



VII МОСКОВСКИЙ ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ  
«Городское хозяйство: современные тенденции и инновации»

институт  
экономики  
города

# СТАНДАРТЫ КАК ПРАКТИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ И УПРАВЛЯЮЩЕГО МКД

Ирина Валентиновна Генцлер,  
Директор Направления «Городское хозяйство»,  
Фонда «Институт экономики города»

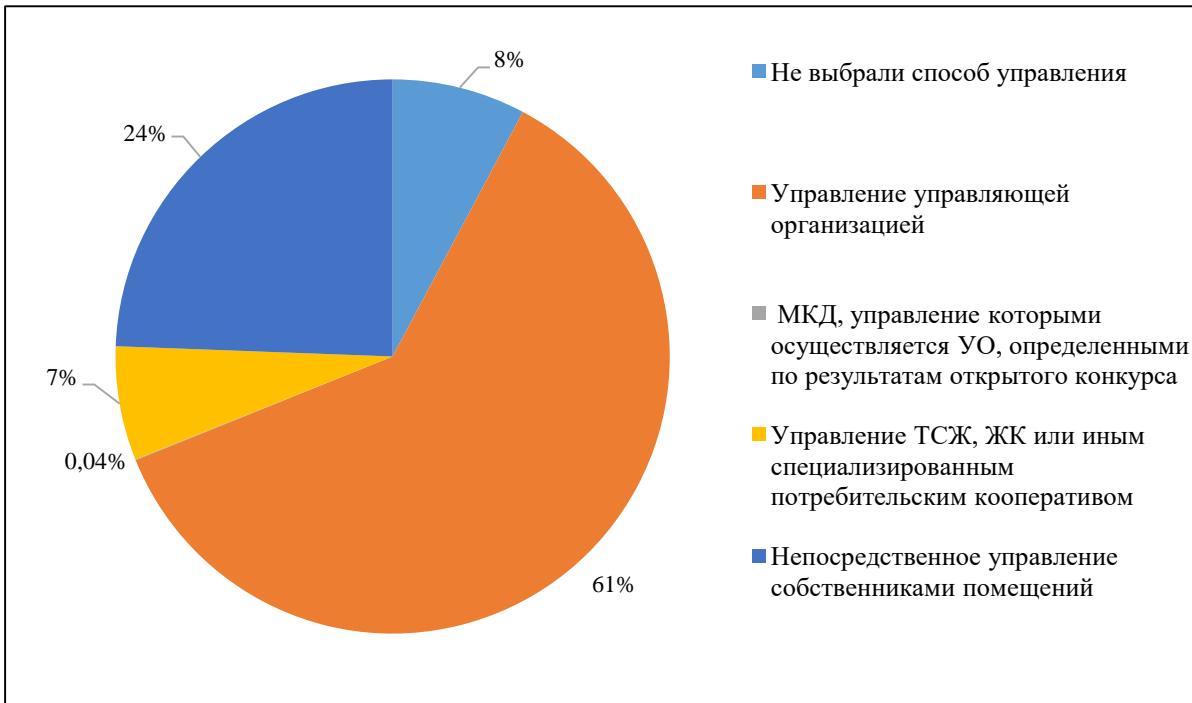
г. Москва, 29 октября 2025 г.

# УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ - ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД

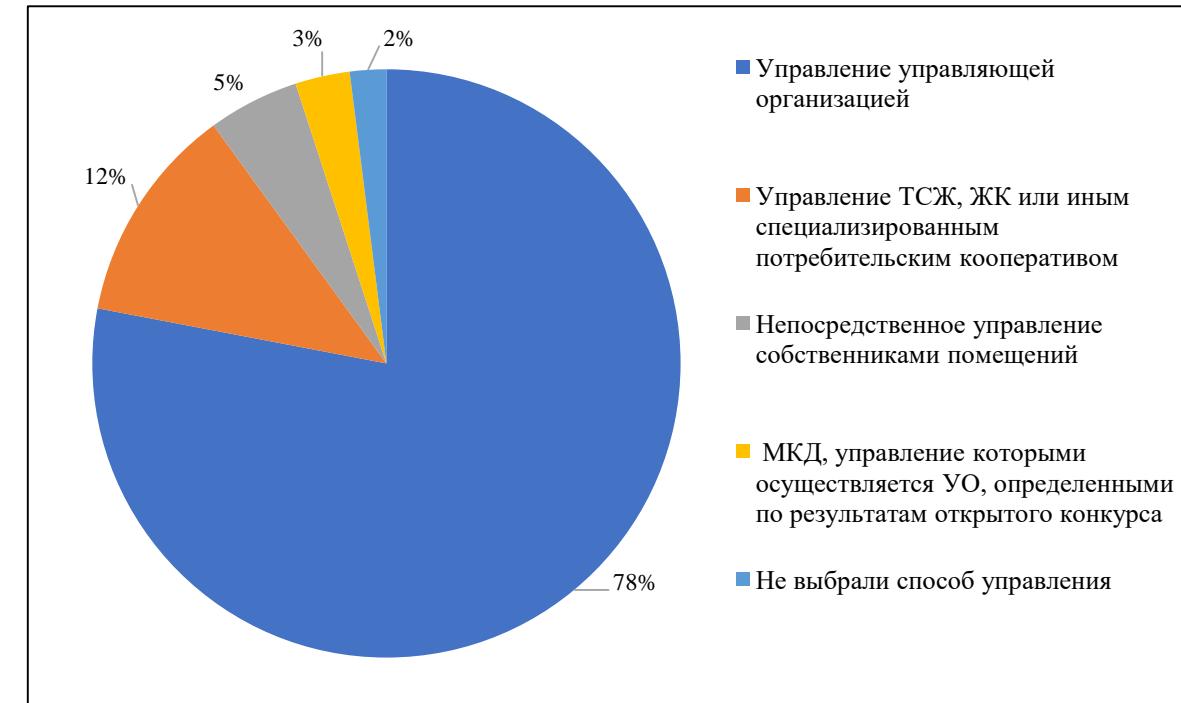
61,15% МКД (81% площади многоквартирного жилищного фонда) управляются управляемыми организациями

Распределение по способам управления, %

МКД



площадь МКД



*Ситуация с управлением МКД управляющими организациями характеризует всю систему управления МКД*



# Видение проблемы управления МКД

*«Сделайте один документ с требованиями к содержанию МКД!»*

Участник Форума  
в сфере ЖКХ,  
Москва, 2024

1

## СОБСТВЕННИКИ КВАРТИР В МКД:

- НЕ ЗНАЮТ, что кроется под словами «управление МКД», «содержание общего имущества в МКД», какие услуги и работы необходимы для обеспечения надлежащего содержания МКД
- НЕ ВИДЯТ, какие услуги и работы выполняются для МКД
- НЕ МОГУТ проконтролировать исполнение работ по содержанию МКД

2

## УПРАВЛЯЮЩИЕ МКД НЕ УМЕЮТ (НЕ МОГУТ):

- обосновать перечень необходимых услуг и работ и их полезность (потребительскую ценность) РАЗМЕР ПЛАТЫ
- обосновать необходимый размер платы исходя из перечня и стоимости услуг и работ
- продемонстрировать результаты, улучшения

3

Нормативные документы, стандарты предназначены для профессиональных исполнителей услуг и работ, не для собственников  
Значительный перечень правовых и нормативных документов делает невозможным их применения собственниками - непрофессиональными заказчиками работ по содержанию МКД  
Нормативные документы, ГОСТы не определяют показатели качества услуг и работ и какой результат должен быть достигнут, что делает невозможным контроль со стороны собственников



**ПРОБЛЕМЫ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ И УПРАВЛЯЮЩИХ**

# ОБЩИЙ ПОДХОД К СТАНДАРТАМ как «общему языку» для взаимодействия собственников и управляющих:

## ► СТАНДАРТ - ДЕТАЛИЗИРОВАННЫЙ «КЛАССИФИКАТОР» УСЛУГ / РАБОТ, СПРАВОЧНИК

Услуги / работы подразделяются:

- по направлениям
- каждое направление делится на группы
- каждая группа включает отдельные услуги /работы, которые должны (или могут быть) предметом заказа со стороны собственников помещений в МКД

## ► Для каждой услуги/работы определены:

- ВЫПОЛНЯЕМЫЕ ДЕЙСТВИЯ (ЧТО делается, НО НЕ КАК делается)
- ТРЕБОВАНИЯ (если они есть в нормативных документах или могут быть сформулированы)
- РЕЗУЛЬТАТ, который должен быть достигнут и может быть проконтролирован

