

Система управления многоквартирными домами в Российской Федерации

Генцлер Ирина Валентиновна

директор Направления «Городское хозяйство»

Фонда «Институт экономики города»

Международный семинар «На пути к реализации Повестки дня в области устойчивого развития до 2030 года: управление жилищным фондом, энергоэффективность зданий и устойчивое развитие городов»
21-24 мая 2019 г., г. Минск, Республика Беларусь

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА



Цели реформы системы управления жилищным фондом

Повышение эффективности управления жилищным фондом и сокращение бюджетных расходов:

- Передача жилья в частную собственность (приватизация);
- Развитие рынка услуг и работ по управлению и обслуживанию жилья



Правовые основы реформы системы управления многоквартирными домами

Закон о товариществах собственников жилья (1993) (в настоящее время не действует)

Жилищный кодекс (2005)

Постановления Правительства Российской Федерации

Другие нормативные правовые акты

Согласно Жилищному кодексу собственники помещений обязаны выбрать один из вариантов:

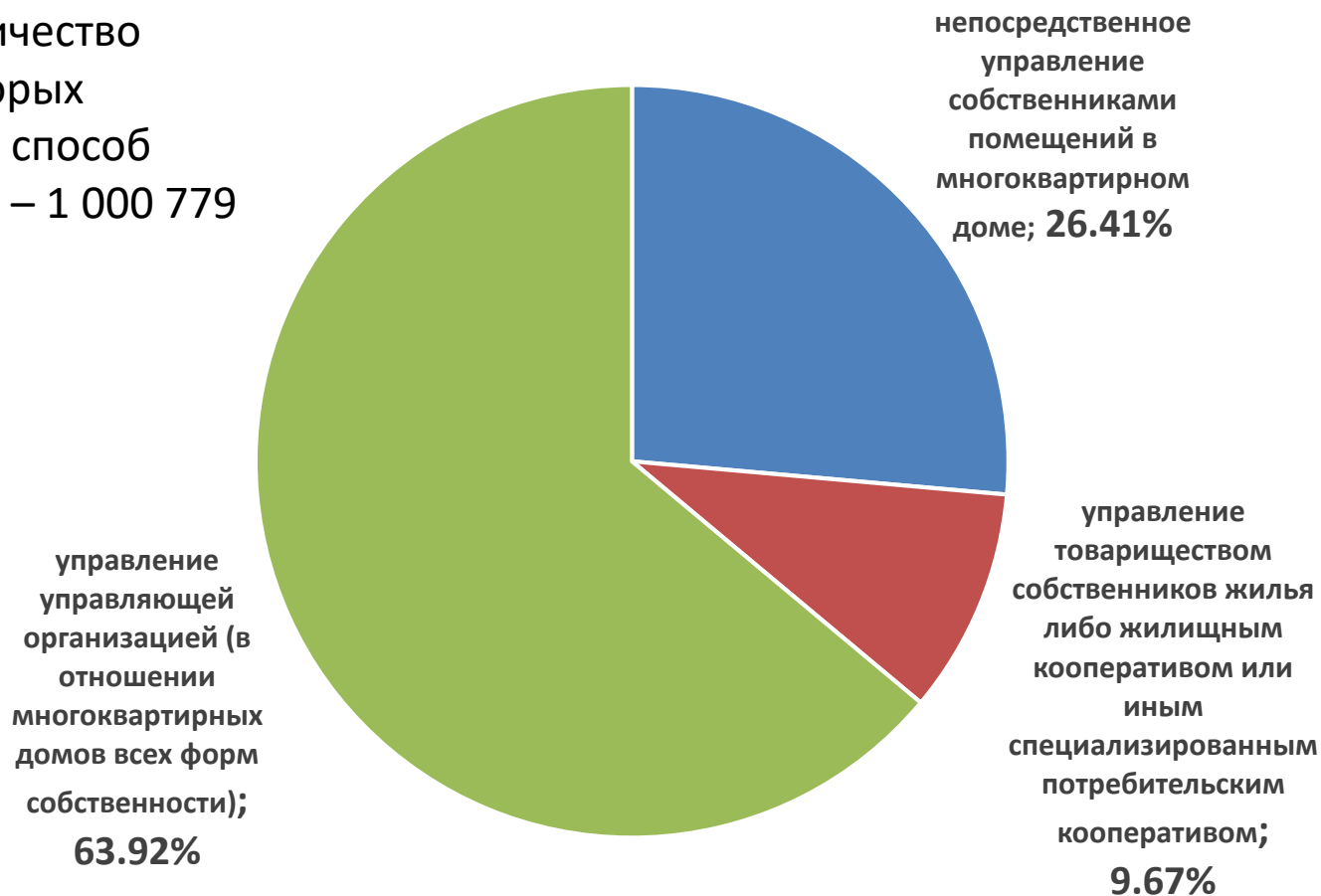
- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (с учетом установленных ограничений по числу квартир в МКД)
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом (ограничения для создания «многодомовых» ТСЖ)
- 3) управление управляющей организацией (в том числе индивидуальным предпринимателем).

