

**Форум прокуратуры Бурятии, посвященным вопросам защиты прав потребителей при предоставлении жилищно-коммунальных услуг.**

**«Совершенствование системы управления многоквартирными домами через развитие малого предпринимательства в сфере ЖКХ»**

1

**Санжицыренова Р.К.**, руководитель Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ в Республике Бурятия

сентябрь 2020 г. г. Улан-Удэ

## Цель:

1. Совершенствование системы управления многоквартирными домами через внедрение новых управленческих моделей при активной подготовке грамотного заказчика услуг в лице председателя совета и ТСЖ.
2. Развитие малого предпринимательства в сфере ЖКХ в Республике Бурятия для формирования рынка услуг на предложение профессиональных услуг на управление и на содержание и эксплуатацию в сфере управления гражданскими зданиями, в том числе многоквартирными домами.
3. Обеспечение условий для запуска рынка услуг в сфере управления многоквартирными домами.

## Задачи:

1. В рамках партийного проекта ЕР «Школа грамотного потребителя» организовать обучение председателей советов МКД и председателей ТСЖ по программе «Подготовка профессионального заказчика услуг на управление и на содержание и эксплуатацию МКД»
2. В рамках федерального проекта «Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства» Национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы» подготовить из числа выпускников профессиональных учебных заведений и других технических специалистов отрасли ЖКХ таких категорий предпринимателей субъектов МСП, деятельность которых соответствует действующим профстандартам:

- 1) «Специалист по управлению многоквартирными домами» для профессионального управления (менеджмента) многоквартирными домами, другими объектами недвижимости
- 2) «Специалист по эксплуатации гражданских зданий» для выполнения работ по техническому обслуживанию, санитарному содержанию, благоустройству, текущему и капитальному ремонту многоквартирных и жилых домов.
3. Создание постоянно действующей площадки для взаимодействия потенциальных заказчиков и профессиональных исполнителей (малого бизнеса и индивидуальных предпринимателей) с целью заключения договоров на оказание услуг и выполнение работ в сфере управления, содержания и ремонта многоквартирных и жилых домов, других зданий и популяризации малого предпринимательства в сфере ЖКХ.

# В ключевых задачах реализации проекта Стратегии развития ЖКХ до 2035 года в том числе названы:

- ▶ создание условий для повышения активности и ответственности собственников помещений в МКД, повышения их роли как коллективного заказчика профессиональных услуг и работ на рынке услуг в ЖКХ;
- ▶ создание условий для развития конкуренции на рынке услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту МКД, повышению качества оказываемых услуг и выполняемых работ.
- ▶ При этом именно способ управления ТСЖ, жилищным кооперативом имеет наиболее высокий потенциал с точки зрения создания института ответственных собственников и коллективных заказчиков и развития рыночных отношений в сфере управления многоквартирными домами.

