного года одного продуха помещений подвалов и технических подполий, входящих в состав общего имущества, в случае наличия продухов в таких помещениях.

Не учитывает требования к технической эксплуатации коммуникаций и конструкций;
Порождает конфликты между различными группами собственников помещений

Потенциальная система регулирования

В случае наличия продухов в подвалах или технических подпольях многоквартирного дома один из таких продухов поддерживается в открытом состоянии (без установки сетки, жалюзийной решётки) в течение всего календарного года. На остальные продухи, проемы, каналы и отверстия подвалов и технических подполий должны быть установлены сетки с размером ячейки не более 0,5 см или жалюзийные решётки.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может принять решение об установке сеток или жалюзийных решёток на все продухи проемы, каналы и отверстия подвалов и технических подполий.

До принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме указанного решения в минимальный перечень мероприятий по содержанию общего имущества, размещённого в подвале или техническом подполье, включаются мероприятия, направленные на повышение уровня содержания общего имущества в многоквартирном доме: более частая периодичность осмотров, мероприятия по дополнительному проветриванию и просушиванию подвалов и технических подполий, дополнительному утеплению помещений подвалов и технических подполий и расположенных в них коммуникаций.

Позволяет собственникам выработать совместное решение;
Гарантирует надлежащее содержание подвалов и подполий при любом из режимов функционирования продухов.