
СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ



СИСТЕМА УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ НЕЭФФЕКТИВНА И НЕ ОТВЕЧАЕТ ПОТРЕБНОСТЯМ ГРАЖДАН, УЧАСТНИКОВ РЫНКА И ГОСУДАРСТВА

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА НЕ ОБЕСПЕЧИВАЕТ БЕЗОПАСНОСТЬ И КОМФОРТ НАСЕЛЕНИЯ

НЕЭФФЕКТИВНОСТЬ РЕГУЛИРОВАНИЯ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

КРИТИЧЕСКОЕ ОТСТАВАНИЕ ТЕМПОВ МОДЕРНИЗАЦИИ ВНУТРИДОМОВЫХ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ ОТ СИСТЕМ КОММУНАЛЬНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ



! Граждане не удовлетворены качеством жилищно-коммунальных услуг и не ощущают эффектов от средств, вложенных государством в модернизацию ЖКХ

ЧТО НУЖНО ИСПРАВИТЬ?

НЕ РАБОТАЮТ МЕХАНИЗМЫ ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ГРАЖДАН

- фальсификация либо неисполнение решений ОСС;
- высокая нагрузка на ОГЖН, органы власти и суды ведет к формализму при рассмотрении жалоб и обращений, штрафная нагрузка ложится на жителей;
- восстановление нарушенных прав и возмещение причиненного ущерба затягивается или не происходит (нет источника возмещения вреда)

ОТСУТСТВУЕТ СИСТЕМА СТИМУЛИРОВАНИЯ ПРИВЛЕЧЕНИЯ ИНВЕСТИЦИЙ В МОДЕРНИЗАЦИЮ ЖИЛФОНДА

- жители не вкладывают в модернизацию общего имущества;
- инвестиции УО не защищены в случае прекращения договора;
- нет ответственного получателя средств господдержки

КРУГ ОБЯЗАННОСТЕЙ УО НЕ ЗАВИСИТ ОТ РАЗМЕРА И СВОЕВРЕМЕННОСТИ ОПЛАТЫ, ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ (УСЛУГ) ПО УПРАВЛЕНИЮ НЕДОСТАТОЧНО ЧЕТКО ОПРЕДЕЛЕН

- состав работ на конкретном МКД нормативно не привязан к его состоянию;
- оказываемые услуги по управлению и проводимые работы не отражаются в договоре и не контролируются собственниками;
- УО не хватает денег на необходимые работы для качественной эксплуатации;
- брошенные дома, скрытое перекрестное субсидирование между МКД

ДОБРОСОВЕСТНЫЕ УЧАСТНИКИ РЫНКА НЕ ИМЕЮТ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ, А НЕДОБРОСОВЕСТНЫЕ ПАРАЗИТИРУЮТ НА РЫНКЕ

- состав и порядок отчетности УО перед собственниками не подчиняется единым стандартам и позволяет ее фальсифицировать
- достоверность информации о деятельности УК никем не подтверждается

ЛЮДИ НЕ ПОНИМАЮТ ЗА ЧТО ПЛАТЯТ, УО РАЗОРЯЮТСЯ, КАЧЕСТВО ЖИЛФОНДА УХУДШАЕТСЯ

ЧТО СДЕЛАТЬ?

Изменить правила принятия и реализации решений ОСС

Сделать деятельность УО более прозрачной и понятной для конечного потребителя, создать условия объективного и осознанного выбора УО собственниками (Стандартизация деятельности УО)

Четкий перечень работ, дифференцированный в зависимости от состояния МКД, возможностей и потребностей жителей

Ввести систему ценообразования (систему расценок) в сфере управления. Невозможность демпинга и оплаты невыполняемых/нетребуемых работ

Определить (минимизировать) перечень вопросов исключительного ведения ОСС. По остальным установить процедуры передачи полномочий для голосования и порядок контроля. Регистрация (электронная) ОСС + официальное опубликование их решений + усиление контроля и ужесточение ответственности за фальсификацию

Система стандартов, установленная Минстроем России или СРО : отчетность и порядок ее формирования и размещения; порядок и критерии рейтингования

На федеральном уровне заложить базовые принципы + система ГОСТов + региональная специфика

На федеральном уровне правила формирования единичных расценок + региональная специфика + рекомендованные цены (устанавливает ОИВ субъекта или региональное СРО). УО обязано декларировать цены

КАК СДЕЛАТЬ?

ЧТО СДЕЛАТЬ?

Создать эффективного, оперативного и непрерывного на всех уровнях механизма контроля за выполнением правил и регламентов с участием потребителей и представителей отраслевого сообщества

Усилить возможность оперативного воздействия с целью защиты прав граждан и добросовестных участников рынка со стороны региональных властей

Упрощение и ускорение процедуры решения конфликтных ситуаций

Замена системы взимания штрафов на систему компенсации потребителю материального и морального ущерба

Создание механизма оперативного прекращения права на осуществление деятельности по управлению в случае несоблюдения УО правил и стандартов

Стимулирование инвестирования в жилищный фонд

Создание институтов представляющих участников рынка управления на федеральном и региональном уровне. Организация контроля деятельности УО силами профсообщества. Создание источника возмещения вреда и финансирования профессиональной экспертизы

Обязательный претензионный порядок рассмотрения жалоб потребителей, споров УО – РСО – РО. Обращение в суд и на госорганы только при наличии заключения об итогах рассмотрения конфликтной комиссией с привлечением проф. экспертов. Задача – установить причину и виновного, предложить решение

Создание компенсационного фонда (отдельным федеральным законом или при СРО) и страхование. Контроль за распоряжением фонда у отраслевого федерального исполнительного органа власти

Переход от рассмотрения по формальным основаниям (кол-во нарушений) к оценке результатов деятельности с учетом мнения профессионального сообщества и потребителей

На федеральном уровне установить: для УО - правила (защиты) инвестиционных вложений (учет вложений при формировании платы, невозможность смены УО до момента полной окупаемости вложений); для собственника - благоприятный налоговый режим + региональные/федеральные программы господдержки

КАК СДЕЛАТЬ?

ЧТО ПОЛУЧИМ В РЕЗУЛЬТАТЕ?

Собственники стали полноценными заказчиками работ, услуг по управлению МКД

Создан механизм непрерывности управления МКД на всех стадиях жизненного цикла (нет «брошенных домов»)

Рынок УО сформирован на основе открытости, ответственности и экономической эффективности

Выросли инвестиции в модернизацию и повышение энергоэффективности МКД


Повысилось качество и стоимость (капитализация) жилищного фонда

ПОВЫСИЛОСЬ КАЧЕСТВО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И УДОВЛЕТВОРЕННОСТЬ НАСЕЛЕНИЯ УСЛУГАМИ ЖКХ

Благодарю за внимание!



**Булгакова Ирина Александровна –
исполнительный директор Совета ЖКХ**

 gkhsovnet@yandex.ru

 <https://sovnetgkh.ru/>

 <https://t.me/sovnetgkh>