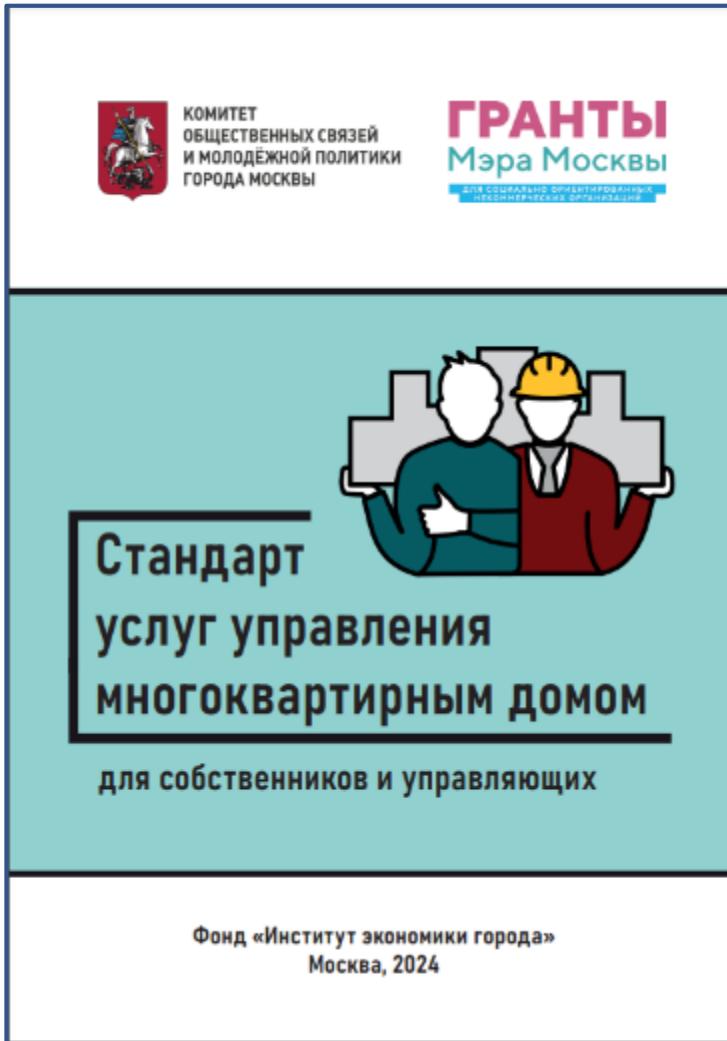
## ► Стандарт каждой услуги / работы содержит

**СПРАВОЧНУЮ ИНФОРМАЦИЮ, ССЫЛКИ НА ПРАВОВЫЕ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ**





# Фонд «Институт экономики города» разработал



## «Стандарт услуг управления многоквартирным домом: для собственников и управляющих»



- Предложено **определение термина** «управление многоквартирным домом»
- Классификация стандарта охватывает **66 услуг**, из которых **33 услуги – обязательные** для способа управления «управляющая организация»
- Для каждой услуги приведена **справочную информацию** со ссылками на НПА

Потребительский  
стандарт управления



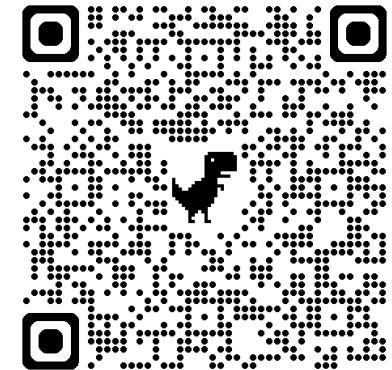
# Фонд «Институт экономики города» разработал

Стандарт содержания



## «Стандарт содержания многоквартирного дома: для собственников жилья и управляющих»

Стандарт разработан в рамках проекта, реализуемого с использованием гранта Президента Российской Федерации, предоставленного ИЭГ Фондом президентских грантов в 2024 году



- Работа по содержанию общего имущества в МКД = **эксплуатационный контроль + техническое обслуживание** (в соответствии с Градостроительным кодексом РФ)
- Классификация стандарта охватывает **53 работы**
- Стандарт каждой работы обобщает требования, содержащиеся в значительном числе нормативных документов



# Разработанные Стандарты позволяют:



## УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ:

- Сформировать обоснованный перечень услуг и работ по управлению и содержанию МКД
- Определить стоимость каждой услуги и работы, исходя из трудозатрат задействованных специалистов и материальных затрат
- Определить необходимый размер платы для оказания и выполнения согласованного перечня услуг и работ
- Обеспечить внутренний контроль
- Продемонстрировать результаты деятельности по управлению МКД



## ЖИЛИЩНОМУ АКТИВУ В МКД:

- Понять потребительскую ценность услуги или работы
- Проверить обоснованность предложения управляющей организации по перечню услуг и работ и размеру платы
- Контролировать оказание услуг и работ и достижение результатов

