



ОТКРЫТОЕ
ПРАВИТЕЛЬСТВО

Экспертный совет при Правительстве Российской Федерации
РАБОЧАЯ ГРУППА ПО РАЗВИТИЮ ЖКХ

Концепция комплексного развития системы управления жилищным фондом



По результатам «мозгового штурма» группы экспертов

Основные предпосылки необходимости нормативного регулирования системы управления жилищным фондом

Объекты (МКД)

Практика формирования платы за содержание и текущий ремонт общего имущества не учитывает текущее состояние МКД; отсутствуют программы сохранения жилфонда

Собственники

Не работает механизм принятия решений собственниками помещений; собственники не понимают за что платят; отсутствует мотивация к энергосбережению

Качество действующих норм не отвечает целям реформирования отрасли

Бизнес

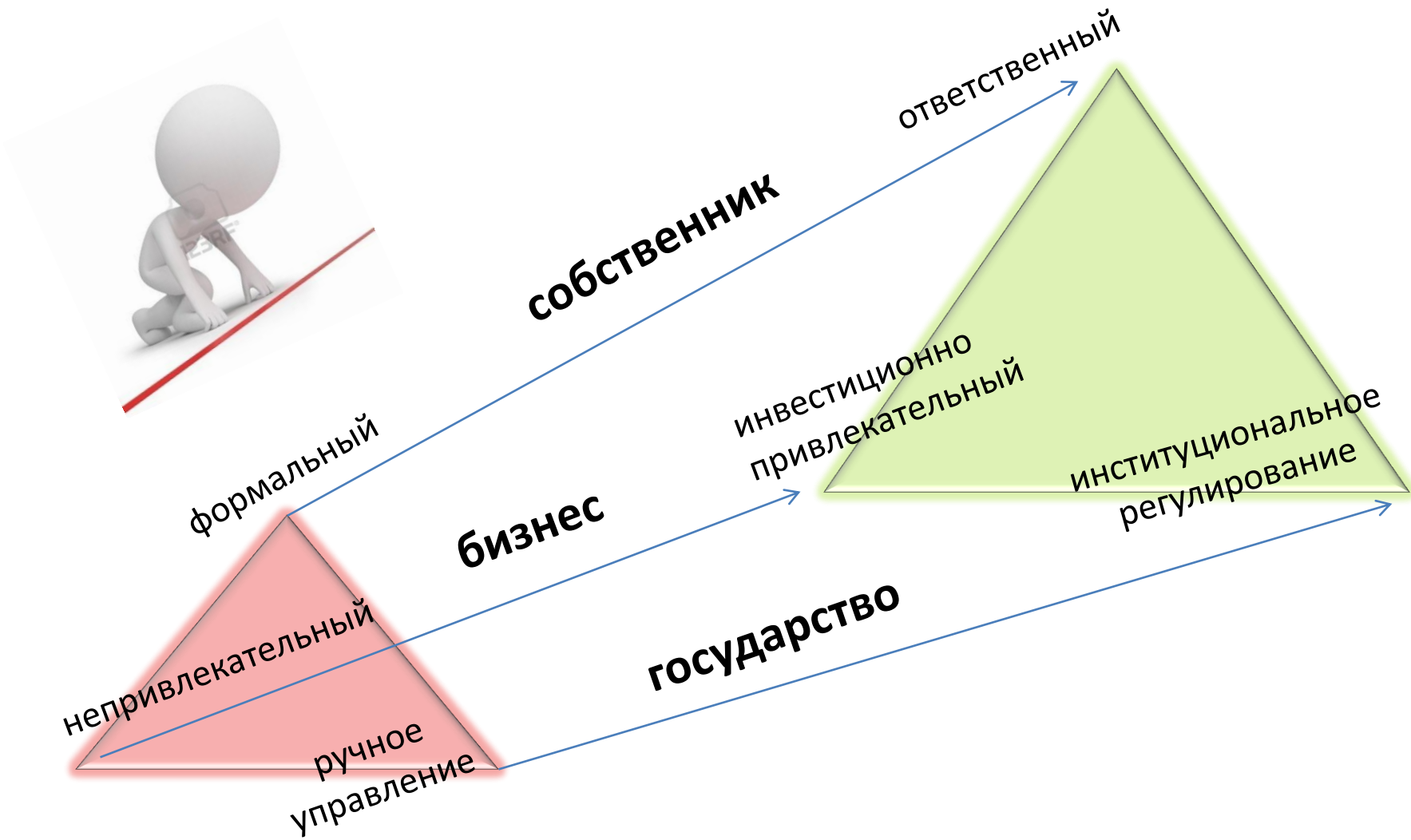
Высоки риски банкротства управляющих организаций из-за несбалансированности отношений с РСО и низкой платежной дисциплины собственников; инвестиционная непривлекательность бизнеса

Государство

Вынуждено осуществлять «ручное» регулирование, связанное ограничениями роста тарифов за ЖКУ

Проблемы в сфере ЖКХ вызваны не только проблемами в отрасли, но и проблемами национального масштаба