Проблема: не разграничены управление общим имуществом в МКД его собственниками и профессиональное управление привлеченными собственниками лицами

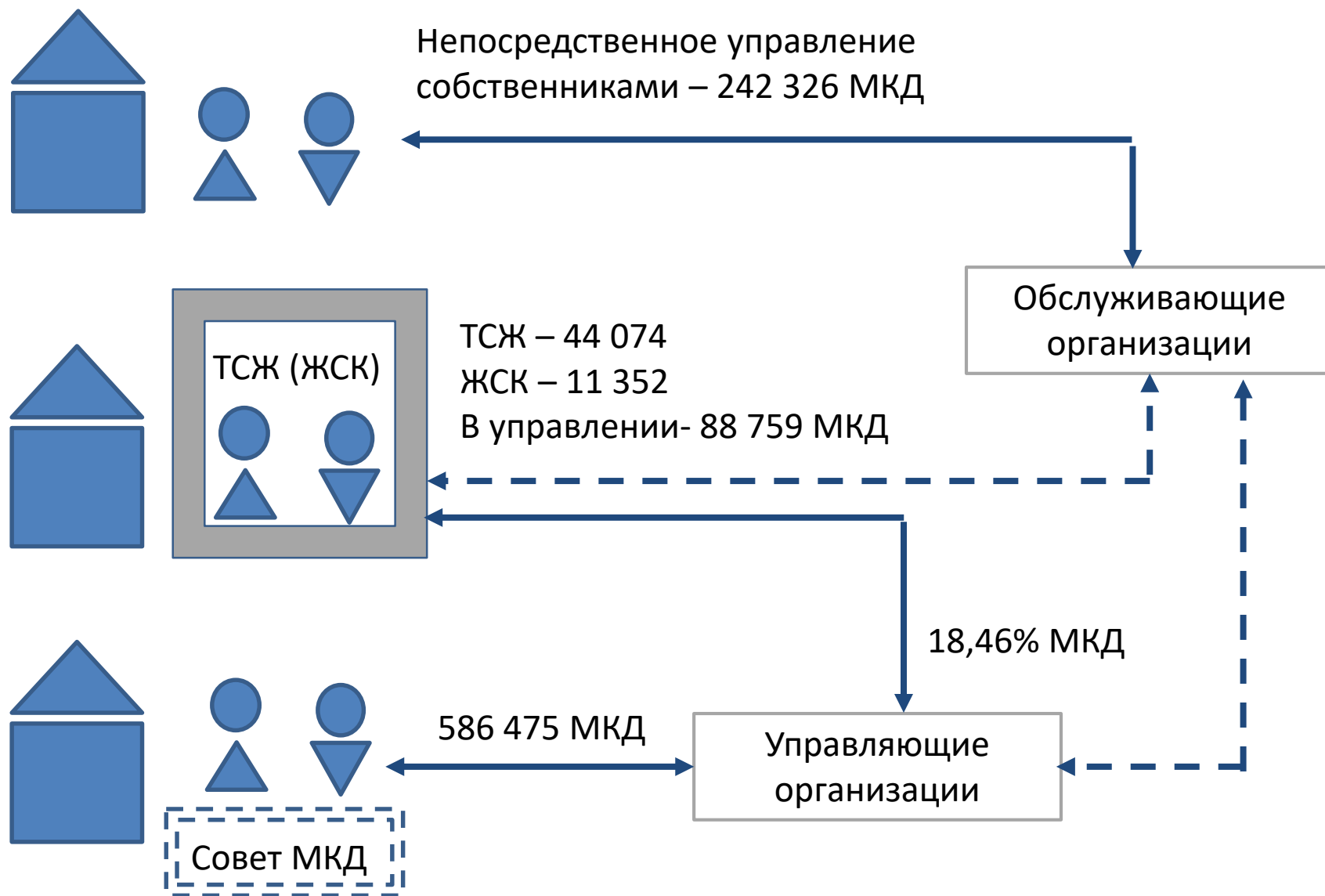


Существующая ситуация с выбором способа управления МКД (2018)

Общее количество МКД, в которых выбирается способ управления – 1 000 779



Существующая система управления и обслуживания МКД



Формирование рынка услуг по управлению многоквартирными домами

Закон о приватизации жилищного фонда (1991) не предполагал изменений в системе управления и обслуживания жилищного фонда

2005 – начало изменений в системе управления МКД

2007 - массовое преобразование муниципальных жилищных организаций в частные управляющие и обслуживающие компании (наличие частных организаций – условие получения муниципалитетами денег из Фонда содействия реформированию ЖКХ на программы капитального ремонта МКД и сноса аварийного жилья)

2018 – управляющих организаций – 586 475,
в том числе:

- | | | |
|-------------------------------|-----------|--------|
| • Муниципальные организации | – 66 054 | 11,26% |
| • Государственные организации | – 22 908 | 3,9% |
| • Частные организации | – 497 513 | 84,83% |



Финансирование управления и содержания МКД

- ❑ Основной источник - плата собственников помещений в МКД
- ❑ Бюджетное субсидирование жилищных организаций осталось только в Москве (но заметно сократилось)
- ❑ Адресная поддержка собственников (и нанимателей) квартир с низкими доходами (субсидия на оплату ЖКУ)
