

Н О В О Е
КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

ЖКХ меняется вместе с нами
и благодаря нам



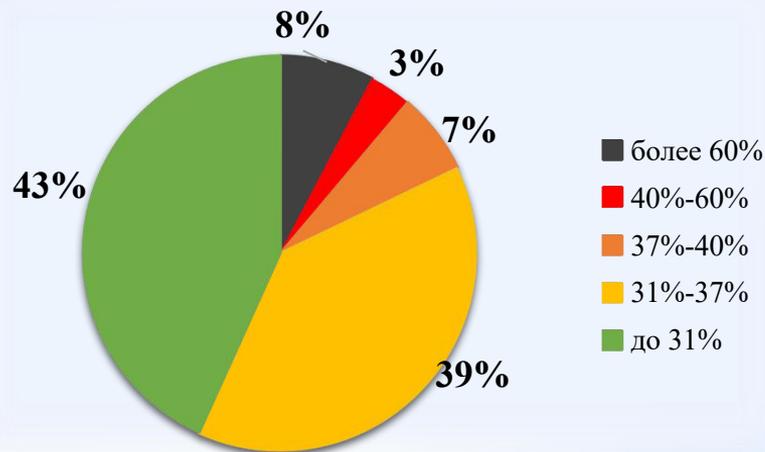
Н О В О Е
К А Ч Е С Т В О
ассоциация управляющих организаций

ТРАНСФОРМАЦИЯ РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

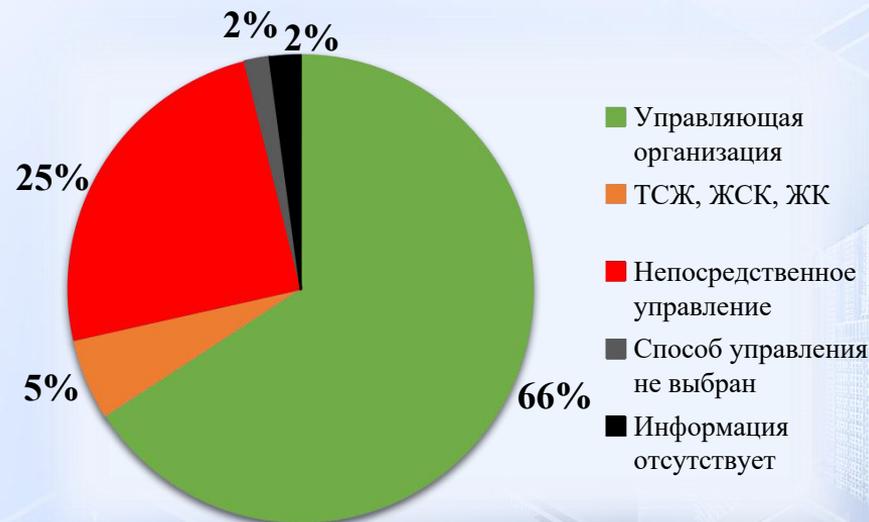
*Малахов Олег Владимирович
Вице-президент Ассоциации
управляющих организаций «Новое качество»*

ТЕКУЩАЯ СИТУАЦИЯ НА РЫНКЕ

Многоквартирные дома
по степени износа (ГИС ЖКХ)



Многоквартирные дома по способам
управления (ГИС ЖКХ)



ВЫЗОВЫ в сфере управления жилищным фондом



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

- Дисбаланс прав и обязанностей управляющих организаций, собственников помещений, ресурсоснабжающих организаций;
- Зарегулированность принятия и реализации решений собственниками помещений, отсутствие простых и доступных сервисов, направленных на упрощение принятия решений по управлению многоквартирным домом;
- Недостаточная эффективность управляющих организаций, обусловленная недостатками применяемых методов ценового регулирования, отсутствием у управляющих организаций мотивации к снижению затрат, повышению энергоэффективности и внедрению новых технологий;
- Несовершенная система допуска на рынок управления многоквартирными домами;
- Низкая эффективность деятельности органов ГЖН;
- Отсутствие системы государственного учета технического состояния МКД.

