

VI ВСЕРОССИЙСКИЙ ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ
«20 лет Жилищному кодексу Российской Федерации»

23 – 25 октября 2024 г.



**Приоритетность и последовательность
совместных действий участников отрасли
в отношении многоквартирного дома**



Александр Гурылев

председатель совета директоров консалтинговой компании «Иноватика»
Вице-президент СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс»

Приоритетность и последовательность действий в отношении МКД



Обеспечение безопасного состояния многоквартирного дома через четкое сотрудничество **всех трех участников отрасли:**

Жителей

(собственников и арендаторов)

Бизнеса

(Управляющих и Ресурсоснабжающих организаций)

Власти

(представители органов муниципальной и государственной власти, то есть все, кто в силу своего служебного долга обязан стремиться создать безопасное и комфортное проживание граждан в домах)

Каждый участник должен понимать свою роль и соблюдать в своих действиях принципы приоритетности



Ответственность собственников

Собственники несут ответственность за состояние общего имущества, включая инженерные системы и структурные элементы дома, так как это их личная собственность. Без их активного участия поддерживать дом на должном уровне невозможно.

Низкий уровень вовлеченности в управление домом часто связан с недостаточной осведомленностью о своих правах и обязанностях. Собственники должны активно принимать участие в общих собраниях и планировании работ по содержанию и ремонту дома.

Принцип “Без оплаты — нет работы” должен стать основополагающим. Необходимо донести до собственников, что отсутствие регулярного финансирования приводит к накоплению проблем, которые со временем становятся только дороже и сложнее решать.

Собственники обязаны контролировать качество выполненных работ и принимать активное участие в планировании будущих мероприятий, направленных на улучшение состояния дома. Это включает в себя утверждение сметы расходов и выбор подрядчиков.



Роль управляющих организаций

Управляющие компании обязаны проводить текущее обслуживание, устранение аварийных ситуаций и мелкий ремонт, обеспечивая таким образом безопасность и комфорт жильцов. Однако они также должны предоставлять полную информацию о необходимых работах и потенциальных рисках.

Ответственность управляющей организации должна быть ограничена, если собственники не обеспечивают достаточного финансирования. Управляющая компания не может нести полную ответственность за капитальные ремонты или модернизацию, которые требуют значительных вложений и выходят за рамки ее договорных обязательств.

Управляющие компании должны не только управлять домом, но и играть роль консультантов, помогая жильцам разобраться в технических аспектах содержания и ремонта. Это включает проведение регулярных технических осмотров и предоставление отчетов о состоянии дома.

Информирование собственников о состоянии дома и необходимых мерах по его улучшению должно быть приоритетной задачей управляющих организаций. Это поможет вовлечь жителей в процесс принятия решений и обеспечит необходимое финансирование.

Роль государства и его ответственность



Государство должно вмешиваться в тех случаях, когда аварийное состояние дома представляет угрозу жизни и здоровью граждан. Это может включать аварийный ремонт, эвакуацию жильцов и поддержку в восстановлении жилья

Поддержка малоимущих и социально незащищенных граждан должна быть реализована через программы, предусматривающие субсидирование ремонта и модернизации многоквартирных домов, особенно если они включены в региональные или муниципальные программы

В рамках программ капитального ремонта государство может выступать в роли софинансирующего партнера, снижая финансовую нагрузку на собственников. Например, через субсидирование процентных ставок по кредитам, выделяемым на ремонтные работы

Важно, чтобы государственные меры стимулировали активность собственников, а не заменяли их обязанности. Механизмы поддержки должны быть направлены на содействие участию жильцов в процессе планирования и выполнения необходимых работ.

Усиление государственного надзора за безопасностью



Проверки состояния домов должны выявлять не только нарушения, но и предлагать конкретные рекомендации по устранению проблем, направленные как на управляющие компании, так и на собственников.

Ответственность за невыполнение предписаний должна распространяться не только на управляющие компании, но и на собственников, которые отказываются оплачивать или заказывать необходимые работы, несмотря на потенциальные риски

Контрольные мероприятия должны быть сосредоточены на устранении первопричин проблем, а не только на их последствиях. Это позволит предупредить аварийные ситуации и минимизировать уровень технологических рисков в долгосрочной перспективе

Сначала «Безопасность», а потом «Комфорт» --- этот приоритет в расходовании средств и производстве работ должен быть четко определен и поддержан при производстве контроля и надзора