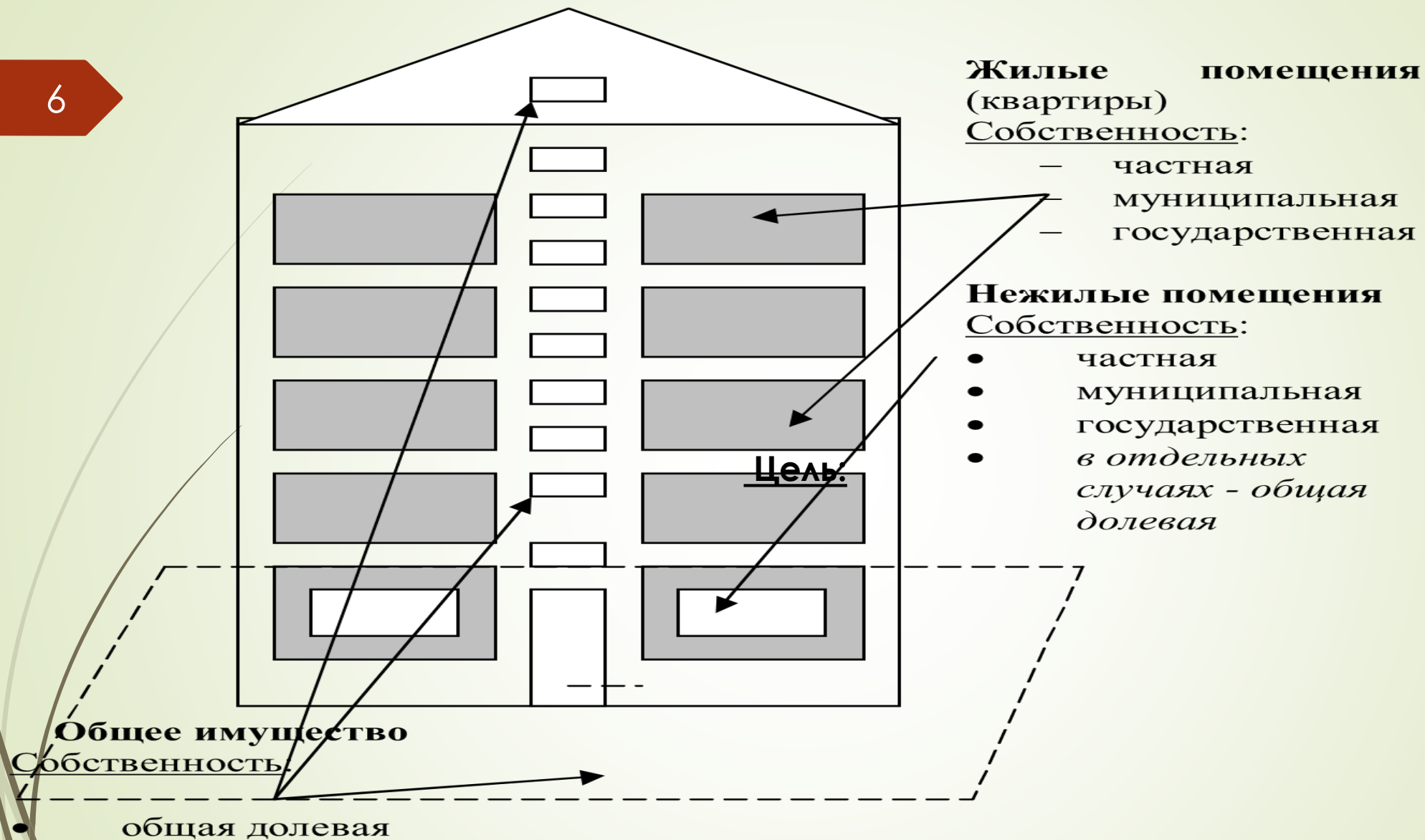