НАПРАВЛЕНИЯ трансформации



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

1. Необходимость создания системы учета технического состояния МКД
2. Стандартизация деятельности управляющих организаций
3. Необходимость оптимизации сферы компетенции и зоны ответственности органов государственного жилищного надзора
4. Совершенствование системы допуска на рынок профессиональных участников
5. Реформа системы ценообразования

Сценарий 1. «Консервативный»

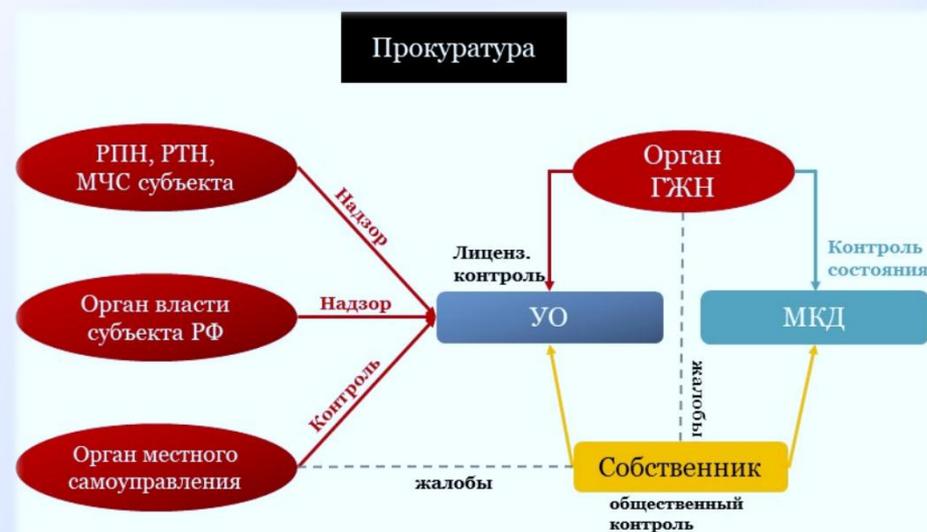


НОВОЕ
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

НОВАЯ СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

Минстрой РФ

- Определение гос.политики;
- Методическое сопровождение деятельности органов власти субъекта РФ и МСУ;
- ГИС ЖКХ.



Сценарий 1. «Консервативный»



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора
<ul style="list-style-type: none">• Определение гос.политики;• Ценообразование;• Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ;• ГИС ЖКХ.	<ul style="list-style-type: none">• Реестр* МКД;• Реестр* УО;• Обеспечение непрерывности управления;• Реализация программ кап.ремонта;• ГУО;• Мониторинг деятельности УО и ГУО;• Организация технического обследования МКД	<ul style="list-style-type: none">• Контроль деятельности УО;• Установление тарифа;• Контроль расходования средств собственников;• Мониторинг проведения эксплуатационного контроля.	<ul style="list-style-type: none">• Контроль технического состояния МКД;• Лицензионная комиссия;• Лицензионный контроль УО;• Реестр* лицензий.

**Все реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры*

Сценарий 1. «Консервативный»



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПЛЮСЫ и МИНУСЫ ПРИ СОХРАНЕНИИ ЛИЦЕНЗИРОВАНИЯ