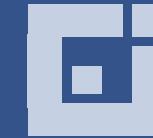
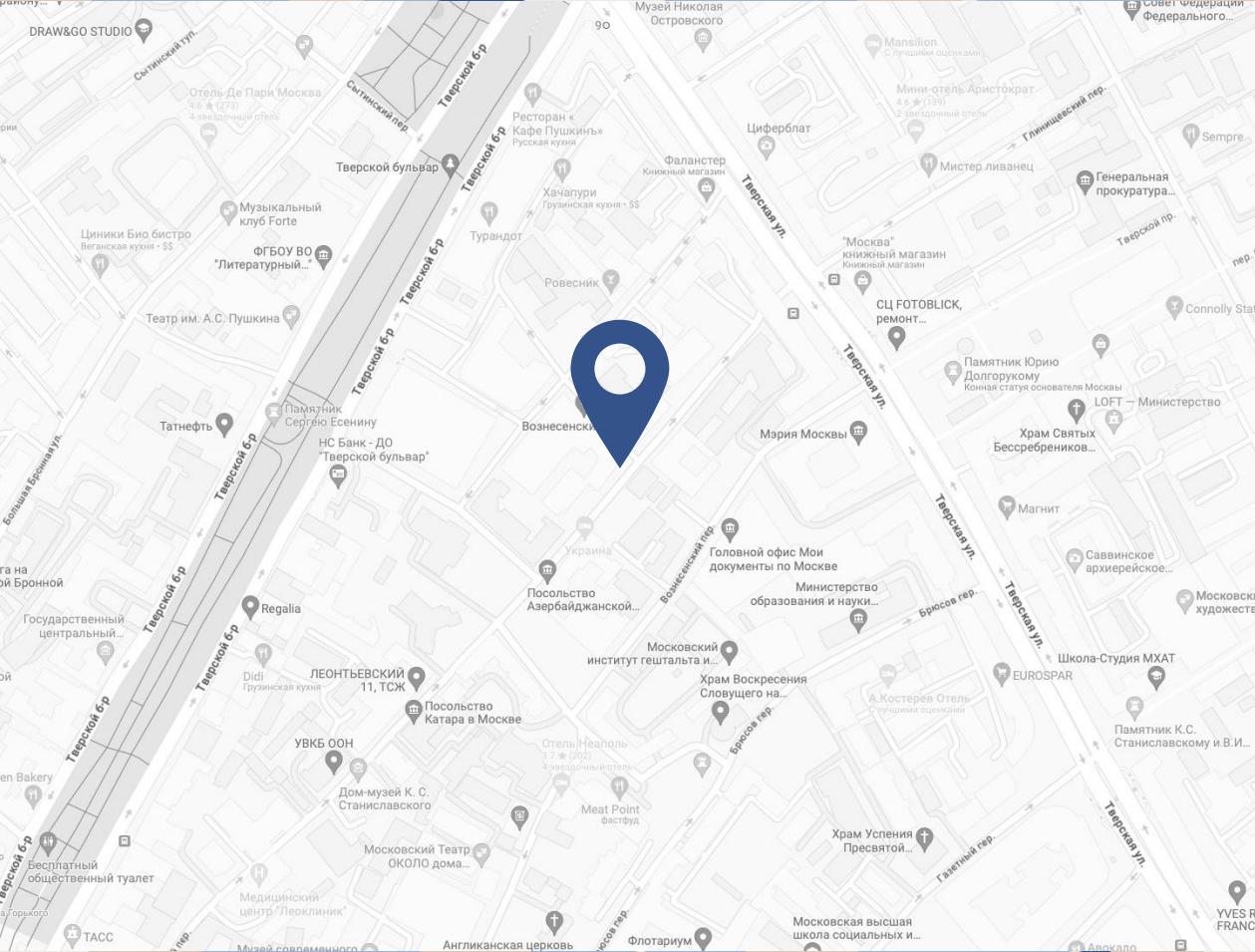


# ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- Для удобства наших подписчиков Фонд "Институт экономики города" зарегистрировал официальный аккаунт ВКонтакте
- Вся актуальная информация: новости, исследования, анонсы и записи мероприятий будут размещены на странице

<https://vk.com/urbanconomics>





# ФОНД «ИНСТИТУТ ЭКОНОМИКИ ГОРОДА»

125375, Москва, Леонтьевский пер., д. 21/1, стр. 1, офис 7

Тел.: +7 (495) 212 05 11, +7 (915) 083 09 20

E-mail: [mailbox@urbaneconomics.ru](mailto:mailbox@urbaneconomics.ru)

Web-site: [www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)

