



ГЛАВСТРОЙ-ЭКСПЛУАТАЦИЯ

ПРОФЕССИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ



Барьеры, тормозящие развитие профессионального рынка управления жильем сегодня?

г. Москва
2016

Управляющая компания
ООО «ГС - ЭКСПЛУАТАЦИЯ»

www.gs-operation.ru



+7 (495) 730 -23 - 43

1	Введение	3
2	Барьеры	
	2.1. Конкурс на выбор управляющей компании	4
	2.2. Тарифы на управление	5
	2.3. Жилищная инспекция	6
	2.4. Государственная и частная собственность	7
	2.5. Лицензирование деятельности ТСЖ	8
	2.6. Взаимоотношения УК и собственников	9
3	Выводы	10



В России проблема некачественного управления многоквартирными домами (далее - МКД) существовала еще при социалистическом строе. Одной из целей приватизации квартир являлось повышение эффективности управления жилищным фондом. Однако при переходе на рыночную экономику произошел обратный эффект – проблема некачественного управления жилищным фондом только усугубилась.

Сегодня строить бизнес по управлению МКД достаточно сложно. На пути развития профессионального рынка возникает большое количество барьеров, тормозящих его развитие.

Рассмотрим некоторые примеры барьеров, которые возникают на профессиональном рынке управления жильем.





2.1. КОНКУРС НА ВЫБОР УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

Выбор управляющей компании при введении дома в эксплуатацию происходит на основании Постановления Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. N 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

При проведении конкурса на выбор УК не учитываются пожелания будущих собственников о качестве управления и о необходимых дополнительных услугах от УК.



! В течение 1,5 лет домом могут управлять 3 разные управляющие компании.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Инициировать проведение конкурса необходимо только в том случае, если с момента возможности сбора кворума (50% + 1 голос) собственников недвижимости, собственники в течении 9 - 12 месяцев не смогли документально определиться со способом управления МКД и управляющей компанией.



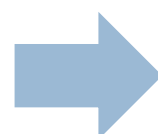


ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ

2.2. ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ



Жители



ГОСУДАРСТВЕННАЯ
ЖИЛИЩНАЯ
ИНСПЕКЦИЯ
ГОРОДА МОСКВЫ



Инспектор приходит раньше
регламентированного срока



Грубые нарушения нормативных сроков устранения проблем.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ:

- Собственники должны обращаться в жилищную инспекцию только в случае, если после письменного обращения в управляющую организацию проблема не была устранена в рамках нормативного срока.
- Жилищная инспекция должна принимать заявления от собственников только при условии предъявления письменного обращения в управляющую организацию.



2.3. ТАРИФЫ НА УПРАВЛЕНИЕ

Закондательнo закреплен тариф на управление в субъекте РФ на МКД.

Во втором полугодии 2016 г. в Москве он составляет - **26,53 р. за кв.м.**

Управление каждым МКД осуществляется по общим законодательно утвержденным нормам, не учитывающим специфику конкретного дома.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Тарифы на управление МКД утверждаются, исходя из конструктивных особенностей здания без необходимости внесения каждого дома в адресный перечень домов, имеющих особо сложное нетиповое инженерное оборудование и/или индивидуально – экспериментальное проектное решение и утверждения его в государственных органах.



2.4. ГОСУДАРСТВЕННАЯ И ЧАСТНАЯ СОБСТВЕННОСТЬ



Житель дома



Государственная собственность



Бизнес

Существуют МКД с различными формами собственности.



Позиции представителей государственных и частных собственников - разные, что создает серьезные трудности в управлении МКД.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

При проведении общих собраний Законодательно закрепить обязанность представителя, отвечающего за государственную собственность, принимать сторону большинства по вопросам повестки собрания.



2.5. ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ТСЖ



! Отсутствуют требования к квалификации для председателя ТСЖ. Управление МКД без специализированного образования не может быть осуществлено на должном уровне.

ВЫВОД:

Законодательно закрепить обязанность председателя ТСЖ иметь квалификационный аттестат.





2.6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ УК И СОБСТВЕННИКОВ

! Собственники жилья, зачастую, характеризуют УК как компанию, которая нерационально использует денежные средства и недобросовестно выполняет свои обязательства.



Однако часть собственников систематически не выполняет свои обязательства по оплате ЖКУ, что влечет за собой ухудшение качества обслуживания и расходом денежных средств на устранение возникшей дебиторской задолженности.

ПРЕДЛОЖЕНИЕ:

Ужесточить санкции применяемые к неплательщикам. Распространить действие нововведений в области исполнительного производства в части лишения права управления транспортным средством за задолженность по оплате ЖКУ.

Для эффективного управления МКД необходимо создание законодательной базы, которая четко регулировала бы вопросы взаимодействия собственников жилья и УК и при этом учитывала интересы всех сторон.

Важно, чтобы собственник осознал, что несение обязательств по оплате услуг УК не является бременем, а является оплатой за оказанные услуги по управлению многоквартирным домом, результат которых обеспечивает безопасное и комфортное проживание.

Мы разделяем принцип честного и взаимовыгодного сотрудничества и заинтересованы в стратегическом развитии бизнеса в партнерстве с Вами!

Спасибо за внимание!

Генеральный директор - **Оксана Николаевна Сенько**