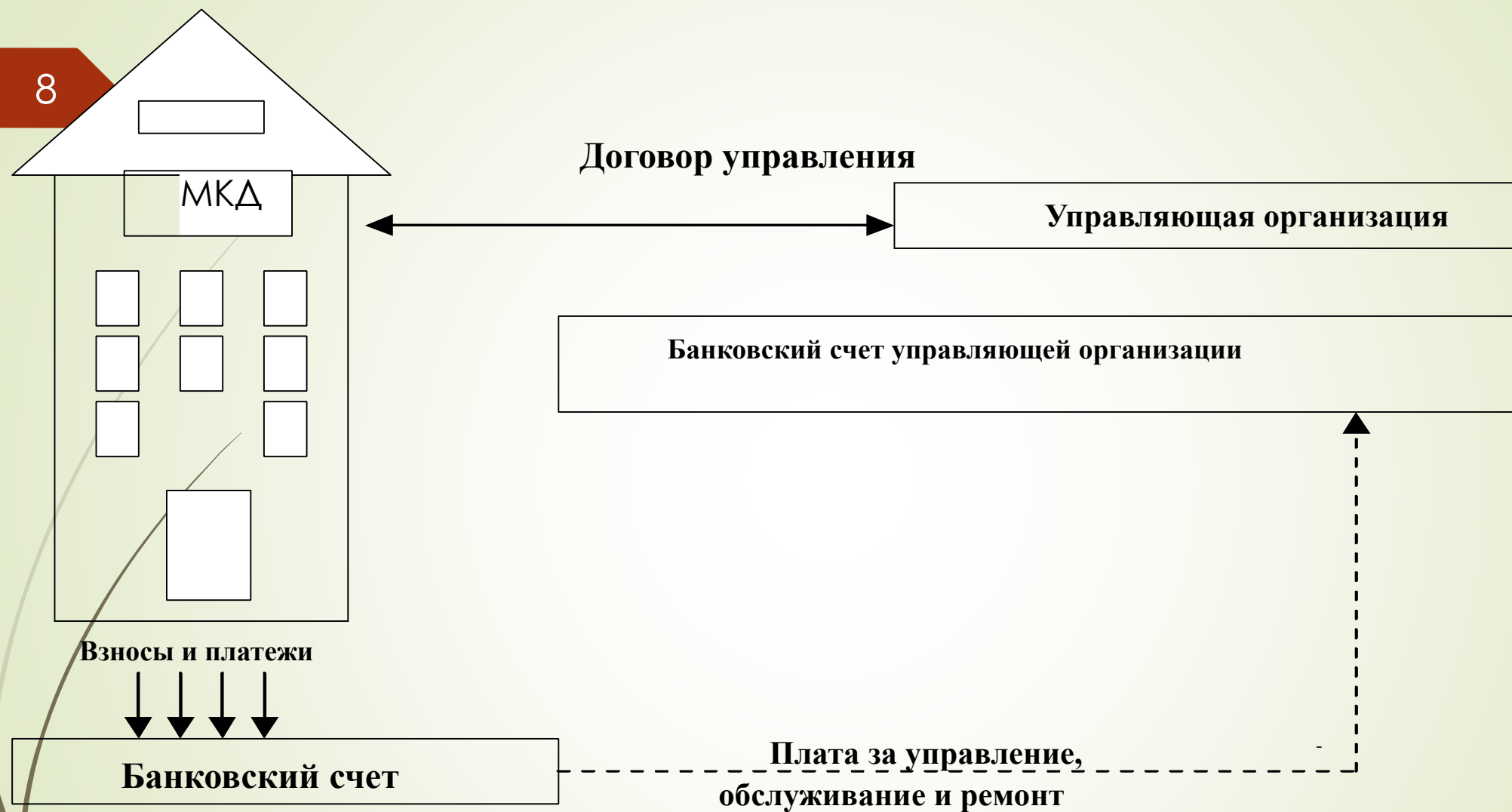