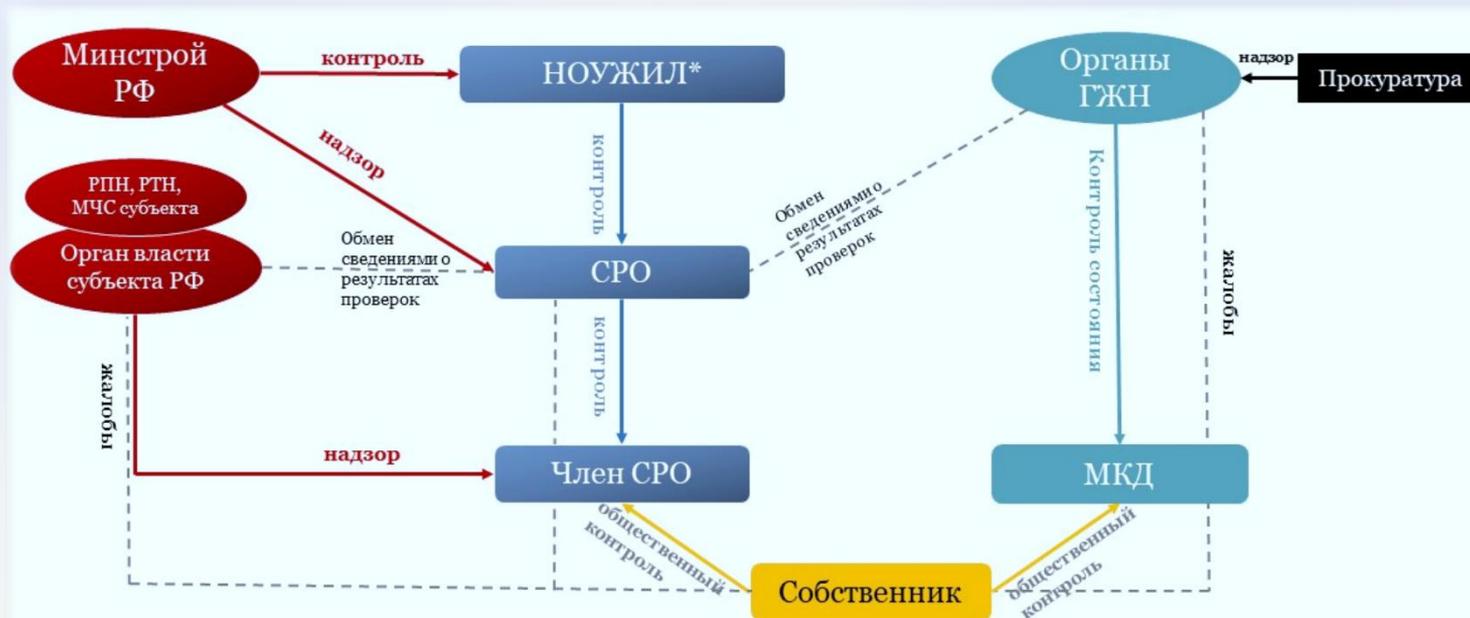
Плюсы	Минусы
<ul style="list-style-type: none">• Усиление регулирующей роли государства для обеспечения постоянного и более жесткого контроля за развитием ситуации, связанной с эксплуатацией жилищного фонда и управления им;• Приоритет государственного регулирования в вопросах ценообразования;• Возможность внедрения системы мер поддержки добросовестных участников рынка;• Возможность введения ответственности за недобросовестное поведение, в том числе, для собственников помещений в МКД.	<ol style="list-style-type: none">1) Системное увеличение государственного финансирования на:<ul style="list-style-type: none">• Докапитализацию капитальных ремонтов, направленных на качественное улучшение жилищного фонда и его инфраструктуры, по причине отсутствия заинтересованности и стимулов у других субъектов принимать участие в процессах улучшения жилищного фонда и его модернизации;• Решение экстренных ситуаций, связанных с жилищным фондом и инфраструктурой, в целях обеспечения непрерывного процесса расселения аварийного жилищного фонда в связи с постоянным увеличением темпов его износа;• Содержание контрольно-надзорных органов (в том числе увеличение не менее чем в 2 раза штатной численности жилищных инспекций).2) Отсутствие механизмов контроля и надзора со стороны Минстроя России.3) Риск исключения процессов повышения инвестиционной привлекательности рынка управления МКД.4) Длительный процесс разработки и внедрения стандартов управления МКД, которые будут носить рекомендательный характер.

