



VII МОСКОВСКИЙ ФОРУМ В СФЕРЕ ЖКХ

«Городское хозяйство: современные тенденции и инновации»

СТАНДАРТЫ КАК ПРАКТИЧЕСКИЙ ИНСТРУМЕНТ ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ СОБСТВЕННИКОВ И УПРАВЛЯЮЩЕГО МКД

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

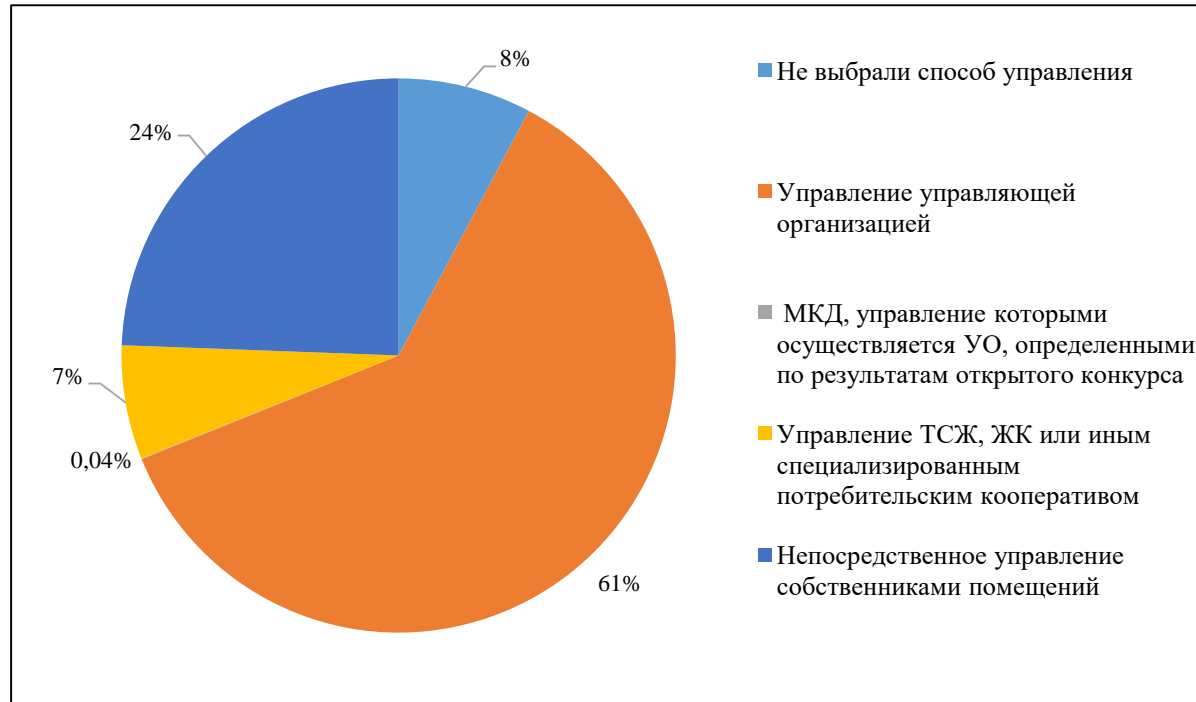
г. Москва, 29 октября 2025 г.

УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ – ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ МКД

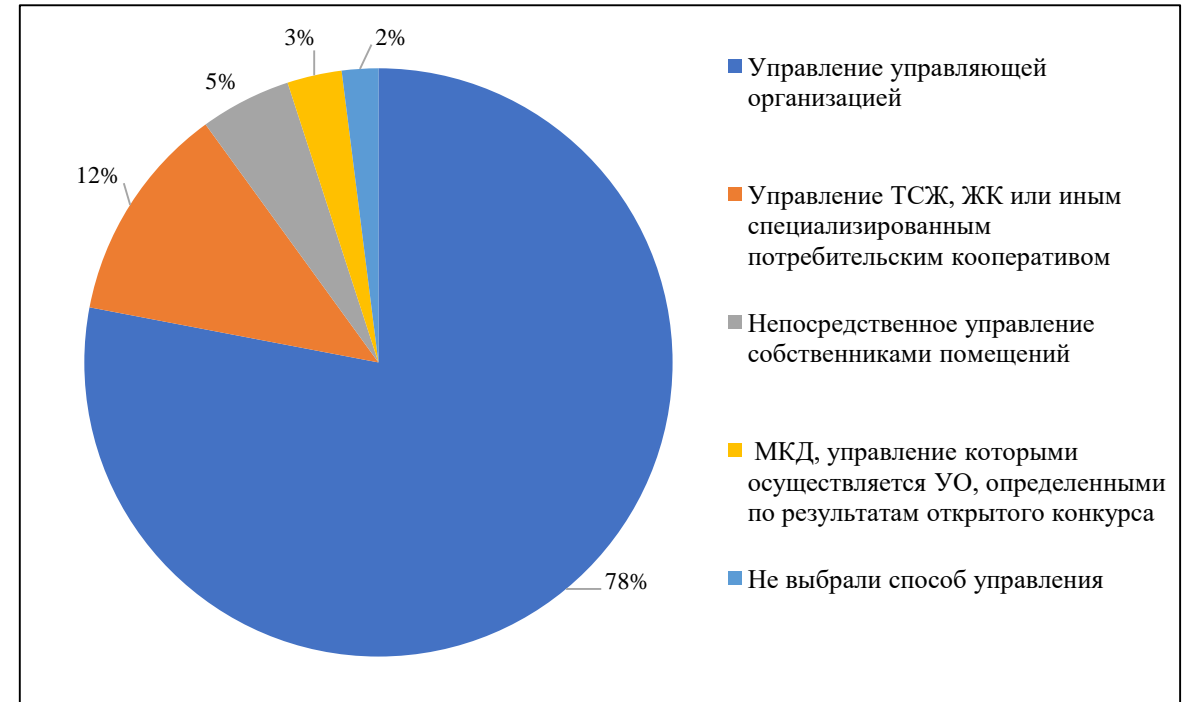
61,15% МКД (81% площади многоквартирного жилищного фонда) управляются управляющими организациями