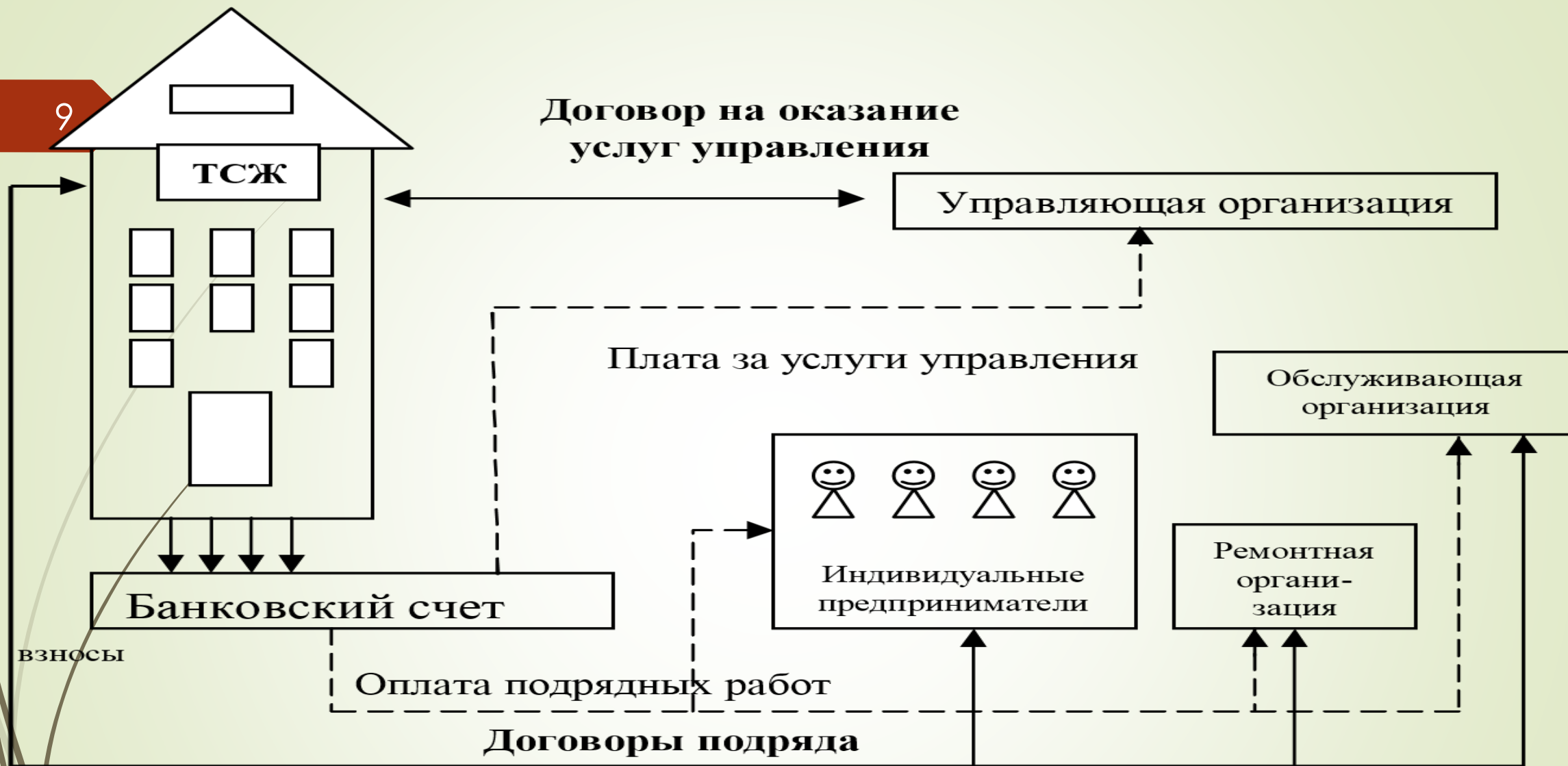
Рис.1. Многоквартирный дом как объект собственности





