



МИНСТРОЙ
РОССИИ



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

В чем суть проекта правил?



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 чем 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 ванных 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



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.

Управление и содержание общего имущества



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).

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).

Перепланировка и переустройство помещений



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 неоформленных 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



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



| ТЕКУЩАЯ СИСТЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ | ПОТЕНЦИАЛЬНАЯ СИСТЕМА РЕГУЛИРОВАНИЯ |
|--|--|
| <p>Управляющая организация самостоятельно планирует текущий ремонт по возникающей текущей потребности (например, по результатам осмотров) или по нормативным срокам службы оборудования / конструкции.</p> | <p>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).</p> |
| <p>Выполнение работ часто не по плану, а по предписаниям ГЖИ с последующей «легитимизацией» выполненной работы.</p> | |
| <p>Планово-предупредительный ремонт — крайне редко.</p> | |

Организация аварийного ремонта



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).

Хранение и передача технической документации



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, потребуется 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



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.

К вопросу об открытых продухах в подвалах



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.