

Форум «Строим будущее России вместе» в рамках «Российской строительной недели»



Взаимовыгодное управление многоквартирными домами – новостройками

ГОРДЕЕВ ДМИТРИЙ ПАВЛОВИЧ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ КОМИТЕТА ТПП РФ ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВУ В
СФЕРЕ ЖИЛИЩНОГО И КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ЧЛЕН ЭКСПЕРТНОГО СОВЕТА ПО ЖКХ ПРИ КОМИТЕТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ ПО
СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖКХ

Переход многоквартирных домов - новостроек в управление дочерних управляющих организаций

По ЖК РФ	Хронология	На практике
(по ГрК РФ)	Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию МКД	
Не позднее чем через 5 дней со дня получения РВЭ МКД	Застройщик заключает договор управления МКД с выбранной им управляющей организацией (УО)	
В течение 20 дней со дня выдачи РВЭ МКД	Размещение извещения о проведении открытого конкурса по отбору УО	Часто не размещает
В течение 40 дней со дня размещения извещения	ОМС проводит открытый конкурс по выбору УО	Часто не проводит
В течение 10 дней со дня проведения конкурса	ОМС уведомляет собственников и дольщиков о результатах открытого конкурса	Часто не уведомляют
В обязательном порядке: Часть 13 ст. 161 ЖК РФ Ст. 445 ГК РФ	Собственники и дольщики заключают договор управления МКД в обязательном порядке 🚩	ДУ считается заключенным через 2 месяца
В любое время... Дольщики могут голосовать в течение 1 года	Собственники и дольщики проводят общее собрание по выбору УО и утверждению условий ДУ	Много случаев проведения фиктивных ОС 🚩
На условиях, указанных в решении ОС 🚩	Собственники и дольщики заключают договор управления МКД с выбранной УО	Много случаев незаключения ДУ 🚩

Как дочерним УО в первые годы после ввода МКД в эксплуатацию заслужить и **доверие и одобрение** дольщиков и собственников

- ▶ **Прозрачность** обязательств УО
 - ▶ развернутый (детальный) перечень услуг и работ
 - ▶ адекватная стоимость услуг и работ
 - ▶ перерасчет платы при снижении качества услуг и работ
 - ▶ сверки расчетов...
- ▶ **Высокое качество** выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД
- ▶ Профессиональный уровень **информирования** собственников и дольщиков
 - ▶ понятные счета
 - ▶ ежемесячная отчетность перед инициативной группой/советом МКД
 - ▶ ежегодные отчеты перед собственниками и дольщиками

Достижения **паритета стоимости и качества** услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД-новостройке

- ▶ «Плата за содержание жилого помещения устанавливается **в размере, обеспечивающем** содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства» – **требования** установлены в ч. 1¹ ст. 161 ЖК РФ, п. 10 Правил содержания ОИ (ППРФ-**491**), минимальном перечне... (ППРФ-**290**), Правил управления МКД (ППРФ-**416**)
- ▶ **2 основных подхода** определения размера платы за содержание ОИ:
 - a) **фиксированный** регулируемый размер платы, установленный ОМС для виртуального МКД (*всегда неправильный**, не соответствующий конструкции и состоянию МКД, пожеланиям собственников)
 - b) **индивидуальный** размер платы, установленный в ДУ на основании решения общего собрания собственников (*перечню заказанных услуг и работ, максимально соответствует конструкции МКД, пожеланиям собственников*)
- ▶ **Существенные условия договора управления МКД** (согласно п. 2 и 3 ч. 3 ст. 162 ЖК РФ в ДУ должны быть согласованы):
 - **Перечень** услуг и работ и **порядок** его изменения
 - **Порядок** определения размера платы за содержание общего имущества в МКД
- ▶ Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, и порядке их оказания и выполнения, утв. ППРФ от 03.04.2013 № 290, **не содержит** перечня и объемов «неплановых услуг и работ»

Перспектива после утверждения Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года (ред. на 15 февраля 2022 г.)

- ▶ «...отмечается неразвитость института заказчиков работ и услуг для МКД в виде ответственных собственников жилья и ТСЖ, недостаточная эффективность деятельности УО, низкий уровень цифровизации, сложности с реализацией полномочий ОМС по выбору УО или определению временных УО, в случае если конкурс не состоялся»
- ▶ «Развитие институтов и моделей управления жильем, включая возможные формы **ГЧП** на основе открытых конкурсных процедур по отбору профессиональных УО, **в том числе**
- ▶ модели «гарантирующей УО»: это инструмент повышения эффективности эксплуатации МКД путём трансформации института «временной управляющей организации», что позволит обеспечить непрерывное управление МКД на всех этапах жизненного цикла по единым стандартам».
- ▶ «...не позднее чем через пять дней со дня получения РВЭ, а также случаев, когда в МКД не выбран или не реализован способ управления, в том числе по причине неэффективной работы предыдущей УО, с применением конкурентных процедур, субъектом РФ будет определяться гарантирующая УО».
- ▶ **Все МКД-новостройки в течение 1 года будут управляться только ГУО**