*Схема 1. Модель управления, при которой обслуживание и ремонт осуществляются силами управляющей организации*





*Схема 2. Модель управления, при которой управление, обслуживание и ремонт осуществляются подрядчиками по договорам с товариществом собственников жилья*

## Договор управления

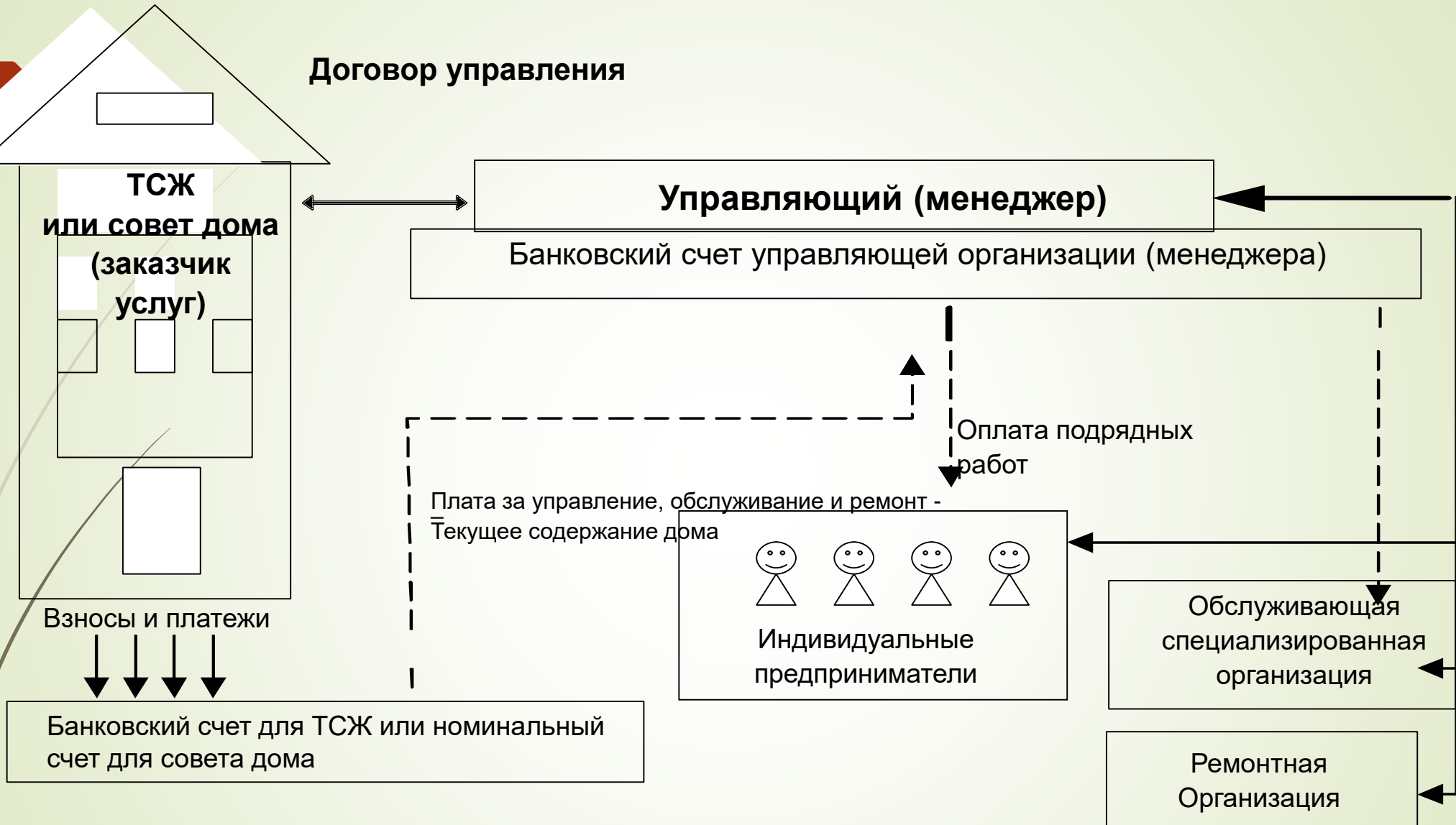


Схема 3. Организация управления и обслуживания многоквартирного дома в условиях развитого рынка услуг

## Предлагается:

- **Задача 1. Формирование спроса на профессиональные услуги у объединений собственников помещений в многоквартирных домах**
- **Для решения этой задачи предлагается следующее:**
- **1. Организовать обучение председателей советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ по вопросам управления и обслуживания многоквартирных домов привлекаемыми профессиональными менеджерами – управляющими, процедурам конкурентного выбора исполнителей и заключению с ними договоров на оказание услуг и выполнение работ. «Школа грамотного собственника МКД – профессионального заказчика жилищно-коммунальных услуг»).**
- **2. Обеспечить широкую информационную кампанию для собственников жилых зданий и иных объектов недвижимости, о преимуществах профессиональных специализированных организаций малого бизнеса в сфере ЖКХ для управления многоквартирных домов и эксплуатации, обслуживания зданий.**

## Задача 2. Для формирования рынка предложений выполнения услуг по управлению и услуг по эксплуатации МКД содействие созданию малого бизнеса в сфере ЖКХ

- Для решения этой задачи предлагается следующее:
- Создание на базе Торгово-промышленной палаты Республики Бурятия Центр компетенций по развитию малого бизнеса в ЖКХ, который разработает набор обучающих программ для потенциальных индивидуальных предпринимателей и учредителей малого бизнеса для содействия их деятельности в сфере ЖКХ.
- Центр компетенции по развитию малого бизнеса организует проведение обучающих курсов, в рамках Акселерационной программы для малого бизнеса **Национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы»**
- Центр компетенций по развитию малого бизнеса в ЖКХ окажет содействие в подтверждении профессиональной квалификации индивидуальных предпринимателей и специалистов вновь созданных организаций малого бизнеса в сфере ЖКХ **Региональным Центром оценки профессиональной квалификации в сфере ЖКХ по Республике Бурятия** на соответствие Профессионального стандарта

**Задача 3 - Создание постоянно действующей площадки для взаимодействия потенциальных заказчиков и профессиональных исполнителей (малого бизнеса и индивидуальных предпринимателей)**

- **Центр компетенций развития малого бизнеса в ЖКХ будет постоянным информационным и консультационным центром для представителей собственников помещений в многоквартирных домах, собственников жилых домов и других зданий, специалистов, создающих новый бизнес в сфере ЖКХ.**
- **Для создания условий для взаимодействия потенциальных заказчиков и исполнителей услуг и работ Центр будет проводить Ярмарки вакансий и предложений профессиональных услуг в сфере ЖКХ, круглые столы с участием потенциальных заказчиков и исполнителей услуг и работ, организовывать посещение председателей советов многоквартирных домов и правлений ТСЖ выставок новых технологий в строительстве и ЖКХ**

# ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

## Специалист по управлению многоквартирными домами

*Приказ Минтруда России от 31.07.2019 № 538н*

14

- ▶ Наименование вида профессиональной деятельности:
- ▶ **Управление многоквартирными домами**
- ▶ Основная цель вида профессиональной деятельности: **Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан и надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме**
- ▶ Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности):
  - А. Организация документационного сопровождения управления многоквартирными домами
  - В. Обеспечение взаимодействия с собственниками помещений и раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирными домами
  - С. Организация расчетов с потребителями и поставщиками жилищно-коммунальных услуг
  - Д. Обеспечение контроля предоставления жилищно-коммунальных услуг
  - Е. Организация предоставления работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирных домов
  - Ф. Руководство деятельностью по управлению многоквартирными домами

## ПРОФЕССИОНАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ

### Специалист по эксплуатации гражданских зданий *Приказ Минтруда России от 31.07.2019 № 537н*

- Наименование вида профессиональной деятельности:
- **Организация технической эксплуатации гражданских зданий**
- Основная цель вида профессиональной деятельности:

**Обеспечение сохранности и безопасного функционирования конструктивных элементов, инженерно-технических систем и прилегающих территорий зданий гражданского назначения**

- Описание трудовых функций, входящих в профессиональный стандарт (функциональная карта вида профессиональной деятельности):

А. Организация мероприятий по содержанию помещений гражданских зданий и территории

В. Обеспечение технической эксплуатации гражданских зданий

С. Обеспечение проведения капитального ремонта гражданских зданий

D. Руководство комплексом работ по эксплуатации и ремонту гражданских зданий

# Какими могут быть управляющие организации пример ООО «Лига ЖКХ» Екатеринбург

## Онлайн-управление домом

- ▶ **Чем занимаются:** помогают жителям сократить расходы на коммуналку и отремонтировать подъезды **Как работают:** Местные СМИ называют «Лигу» «управляющей компанией для хипстеров»: изначально жэк задумывался как IT-стартап. Сейчас «Лига» помогает решить три главные проблемы жильцов: проконтролировать, куда УК тратит деньги, вызвать мастера без того, чтобы звонить в диспетчерскую целый день, и выбрать дизайн подъезда для ремонта изнутри и снаружи.
- ▶ Для каждого дома, который обслуживает компания, открывается отдельный счет в банке. Данные о том, куда УК потратила средства после оплаты счетов, поступают на сайт. Житель дома также может пользоваться специальным мобильным приложением и «личным кабинетом» на сайте компании: через него можно оплатить счета, оставить онлайн-заявку на вызов мастера и оценить работу УК.
- ▶ Кроме этого, у «Лиги» есть еще один специальный сайт — «Конструктор подъездов». представлено фото старого подъезда, который можно проапгрейдить разными способами: заменить двери и пандус, установить перила и клумбу и т.д. Также можно выбрать, каким цветом покрасить стены внутри. При выборе указывается стоимость каждой работы и всего ремонта.



Chrome Файл Изменить Посмотреть История Закладки Пользователи Вкладка Окно Справка

Упр. x Dog x Wo. x Лиг x Вла. x Лиг x Выг. x ma. x (2) x Кав. x Вхс. x Пр. x Фр. x

ukliga.ru

## Калькулятор тарифа на содержание жилья

В расчет не входит оплата за воду, электроэнергию и отопление.  
Для упрощения подсчета значения округляются.

