

О формировании стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами в рамках деятельности Технического комитета по стандартизации «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (ТК 393)



ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В 2020 г. Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии было принято решение о создании Технического комитета по стандартизации ТК 393 «Услуги (работы, процессы) в сфере жилищно-коммунального хозяйства и формирования комфортной городской среды» (далее – ТК 393).

ТК 393 является формой сотрудничества заинтересованных организаций, органов власти при проведении работ по национальной, межгосударственной и международной стандартизации.

Приказом Росстандарта от 30 мая 2022 г. № 1317:

- Председателем ТК 393 назначен Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – А.В. Ересько;
- Первым заместителем председателя ТК 393 назначена исполнительный директор Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» – И.А. Булгакова;
- Заместителем Председателя ТК 393 назначен проректор МАРХИ – П.А. Жбанов.
- Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» (Совет ЖКХ) является базовой организацией, осуществляющей ведение функций секретариата ТК 393.

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

ПК 001 «Управление многоквартирными домами»

ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД»

ПК 003 «Организация и эксплуатация систем коммунального теплоснабжения»

ПК 004 «Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения»

ПК 005 «Учёт коммунального ресурса и его сбережение»

ПК 006 «Формирование комфортной городской среды и благоустройство городских территорий»

ПК 007 «Автоматизация, информатизация и цифровизация ЖКХ»

В составе ТК 393 сформированы 7 подкомитетов по направлениям деятельности:

ТЕХНИЧЕСКИЙ КОМИТЕТ ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В ноябре 2022 г. был актуализирован состав **ТК 393** и на текущий момент в него входят **62 организации-участника**, среди которых крупные ресурсоснабжающие организации, крупные объединения управляющих организаций, научные организации и иные.



ТК 393 на постоянной основе сотрудничает с:

- **ТК 465** «Строительство»
- **ТК 400** «Производство работ в строительстве. Типовые технологические и организационные процессы»
- **ТК 066** «Оценка опыта и деловой репутации предприятий»
- **ТК 039** «Энергосбережение, энергетическая эффективность, энергоменеджмент»
- **ТК 346** «Услуги населению»
- **ТК 071** ««Гражданская оборона, предупреждение и ликвидация чрезвычайных ситуаций»
- **ТК 164** «Искусственный интеллект»

Всего за **ТК 393** закреплено около 40 национальных стандартов по тематике жилищно-коммунального хозяйства, 12 из них, которые касаются сферы управления МКД.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В рамках направлений деятельности ТК 393 в 2022 г. были утверждены 7 национальных стандартов:

В части благоустройства территорий:

ГОСТ Р 70390-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Социокультурное программирование. Основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70386-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Определения, основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70387-2022 Комплексное благоустройство и эксплуатация городских территорий. Правила благоустройства муниципальных образований. Основные требования, процессы разработки и актуализации.

В части учета коммунальных ресурсов:

ГОСТ Р 70384-2022 Автоматизация учета и управления энергоресурсами. Приборы учета тепловой энергии и измерительные системы на их основе. Управление жизненным циклом и процессами учета;

ГОСТ Р 70385-2022 Автоматизация учета и управления энергоресурсами в жилых зданиях. Регламент взаимодействия с единой диспетчерской службой города.

В части коммунального теплоснабжения:

ГОСТ Р 70388-2022 Эксплуатация систем объектов теплоснабжения. Виды работ по ремонту, модернизации и реконструкции. Классификация, основные требования и процессы;

ГОСТ Р 70389-2022 Схемы теплоснабжения городов. Процессы разработки и актуализации. Технические условия на закупку.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2022 г. разработаны и утверждены в 2023 г. национальные стандарты:

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 25.07.2023 г. № 578-ст утвержден ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования», с датой введения в действие 01.03.2024 г.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 14.09.2023 г. № 833-ст утвержден ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме», с датой введения в действие 01.03.2024 г.

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 03.10.2023 г. № 1040-ст утвержден ГОСТ Р 70953-2023 «Канализационные очистные сооружения. Строительство и реконструкция. Основные технические решения. Требования к разработке, структуре и содержанию в целях обеспечения оптимальных капитальных затрат и эксплуатационных показателей», с датой введения в действие 01.01.2024 г.

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2023 г. разработаны и утверждены национальные стандарты:

ГОСТ Р 71545-2024 «Повышение энергосбережения и энергетической эффективности в многоквартирных домах» утвержден приказом №1003-ст от 31/07/2024

ГОСТ Р 71393-2024 «Автоматизация систем учета и управления энергоресурсами в многоквартирных домах» утвержден приказом №632-ст от 22/05/2024

ГОСТ Р 56193-2024 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов. Общие требования» утвержден приказом №631-ст от 22/05/2024

В рамках реализации Программы национальной стандартизации 2024 г. осуществляется разработка проектов национальных стандартов:

ГОСТ Р «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме»

ГОСТ Р «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на разработку проектной документации при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов»

ГОСТ Р «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на проведение работ капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов»

ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ТЕХНИЧЕСКОГО КОМИТЕТА ПО СТАНДАРТИЗАЦИИ ТК 393

ТК 393 были подготовлены предложения по разработке 7 национальных стандартов, которые вошли в Программу национальной стандартизации на 2024 г., утвержденную Приказом Росстандарта от 31 октября 2023 г. № 2279:

| | |
|---|--|
| В рамках деятельности ПК 001 «Управление многоквартирными домами» | «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управление многоквартирными домами. Оценка качества выполняемых работ, оказываемых услуг по содержанию общего имущества в многоквартирных домах, разработка за счет средств федерального бюджета» |
| В рамках деятельности ПК 002 «Организация и управление капитальным ремонтом МКД» | 1) «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на разработку проектной документации при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов», разработка за счет средств федерального бюджета 2) «Система документации для проведения закупок по капитальному ремонту многоквартирных домов. Основные требования к техническому заданию на проведение работ капитальному ремонту многоквартирных домов при заключении договора на оказание услуг и (или) выполнение работ по замене лифтов», разработка за счет средств федерального бюджета |
| В рамках деятельности ПК 004 «Организация и эксплуатация систем коммунального водоснабжения и водоотведения» | 1) «Канализационные очистные сооружения. Организация работ по пусконаладке, вводу в эксплуатацию и достижению проектных показателей. Общие требования» 2) «Канализационные очистные сооружения. Эксплуатация. Технологический регламент эксплуатации. Требования к содержанию, оформлению, разработке и утверждению» *ТК 393 дополнительно включен в Программу национальной стандартизации на 2024 г. Национальный стандарт - ГОСТ Р «Оборудование для обеззараживания воды ультрафиолетовым излучением. Общие технические требования» (разрабатывается впервые). |
| В рамках деятельности ПК 006 «Формирование комфортной городской среды и благоустройство городских территорий» | Игровые и дрессировочные площадки для собак: оборудование и покрытия. Содержание таких площадок, разработка за счет средств разработчика |
| В рамках деятельности ПК 007 «Автоматизация, информатизация и цифровизация ЖКХ» | Обеспечение технологической и независимости и безопасности критической информационной инфраструктуры в ЖКХ, разработка за счет средств федерального бюджета |

СТАНДАРТЫ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД

Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г.

№ 416 установлено, что под деятельностью по управлению многоквартирным домом понимается выполнение стандартов, направленных на достижение целей, установленных статьей 161 Жилищного кодекса Российской Федерации в многоквартирном доме

Сегодня можно перечислить следующие НПА и ГОСТы, стандартизирующие деятельность по управлению МКД:

- Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами»
- ГОСТы в количестве: 12

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Выбор способа управления многоквартирным домом

Реализация способа управления многоквартирным домом

Оценка состояния элементов общего имущества в многоквартирном доме

Подготовка предложений, необходимых для принятия собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и текущего ремонта общего имущества

Обоснование перечня услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества и их стоимости

Принятие собственниками помещений решений по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества

Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом

Долгосрочное и годовое планирование услуг и работ по энергосбережению и повышению энергоэффективности общего имущества

Организация выполнения услуг и работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества

Определение потребности в капитальном ремонте общего имущества и обоснование его стоимости и размера взносов, соответствующих техническому состоянию дома

Организация расчета размера платы за содержание жилого помещения, обязательных платежей и взносов и выставление платежных документов

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Организация и осуществление расчетов за услуги и работы по управлению, содержанию и ремонту общего имущества и за коммунальные услуги

Контроль результатов услуг и работ, выполняемых привлекаемыми лицами

Достижение целей, поставленных собственниками помещений в отношении общего имущества

Организация предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

Организация обеспечения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме

Организация работы с должниками по оплате за содержание жилого помещения и коммунальные услуги

Ведение претензионной и исковой работы в отношении качества услуг и работ по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг

Прием, ведение, хранение и передача технической документации на многоквартирный дом, иных связанных с управлением таким домом документов

Прием, хранение и передача ключей от помещений, входящих в состав общего имущества, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им

Информирование собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам управления, содержания и ремонта общего имущества, качества коммунальных услуг

ПРИМЕРНЫЙ ПЕРЕЧЕНЬ ТРЕБУЕМЫХ СТАНДАРТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

Ведение реестра собственников помещений в многоквартирном доме, сбор, хранение и обновление информации о лицах, использующих общее имущество в многоквартирном доме на основании договоров пользования

Контроль за лицами, осуществляющими управление многоквартирным домом, содержание и текущий ремонт общего имущества при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме, ресурсоснабжающими организациями

Отчет управляющей организации собственникам помещений в многоквартирном доме о выполнении договора управления за предыдущий год

Проведение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Предоставление услуги по созыву и проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с собственниками помещений в многоквартирном доме

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с органами государственной власти и органом местного самоуправления по вопросам управления многоквартирным домом

Подготовка предложений, необходимых для принятия собственниками помещений решений по вопросам капитального ремонта общего имущества

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с региональным оператором капитального ремонта

Взаимодействие лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, с РСО

Подготовка к зиме многоквартирного дома: необходимые работы и порядок взаимодействия

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

- Ввиду того, что на федеральном уровне уже прямо предусмотрено, что управление многоквартирными домами обеспечивается путем выполнения стандартов, предлагается обеспечить разработку и утверждение соответствующих стандартов на базе ТК 393.
- Предложить Минстрою России совместно с ТК 393 утвердить План разработки проектов национальных стандартов (ГОСТов) в сфере управления.
- Обратиться к Минстрою России с просьбой изыскать возможность финансирования разработки таких стандартов.
- Для обеспечения обязательного применения утвержденных национальных стандартов (ГОСТов), внести изменения в ПП № 416 в части закрепления обязательности применения национальных стандартов в сфере управления.



@SOVETGKH

**Благодарю
за внимание!**