Векторы развития системы управления МКД



Принципы, которые должны учитываться при модернизации жилищного законодательства

Профессионализм

- Переход на профессиональное управление
- Дифференцированный подход в управлении в зависимости от типов МКД
- Баланс интересов субъектов жилищных отношений

Экономическая обоснованность

- Экономическое стимулирование собственников, а не введение санкций
- Формирование «понятных» тарифов
- Адекватная социальная защита реально малоимущих собственников

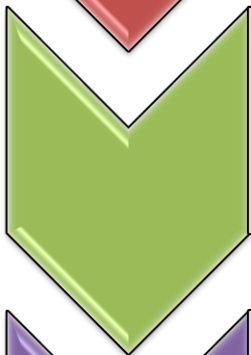
Ответственность

- Формирование ответственного собственника
- Снижение фальсификаций при принятии решений
- Защита интересов собственников жилых помещений
- Внедрение эффективных механизмов разрешения споров

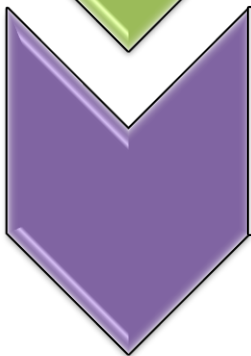
Что необходимо СОБСТВЕННИКУ?



- Принятие решений по управлению недвижимостью является понятным и возможным



- Не являясь профессионалом, имеет право и возможность выбора среди профессионалов




- Получает качественную услугу по обоснованной цене. Понимает за что платит.

Что необходимо БИЗНЕСУ?



- Эффективный заказчик ЖКУ



- Равные условия осуществления деятельности перед своими контрагентами



- Работает по экономически обоснованной цене. Инвестиционно привлекателен.

Что необходимо ВЛАСТИ?



- Наблюдает довольного собственника



- Имеет стабильный рынок управления недвижимостью



- Обладает достаточной и необходимой информацией для государственного (муниципального управления) жилой недвижимостью

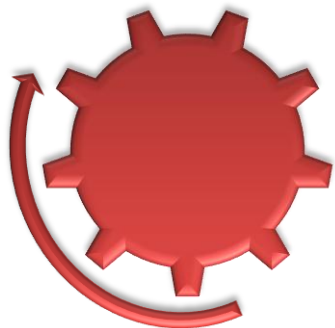
Система преобразований



- Комплексный подход к изменению правового поля
- Бюджетная поддержка на переходный период
- Последовательная передача ответственности собственнику

- Институт обязательного участия в управлении
- Оптимизированный порядок принятия решений
- Ответственный заказчик ЖКУ

- Повышение привлекательности сектора и снижение рисков
- Обеспечение полной оплаты ЖКУ
- Ответственность за состояние дома и качество ЖКУ



«Государство»: ключевые преобразования

1. Комплексный подход к изменению правового поля

1. **Согласованность:** какие ключевые позиции и в каком направлении должны быть изменены.
2. **Полнота:** преобразования осуществляются по каждой ключевой позиции в полном объеме, а не частично.
3. **Последовательность:** взаимосвязанные сроки преобразования, единая "дорожная карта"

2. Бюджетная поддержка на переходный период

1. МКД с высокими эксплуатационными издержками, определенные на основании разработанных критериев (за исключением МКД с высоким уровнем благоустройства).
2. Система подготовки профессиональных кадров в сфере ЖКХ на базе среднего и высшего образования.
3. Институт предоставления гарантий банкам по кредитованию УО и ТСЖ на цели энергоэффективной модернизации и капремонта МКД

3. Последовательная передача ответственности собственнику

1. Формирование инфраструктуры жилищного просвещения и правовой поддержки собственников через вовлечение НКО посредством грантов.
2. Методологическая поддержка, обучение и просвещение собственников через Федеральную целевую программу с участием публичной власти и субъектов рынка.
3. Правовое закрепление ответственности собственников за состояние общего имущества МКД и внедрение механизмов поддержки ответственных собственников