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 информация** со ссылками на НПА



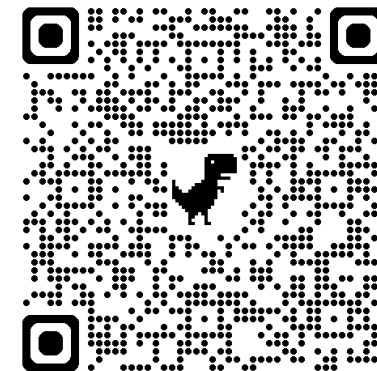
Фонд «Институт экономики города» разработал

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

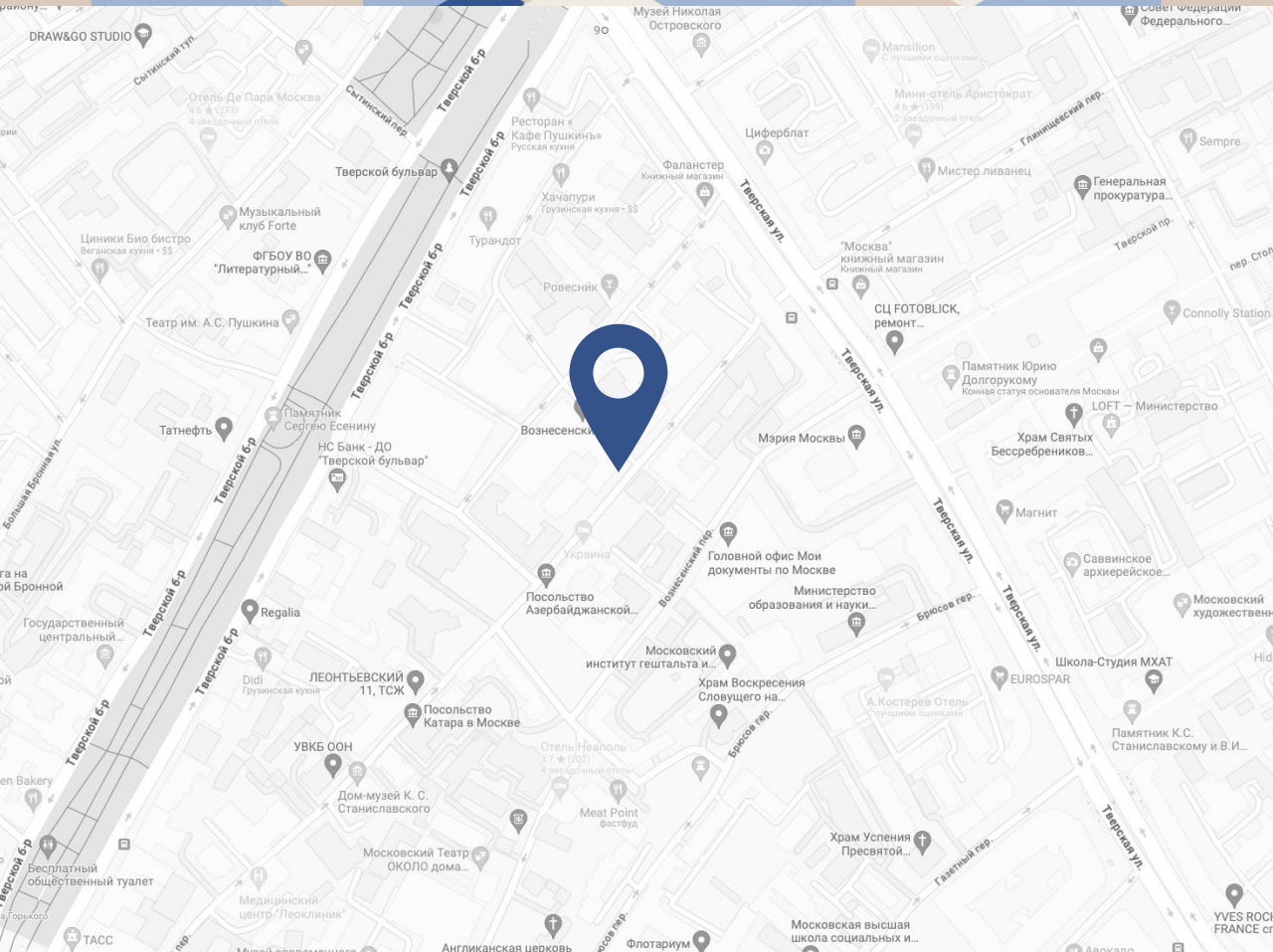


ИЭГ представляет свою страницу ВКонтакте

- 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/urbaneconomics>





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

Web-site: www.urbaneconomics.ru

