



КОНЦЕПЦИЯ

ПОСТРОЕНИЯ ЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕЛИ СБАЛАНСИРОВАННЫХ
ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ
ДОМАМИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГОРОД
ЗВЕРЕВО», РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(пилотный проект)

г. Зверев, Ростовская область



РАЗРАБОТЧИКИ КОНЦЕПЦИИ

- Администрация города Зверево Ростовской области.
- Общероссийское отраслевое объединение работодателей сферы жизнеобеспечения (ОООР ЖКК) г. Москва.
- Региональное отраслевое объединение работодателей предприятий жилищно-коммунального комплекса Ростовской области.
- Федеральное государственное образовательное бюджетное учреждение высшего образования «Российский государственный университет туризма и сервиса» (РГУТИС).
- Управляющая организация ООО «Управляющая ЖКХ» г. Зверево Ростовская область.
- Председатели советов МКД г. Зверево.



ОСНОВНАЯ ЦЕЛЬ

- Создать реальные взаимовыгодные механизмы взаимодействия между всеми участниками жилищно-коммунальных отношений;
- Остановить обветшание жилищного фонда;
- Осуществить переход от аварийного обслуживания к плановым работам.



ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При формировании подходов по определению размера платы за содержание жилого помещения многоквартирных домов муниципального образования «Город Зверево» использовался опыт муниципальных образований г. Калуга, г. Обнинск (Калужская область), г. Коломна (Московская область), г. Октябрьский (Республика Башкортостан), г. Свирск (Иркутская область).

Построение эффективной модели сбалансированных жилищных отношений при управлении многоквартирными домами осуществлено в рамках действующего жилищного законодательства путем системного их структурирования.



ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Концепция направлена на создание сбалансированных жилищных отношений между органами местного самоуправления, хозяйствующими субъектами, предоставляющими ЖКУ и населением муниципального образования и формирует понятные правила делового поведения для всех участников регулируемых отношений, а также обеспечивает защиту прав и интересов собственников помещений в МКД.



ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МКД

- собственники помещений не имеют специальных познаний и навыков в управлении МКД, не ориентируются в общем объеме обязательств управляющей организации (ТСЖ, ЖСК, ЖК, ОО) и не имеют представления о порядке формирования стоимости работ и услуг;
- советы МКД чаще всего создаются только при возникновении конфликтов с управляющей организацией, а после разрешения конфликта такие советы прекращают свою деятельность;
- чаще всего собственники отказываются от утверждения перечня работ по текущему ремонту общего имущества и финансирования таких работ;
- председатели советов МКД не объединены в целях решения общих задач и не имеют поддержку в органах местного самоуправления;
- управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, ЖК считают свою деятельность финансово не обеспеченной и убыточной;



ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МКД

- управляющие организаций (ТСЖ, ЖСК, ЖК, ОО) не обладают методическими основами организации взаимодействия с собственниками помещений и органами публичной власти и фактически находятся в непродуктивной изоляции;
- органы местного самоуправления не обладают достоверной информацией о показателях деятельности хозяйствующих субъектов и техническом состоянии МКД;
- на территориях муниципальных образований не сформированы понятные, экономически сбалансированные правила взаимодействия между участниками жилищно-коммунальных отношений и единые правила ценообразования на выполняемые работы и оказываемые услуги при управлении МКД;
- сложилась повсеместная практика обсуждения и констатации проблем жилищно-коммунального хозяйства и жалоб граждан, но не обсуждаются пути решения существующих проблем.



ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ ЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕЛИ СБАЛАНСИРОВАННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1. Внедрение единой технологии проведения осмотров общего имущества в МКД.
2. Внедрение единого механизма расчета стоимости работ и услуг по содержанию, управлению МКД и ремонту общего имущества в МКД.
3. Формирование перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и их стоимости в зависимости от технического состояния МКД.



ПРЕДЛАГАЕМЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ ПО СОЗДАНИЮ ЭФФЕКТИВНОЙ МОДЕЛИ СБАЛАНСИРОВАННЫХ ЖИЛИЩНЫХ ОТНОШЕНИЙ ПРИ УПРАВЛЕНИИ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

4. Организация расчетов платы за содержание жилого помещения для собственников и нанимателей помещений в МКД по единому платежному документу.
5. Расщепление платежей в момент их внесения.
6. Организация документального взаимодействия между участниками предоставления ЖКУ и потребителями этих услуг.



ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

Реализация Концепции позволит:

1. создать системные механизмы взаимодействия участников жилищно-коммунальных отношений (правила деятельности);
2. ввести единообразие в управлении жилищным фондом муниципального образования;
3. остановить обветшание жилищного фонда и создать условия для его восстановления;
4. осуществить переход от аварийного обслуживания МКД к плановой деятельности;
5. создать условия для организации долгосрочного планирования по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (3 года);
6. сформировать конкретные объемы обязательств для управляющих организаций по содержанию МКД;



ОЖИДАЕМЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

7. сформировать адресные размеры платы за содержание жилого помещения с перечнем работ по текущему ремонту общего имущества и сроками выполнения таких работ;
8. минимизировать бюджетные затраты на содержание муниципального жилищного фонда;
9. защитить граждан от необоснованного роста платы на жилищные услуги;
10. исключить основания несостоятельности (банкротства) управляющих, обслуживающих и ресурсоснабжающих организаций;
11. осуществить контроль и обеспечить прозрачность расходования средств населения и бюджетов;
12. снизить социальную напряженность, связанную с неэффективной работой управляющих организаций.



УСТАНОВЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



Размер платы за содержание жилого помещения при заключении собственниками помещений договора управления многоквартирным домом определяется с учетом наличия и состава внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем (централизованное отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, мусоропровод, лифт), видами благоустройства (надворные туалеты, септики) **путем суммирования плат за отдельные услуги.**



ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

Экспертами ОООР ЖКК проведено обучение специалистов управляющих организаций г. Зверево по авторской Технологии осмотров общего имущества.

Организовано обучение специалистов Ростовской области, ОМСУ и УО г. Зверево в РГУТИС по образовательной программе высшего образования – программы магистратуры по направлению подготовки: 43.04.01 Сервис, направленность (профиль): Высокотехнологичный сервис в сфере жилищно-коммунального хозяйства сроком обучения 2,5 года.

Разработаны методические материалы для председателей советов МКД



ПРОМЕЖУТОЧНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ КОНЦЕПЦИИ

Разработаны и находятся в стадии экспертного обсуждения следующие методические материалы:

- Соглашение о порядке взаимодействия председателя совета многоквартирного дома с управляющей организацией;
- Положение о совете МКД;
- Соглашение о порядке взаимодействия управляющей организации с ресурсоснабжающей организацией при способе управления многоквартирным домом - управляющей организацией;
- Соглашение о порядке взаимодействия Администрации города Звереве с управляющими, ресурсоснабжающими организациями, ТСЖ и председателями советов МКД при реализации Концепции.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