- ❑ Размер платы за управление и содержание общего имущества должен утверждаться на общем собрании по предложению управляющей организации
- ❑ Органы местного самоуправления устанавливают размер платы для нанимателей и собственников, не принявших решение на общем собрании
- ❑ «Муниципальный тариф» - не экономическое, а политическое решение
- ❑ «Муниципальный тариф» - ценовой ориентир для собственников и управляющих организаций, барьер для ценовой конкуренции на рынке



Финансирование капитального ремонта МКД

2008 – 2013 – предоставление органами местного самоуправления субсидий на капитальный ремонт МКД, включенных в адресные муниципальные программы
Размер субсидий – до 95% за счет средств Фонда ЖКХ, регионального и местного бюджета

С 2013 - создание региональных систем капитального ремонта (новый раздел в Жилищном кодексе):

- Долгосрочные региональные программы капитального ремонта МКД
- Обязательные взносы на капитальный ремонт собственников помещений в МКД, включенных в региональную программу
- Перечень работ, на который можно использовать средства взносов, определен федеральным и региональным законодательством
- Две альтернативные системы накоплений:
 - уплата взносов на специальный банковский счет дома (формирование общих средств собственников, расходуются только на их дом)
 - уплата взносов на счет регионального оператора капитального ремонта (средства принадлежат региональному оператору и могут расходоваться на ремонт любого дома, включенного в план на текущий год)
- Из регионального и местного бюджетов могут предоставляться субсидии