Финансирование содержания и ремонта дома



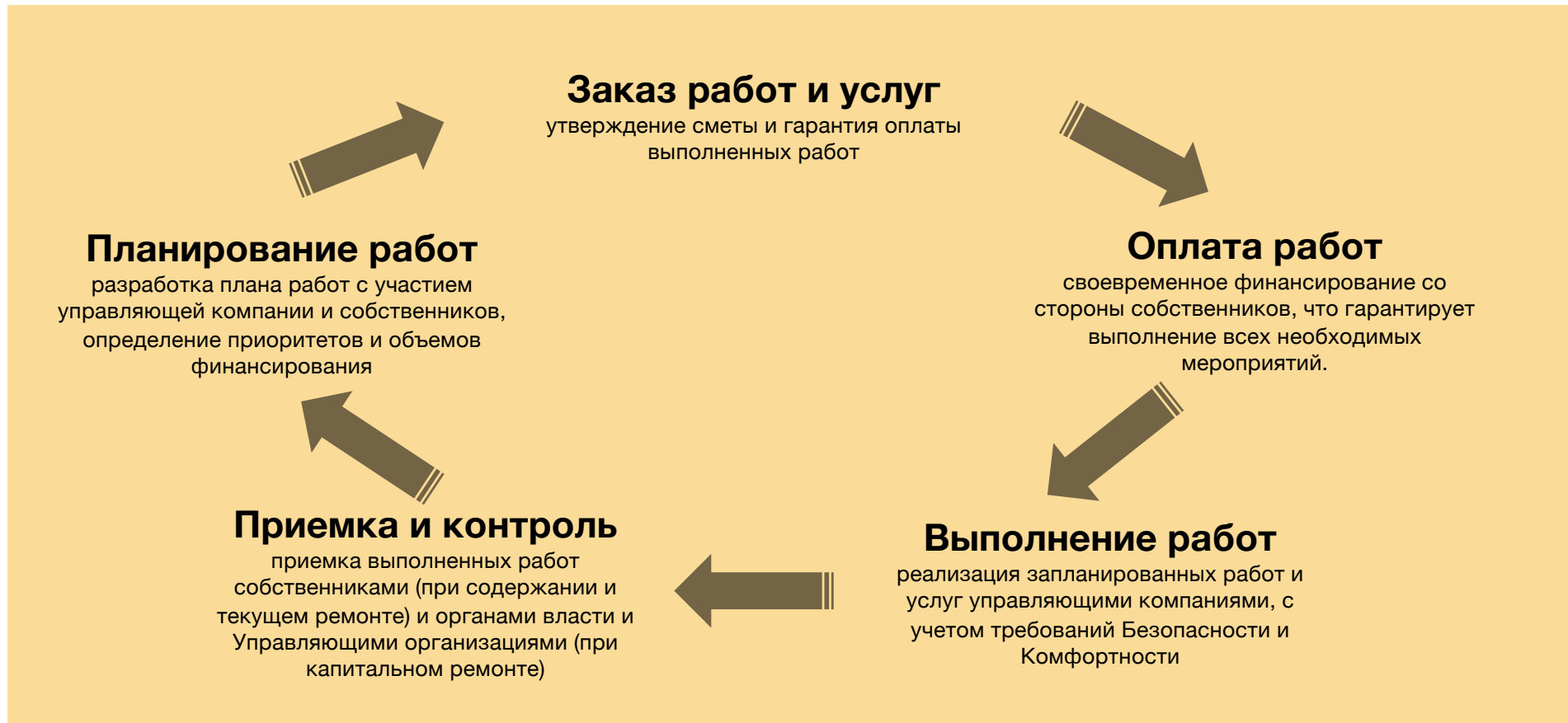
Приоритет правила: «Ответственность только за заказанные и оплаченные работы»

Закрепление на законодательном уровне права управляющих организаций на возмещение стоимости выполненных, но не оплаченных работ. Это поможет стимулировать компании на выполнение качественного обслуживания, а также улучшит их финансовую стабильность.

Модернизация системы накопления средств на капитальный ремонт. Например, можно рассмотреть модели кредитования под залог собираемых на капитальный ремонт средств.

Механизмы государственной поддержки могут включать субсидии, гранты и льготные кредиты для финансирования капитальных ремонтов и модернизации старых домов.

Схема приоритетности и последовательности совместных действий





**Условие формирования
Безопасного и Комфортного проживания в доме**

Следование принципам приоритетности и последовательности действий

**Ответственность каждого за свою зону:
Собственники - за Дом,
Управляющие организации – за выполненные работы**

**Жители, Бизнес и Власть должны работать в тесном сотрудничестве,
понимая и выполняя свою роль в обеспечении безопасного и комфортного
проживания.**