Сценарий 2. «Прогрессивный»



НОВОЕ
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ



**Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом*

Сценарий 2. «Прогрессивный»



ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ САМОРЕГУЛИРОВАНИИ

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора	Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих управление жилищным фондом (НОУЖИЛ)	Саморегулируемая организация (СРО)
<ul style="list-style-type: none">• Определение гос. политики;• Ценообразование;• Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ, СРО;• Надзор за СРО;• ГИС ЖКХ.	<ul style="list-style-type: none">• Реестр* МКД;• Реализация программ кап.ремонта;• ГУО;• Мониторинг деятельности УО и ГУО;• Организация проведения технического обследования МКД.	<ul style="list-style-type: none">• Установление тарифа.	<ul style="list-style-type: none">• Контроль технического состояния МКД.	<ul style="list-style-type: none">• Реестр* УО;• Контроль деятельности СРО;• Разработка и утверждение стандартов деятельности СРО, УО;• Участие в выработке государственной политики в сфере управления жилищным фондом;• Мониторинг деятельности УО.	<ul style="list-style-type: none">• Контроль деятельности УО;• Контроль расходования средств собственников;• Мониторинг проведения эксплуатационного контроля;• Обеспечение непрерывности управления;• Урегулирование споров.

Все **реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры*

Сценарий 2. «Прогрессивный»



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПЛЮСЫ и МИНУСЫ ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИИ

Плюсы

- Повышение роли органов власти, посредством создания СРО по принципу 1 субъект РФ = 1 СРО, а также посредством вхождения представителей в органы управления СРО;
- Сокращение бюджетных расходов в результате перераспределения ряда полномочий между органами власти и СРО;
- Снижение административного давления, развитие добросовестной конкуренции и создание возможности извлечения прибыли от инвестиций;
- Обеспечение непрерывности управления МКД со стороны СРО;
- Введение действенных механизмов финансовой ответственности недобросовестных участников рынка;
- Возможность СРО стать инициатором и исполнителем реформирования систем ценообразования, контроля расходования средств, оценки опыта и деловой репутации УО;
- Оперативная разработка, внедрение, корректировка стандартов управления МКД, которые как стандарты СРО будут иметь обязательный характер.

Минусы

- Риск возможного возникновения конфликта интересов между участниками рынка: ГУО и управляющих организаций - членов СРО;
- Дополнительные расходы УО в связи с членством в СРО.

Сценарий 3. «Альтернативный»



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

СИСТЕМА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ ПРИ СОЗДАНИИ РЕГ.ОПЕРАТОРА



Сценарий 3. «Альтернативный»



НОВОЕ
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ ВЛАСТИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ ПРИ СОЗДАНИИ РЕГ.ОПЕРАТОРА

Минстрой России, Главный жилищный инспектор	Орган власти субъекта РФ	Орган власти местного самоуправления	Орган государственного жилищного надзора	Рег.оператор
<ul style="list-style-type: none">• Определение гос.политики;• Ценообразование;• Методическое сопровождение деятельности органов ГЖН, органов власти субъекта РФ и МСУ;• Контроль и мониторинг деятельности Рег.операторов;• ГИС ЖКХ.	<ul style="list-style-type: none">• Контроль Рег.оператора;• Организация технического обследования МКД;• Реализация программ кап.ремонта.	<ul style="list-style-type: none">• Установление тарифа;• Контроль за деятельностью ЭО.	<ul style="list-style-type: none">• Контроль технического состояния МКД;• Надзор за деятельностью Рег.оператора;• Надзор за деятельностью Рег.ГУО	<ul style="list-style-type: none">• Реестр* МКД;• Реестры* ЭО;• Обеспечение непрерывности управления;• Допуск на рынок ЭО;• Контроль расходования средств собственников;• Мониторинг проведения эксплуатационного контроля.