* красным цветом выделены первоочередные преобразования

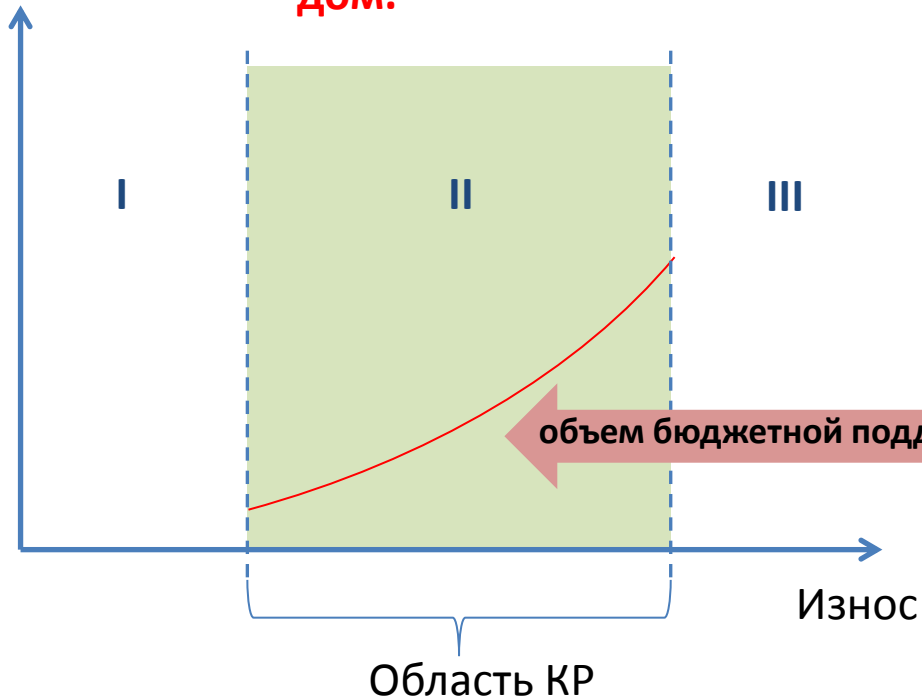
Бюджетная поддержка: Целевая группа

I – новый или полностью отремонтированный МКД.

II – МКД, требующий КР – господдержка энергоэффективности на условиях софинансирования Федерации, субъекта, муниципалитета и собственника.

III – ветхий МКД – господдержка переселения и ликвидации аварийного и ветхого жилья.

Возраст





«Собственник»: ключевые преобразования

1. Обязательное участие в управлении

1. Институт обязательного объединения собственников помещений: возникает с момента приобретения помещения и становится субъектом правоотношений.
2. Повышение дисциплины платежей за ЖКУ и прекращение бесплатного кредитования системой ЖКХ собственника.
3. Принятие правил проживания и пользования помещениями. Внедрение институтов разрешения жилищных споров.

2. Оптимизированный порядок принятия решений

1. Вариативность способов принятия решений на ОСС в зависимости от размера МКД. Легитимация способов дистанционного участия. Процедура принятия решения в случае непринятия решения собственниками, связанного с безопасностью.
2. Обеспечение легитимности принятия решений, их независимая фиксация, раскрытие информации о принятых решениях.
3. Упорядочение процедур изменения способа управления, смены управляющей организации. Регламентация отношений собственника помещения с различными субъектами жилищного сектора.

3. Ответственный заказчик ЖКУ

1. Введение обязательного минимального перечня ЖКУ. Разработка методики определения минимальной цены содержания МКД. Формирование института заказчика при участии ОМСУ.
2. Закрепление права собственника делегировать ответственность за надлежащее содержание МКД управляющей организации через договор управления.
3. Формирование объекта управления через введение института «кондоминиум», описывающего совокупность имущественно-земельного комплекса, включая требования к организации управления этим комплексом.



«Бизнес»: ключевые преобразования

1.

**Привлекательность
сектора и
снижение рисков**

1. **Выстраивание сбалансированных отношений УО и РСО.** Введение типового договора с монопольными поставщиками и подрядчиками.
2. Введение симметричных условий расторжения договора управления.
3. Мотивация УО к энергосбережению в интересах собственников. Результат энергосбережения: снижение платы за ЖКУ; повышение доли жилищных услуг в составе платы за ЖКУ.

**2. Полная оплата за
ЖКУ по договору
управления**

1. **Снятие административных барьеров, ограничивающих участников рынка управления в части установления справедливой оплаты ЖКУ.**
2. Внедрение правил ценообразования на содержание и ремонт: цена управления как функции состояния МКД. Внедрение механизма экономического поощрения собственников.
3. Решение проблемы безнадежных долгов: учет нормируемого недосбора в составе платы за ЖКУ.

**3. Ответственность
за качество ЖКУ и
содержание дома**

1. Принятие ответственности по Договору управления за весь комплекс ЖКУ и за качество ЖКУ.
2. **Упрощение процедуры фиксации некачественной услуги и возврата средств за нее.**
3. **Разработка Каталогов, по которым собственники смогут ориентироваться по набору услуг;** их примерной стоимости по группам домов; по видам жилищных услуг в муниципальном образовании.

***красным цветом выделены первоочередные преобразования**

Первоочередные преобразования

Государство

- Формирование системы подготовки профессиональных кадров в сфере ЖКХ на базе среднего и высшего образования.
- Правовое закрепление ответственности собственников за состояние общего имущества МКД и внедрение механизмов поддержки ответственных собственников.
- Формирование инфраструктуры жилищного просвещения и правовой поддержки.

Собственник

- Обязательное объединение собственников помещений.
- Повышение дисциплины платежей и прекращение бесплатного кредитования системой ЖКХ собственника.
- Введение правил проживания и пользования помещениями. Внедрение институтов разрешения жилищных споров.
- Обеспечение легитимности протоколов решений ОСС.
- Договор управления как институт делегирования ответственности.

Бизнес

- Выстраивание сбалансированных отношений УО и РСО.
- Снятие административных барьеров в части установления справедливой оплаты ЖКУ.
- Упрощение процедуры фиксации некачественной услуги и возврата средств за нее
- Разработка Каталогов, по которым собственники смогут ориентироваться по набору услуг