

# Основы обеспечения безопасности в МКД

**Безопасность в МКД - это комплекс мер и требований, направленных на защиту имущества, жизни и здоровья проживающих**

# Что влияет на обеспечение безопасности в МКД

- Кадровое обеспечение
- Нормативно-правовая база
- Экспертиза МКД
- Бюджет МКД
- Контроль и помощь со стороны органов власти
- Инвестиции

# Кадры в ЖКХ

- Дефицит кадров
- Неконкурентная заработная плата
- Профессиональная подготовка

# Нормативно - правовая база

- Отсутствие единого свежего НПА по управлению и обслуживанию МКД
- Нет единой судебной практики
- Специализированные застройщики на этапе проектирования и строительства реализовывают новые технологии, но не обучают дальнейшей эксплуатации УО

# Экспертиза МКД

- Не проводятся реальные осмотры МКД
- Нет понимания реального технического состояния фонда
- Нет перспективного планирования по каждому МКД
- Планы работ составляются в угоду собственникам (ремонт подъезда, установка лавочек, качели и т.п.)
- Отсутствие технической документации

# Бюджет МКД

- Нет единого стандарта расчета размера платы
- Утверждение размера платы происходит непрофессионалами (жителями)
- Нет четкого разделения понятий «Содержание» и «Текущий ремонт»
- Муниципальный размер платы низкий и не соответствует типам домов

# Органы власти

- Штрафы
- УО всегда виновна
- Нет желания работать с собственниками жилья
- Нет желания разбираться в сложившейся ситуации в МКД
- Формализм в работе

# Инвестиции

- Нет защиты инвестиций УО в МКД
- Недобросовестная конкуренция УО и ТСЖ
- Инвестиции в материально-хозяйственную базу УО

# Что имеем в итоге?

- УО защищает собственные интересы от собственников МКД и органов власти
- Профессиональные «игроки» рынка зажаты между кучей старых НПА и собственниками МКД, которые не являются профессионалами
- УО несет ответственность за решение или бездействие собственников МКД
- Из-за сложившейся ситуации УО начинают экономить на всем

# Что делать?

- Ввести единый НПА по управлению, содержанию и текущему ремонту, в котором будет все расписано по услугам
- Ввести единый порядок расчета минимального размера платы для муниципалитетов и обязанность по ежегодному пересмотру ставок
- Предоставить право УО применять минимальную ставку муниципалитета, если утвержденная собственниками ставка ниже
- Государству необходимо задать тренд на планирование работ, контроль и помощь в их исполнении (наказание УО должно быть именно за неисполнение планов работ)
- ГИС ЖКХ должна стать единой информационно-технической базой. В том числе создать раздел «План работ по текущему и капитальному ремонту», включающий в себя результаты осмотров и стоимость планируемых работ

# Что делать?

- УО должны разрабатывать и актуализировать планы работ по каждому МКД. Заполнять раздел ГИС ЖКХ и выполнять работы согласно плану. Отметки о выполнении загружать в ГИС ЖКХ
- Переориентирование работы органов власти с «тушения пожаров» на совместное планирование и контроль исполнения планов УО
- Ввести дополнительные механизмы допуска УО к управлению МКД
- Пересмотреть механизм изменения реестра лицензий с целью защиты инвестиций добросовестных УО
- Ограничение возможности непрофессиональных участников отрасли влиять на работу УО

**Почему не  
упоминается про ОСС?**

**Почему обыватели  
должны указывать, что  
делать и как делать  
профессионалу?**

**Почему профессионал  
должен нести  
ответственность за  
решения обывателей?**

**Собственники МКД не должны  
принимать решения по вопросам  
минимального перечня  
по управлению, содержанию и  
текущему ремонту**

**в том числе - по размеру платы  
за эти услуги**