* Все реестры размещаются на платформе ГИС ЖКХ и формируют единые федеральные реестры

Сценарий 3. «Альтернативный»



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

ПЛЮСЫ и МИНУСЫ СОЗДАНИЯ РЕГ.ОПЕРАТОРА

Плюсы

- Создание на уровне субъекта РФ единого оператора, который организывает и контролирует эксплуатацию МКД, своевременное проведение эксплуатационного контроля, технического обследования, текущего и капитального ремонта;
- Внедрение механизма установления экономически обоснованного тарифа для каждого МКД;
- Отсутствие МКД, которые никем не управляются;
- Обеспечение непрерывности управления МКД;
- Возможность дофинансирования мероприятий по эксплуатации и содержанию МКД из средств бюджета субъекта РФ и/или бюджета муниципального образования.

Минусы

- Существенный рост расходов региональных и муниципальных бюджетов;
- Монополизация рынка под контролем государства;
- Полное исключение процессов повышения инвестиционной привлекательности рынка управления МКД с одновременным увеличением нагрузки на бюджетную систему;
- Упразднение лицензирования как системы допуска на рынок. Контроль соответствия ЭО установленным к ним требованиям будет осуществлять Рег.оператор в порядке аккредитации;
- Риск установления тарифа без дифференциации, что в конечном итоге приведет к ухудшению процессов эксплуатации и содержания МКД;
- Риск повышения размера платы для жителей вследствие отсутствия рыночных механизмов тарифообразования;
- Риск ущемления прав собственников по определению судьбы своего имущества: сегодня жители вправе владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, при Рег.операторе эти функции будут переданы ЭО;
- Риск формирования «одного котла» из средств платы за жилое помещение и последующего необъективного распределения таких средств. Итог: срабатывание отрицательных факторов, имеющих место в системе капитального ремонта;
- Отказ от формирования института ответственного собственника помещения в МКД;
- Длительный процесс разработки и внедрения стандартов управления МКД, которые будут носить рекомендательный характер.

ПОЗИЦИЯ профессионального сообщества



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

Система обязательного саморегулирования является более комплексным и гибким механизмом, а модель управления, основанная на ней, может стать более эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и инструментов в отличие от системы государственного лицензирования. Переход на систему саморегулирования, помимо прочего, обеспечит сокращение бюджетных расходов на деятельность контрольно-надзорных органов в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

ПЕРЕХОД на обязательное саморегулирование позволит обеспечить:



Н О В О Е
КАЧЕСТВО
ассоциация управляющих организаций

- ▶ всестороннюю и оперативную регламентацию и стандартизацию деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом, с учетом региональных особенностей;
- ▶ непосредственный и постоянный контроль над участниками рынка с оперативным привлечением к ответственности виновных лиц, а также своевременным прекращением их деятельности в случае наличия соответствующих оснований;
- ▶ качественное и быстрое разрешение конфликтов между участниками рынка, а также профилактику их возникновения;
- ▶ усиление роли региональной власти при контроле деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом.



«Ситуация такова — существующие правила перестали быть эффективным инструментом регулирования работы обслуживающих жилой фонд организаций, а органы госжилнадзора трансформировались из контрольно-надзорных в административные. Нынешняя система управления жилфондом не отвечает потребностям граждан, участников рынка и государства, а проведённая работа это подтверждает цифрами. Созданная в своё время система управляющих организаций МКД и механизм лицензирования принесли ожидаемые результаты, первичный порядок по отношению к нулевым годам наведён. Но сегодня лицензирование не является панацеей для получения услуг надлежащего качества. Условия работы для добросовестных и недобросовестных компаний одинаковые, при этом первые с достаточно высоким риском инвестируют в повышение качества обслуживания».

С.А. Пахомов
председатель Комитета Государственной Думы по
строительству и ЖКХ

info@neo-q.ru
+7(499)700-98-19



Н О В О Е КАЧЕСТВО

ассоциация управляющих организаций

Сайт Ассоциации
neo-q.ru



Telegram-канал
<https://t.me/neoquality>