Успехи реформы системы управления МКД

- Повысилась информированность и активность собственников
- НКО, оказывающие содействие собственникам (Школа жилищного просвещения, Школа грамотного потребителя...)
- Частный бизнес пришел на смену муниципальной системе управления и обслуживания МКД
- ТСЖ и ЖСК успешно работают
- Обязательные взносы на капитальный ремонт – обычная практика
- Специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта



Проблемы системы управления МКД: законодательные

- чрезмерное регулирование, излишне детализированное
- постоянное увеличение обязательных требований, связанных с управлением МКД
- перекладывание ответственности за состояние МКД с собственников общего имущества на управляющие организации и ТСЖ, фактически замена договорных обязательств на законодательные требования
- отсутствие эффективных мер в отношении собственников-граждан, имеющих долги по оплате ЖКУ
- барьеры для реализации решений собственников по выбору способа управления своим домом и смены управляющей организации:
 - сложные механизмы и завышенные требования к принятию собственниками помещений в МКД решений в отношении общего имущества
 - зависимость от решения лицензирующего органа

Излишне жесткая административная система контроля и надзора, направленная не на контроль за состоянием зданий, а на контроль за деятельностью управляющих организаций и ТСЖ

Значительные полномочия органов местного самоуправления в части управления МКД



Проблемы системы управления МКД: местный уровень

Органы местного самоуправления по-прежнему несут ответственность за управление «жилищным фондом», состояние МКД, предоставление населению жилищно-коммунальных услуг, поэтому заинтересованы в «управляемой системе»

- поддерживают крупные УК (часто аффилированные с органами власти)
- создают муниципальные (государственные) управляющие организации по территориальному принципу

Низкая привлекательность рынка по управлению МКД для малого и среднего бизнеса:

- чрезвычайно высокое административное давление
- неадекватность размера платы затратам на надлежащее содержание МКД
- обязательства определяются не столько договором, сколько требованиями законодательства и органов власти (предписаниями жилищной инспекции)
- неадекватность размеров административных штрафов
- риски потери объектов управления по решению лицензионного органа
- общий негативный фон, препятствующий договорным отношениям с собственниками
- сложности с взысканием задолженности



ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА

Фонд «ИЭГ» - некоммерческая негосударственная организация, ведет деятельность по разработке социально-экономических предложений с 1995 года



ООО «ИЭГ» - организация для работы над проектами государственных и коммерческих заказчиков, ведет деятельность с 2003 года

Участие в разработке более 100 законодательных и иных нормативно-правовых актов, включая

- _ Градостроительный кодекс РФ
- _ Жилищный кодекс РФ
- _ 214-ФЗ о долевом строительстве
- _ Закон об ипотечных ценных бумагах



Проекты по направлениям жилищного строительства, ЖКХ, муниципального развития

- _ Реформы, концепции, программы
- _ Инвестиционная деятельность
- _ Конкурсы и проекты ГЧП
- _ Развитие городов и регионов

Фонд «ИЭГ» входит в ТОП-50 лучших независимых исследовательских центров мирового рейтинга в двух категориях:
Социальная политика и Ведущие центры Центральной и Восточной Европы
2017 Global Go To Think Tank Index

Эффективные внедренные решения, учитывающие юридические и экономические аспекты и основанные на многолетнем опыте проведения прикладных исследований

Миссия - содействие социально-экономическому развитию городов

НАШИ КОНТАКТЫ

Россия, 125009 Москва
ул. Тверская, 20, стр. 1

www.urbanecomomics.ru

mailbox@urbanecomomics.ru

тел./факс: +7(495) 363 50 47
+7(495) 787 45 20

 facebook.com/UrbanEconomics

 twitter.com/UrbanEconRu

 youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA

ИНСТИТУТ
ЭКОНОМИКИ
ГОРОДА

