

Подходы к внедрению концепции Договора жизненного цикла МКД

Мурмуридис П.Е.



Основные задачи и цели трансформации рынка ЖКХ

01

**Тренды в вовлечении
собственников**

Вовлечение собственников
в вопросы обслуживания
общего имущества

03

Альтернативные подходы

Поиск альтернативных
подходов, способных
повысить капитализацию
и снизить аварийность

02

**Институт квалифицированного
собственника**

Создание института
квалифицированного
собственника

04

Корреляция со Стратегией

Корреляция со Стратегией
развития строительной
отрасли и ЖКХ



Текущие предпосылки и ограничения

Тренд на комплексную застройку

Застройщики формируют образ жизни в новых ЖК

Ограничения жилищного законодательства

Особенности жилищного законодательства, определяющие самостоятельность каждого отдельного объекта недвижимости, ограничивают инвестиции УК в долгосрочной перспективе

Проблематика, требующая разрешения в рамках правового регулирования

- Регулирование сроков управления в части их минимизации, что негативно сказывается на мотивации УК
- Недобросовестная конкуренция УК и демпинг при предложении стоимости обслуживания
- Пассивность собственников в вопросах управления и содержания общего имущества
- Отсутствие мотивации застройщика в создании качественного, инновационного, энергоэффективного и долговечного общего имущества



Поиск решений

Изложенные выше проблемы нас заинтересовали и заставили искать ответы на ряд ключевых вопросов:

01

Как сделать деятельность по управлению МКД человекоцентричной?

02

Как создать новую эффективную модель управления МКД, неразрывно связанную с его строительством?

03

Как создать бесшовное регулирование строительства и управления МКД на весь период его жизненного цикла от проектирования и до сноса?

04

Как сделать процесс строительства и управления МКД более прозрачным?

05

Как повысить заинтересованность Застройщика в использовании качественных, долговечных материалов и инновационного энерго-сберегающего инженерного оборудования при строительстве МКД?

Законодательная инициатива

В рамках законодательной инициативы может потребоваться:

- Создание бесшовного правового регулирования на всех этапах жизненного цикла МКД, предусматривающего в том числе возможность застройщика сопровождать проекты, срок реализации которых будет равен сроку жизни МКД: от разработки проектной документации до его сноса
- Введения правового понятия «договор жизненного цикла МКД» и проработки существенных условий такого договора
- Разработка порядка взаимодействия застройщика, управляющей организации, участника долевого строительства и впоследствии собственника помещения, организаций, оказывающих коммунальные услуги на всех этапах жизненного цикла МКД
- Введение прав и обязанностей сторон договора жизненного цикла МКД
- Разработка правовых механизмов защиты интересов участника долевого строительства и впоследствии собственника помещения в рамках исполнения договора жизненного цикла МКД
- Создание правовых механизмов защиты интересов застройщика и управляющей организации в рамках исполнения договора жизненного цикла МКД;