г Москва, ул Малышева, д 6

Стоимость содержания зависит от этажности, количества квартир и года постройки дома

**Информация по дому:**

ПОСТРОЕН	ЭТАЖИ	ЛЮФТЫ	ЖИЛАЯ ПЛОЩАДЬ
1960 г.	5	0	3770.9 кв.м

**Площадь квартиры, кв.м.**

20 35 200

**Посты безопасности, шт**  
1 800 Р — зарплата администратора по безопасности, за смену в 24ч

**Автоматические ворота, шт**

**Шлагбаумы, шт**

**ИТП, шт**  
(Индивидуальный тепловой пункт)

**Лобби с рецепцией, шт**  
1 200 Р — зарплата консьержа, за смену в 12ч

**Система пожарной сигнализации и пожаротушения**

**Видеонаблюдение**

**РАСЧЕТ ПО КВАРТИРЕ** **РАСЧЕТ ПО ДОМУ**

Чистая прибыль - налог на имущество и лобби	0.00
Абонентское обслуживание подрядчиками	110864.52
Обслуживание лифтов	9238.71
Вывоз мусора (КГМ и ТБО)	2.45
Обслуживание домофонов, системы доступа и видеонаблюдения	0
Обслуживание автоматических ворот	0.00

ПРИГЛАСИТЬ ЛИГУ В СВОЙ ДОМ

Налижите нам, мы онлайн!



**WORK**

Поиск

- Дом
- Задачи
- История изменения NPS
- Отчеты
- Профиль
- Создать задачу
- Мобильные приложения

настройки    написать нам

Невокий, дом 1 -Адмирала Макарова, 652  
583 помещений  
В работе 0 из 4 задач  
0.36 → 0    1 Оценка

Невокий, дом 2 -Выборгская, 7/2  
0 помещений  
В работе 0 из 0 задач  
0.00 → 0

Тестовый -Ленина, 5  
37 помещений  
В работе 0 из 0 задач  
0.00 → 0

### ул. Адмирала Макарова, 652

Невокий, дом 1

#### Подъезд

- 1
- 2
- 3
- 4
- Все

20	137	138	139	140	141	142	143	144
19	129	130	131	132	133	134	135	136
18	121	122	123	124	125	126	127	128
17	113	114	115	116	117	118	119	120
16	105	106	107	108	109	110	111	112
15	97	98	99	100	101	102	103	104
14	89	90	91	92	93	94	95	96
13	81	82	83	84	85	86	87	88
12	73	74	75	76	77	78	79	80
11	65	66	67	68	69	70	71	72
10	57	58	59	60	61	62	63	64
9	49	50	51	52	53	54	55	56
8	41	42	43	44	45	46	47	48
7	33	34	35	36	37	38	39	40
6	25	26	27	28	29	30	31	32
5	17	18	19	20	21	22	23	24
4	9	10	11	12	13	14	15	16
3	2	3	4	5	6	7	8	
2	-	-	-	-	-	-	-	-
1	01	-	-	03	-	-	-	-

Подвал

Чердак

16	271	272	273	274	275
15	266	267	268	269	270
14	261	262	263	264	265
13	256	257	258	259	260
12	251	252	253	254	255
11	246	247	248	249	250
10	241	242	243	244	245
9	236	237	238	239	240
8	231	232	233	234	235
7	226	227	228	229	230
6	221	222	223	224	225
5	216	217	218	219	220
4	211	212	213	214	215
3	206	207	208	209	210
2	201	202	203	204	205
1	-	-	-	-	-

Подвал

квартиры

10	49	50	51	52	53	54
9	43	44	45	46	47	48
8	37	38	39	40	41	42
7	31	32	33	34	35	36
6	25	26	27	28	29	30
5	19	20	21	22	23	24
4	13	14	15	16	17	18
3	7	8	9	10	11	12
2	1	2	3	4	5	6
1	-	-	-	-	-	-

Подвал

20	535	536	537	538	539	540	541	542	543	544
19	525	526	527	528	529	530	531	532	533	534
18	515	516	517	518	519	520	521	522	523	524
17	505	506	507	508	509	510	511	512	513	514
16	495	496	497	498	499	500	501	502	503	504
15	485	486	487	488	489	490	491	492	493	494
14	475	476	477	478	479	480	481	482	483	484
13	465	466	467	468	469	470	471	472	473	474
12	455	456	457	458	459	460	461	462	463	464
11	445	446	447	448	449	450	451	452	453	454
10	435	436	437	438	439	440	441	442	443	444
9	425	426	427	428	429	430	431	432	433	434
8	415	416	417	418	419	420	421	422	423	424
7	405	406	407	408	409	410	411	412	413	414
6	395	396	397	398	399	400	401	402	403	404
5	385	386	387	388	389	390	391	392	393	394
4	375	376	377	378	379	380	381	382	383	384
3	365	366	367	368	369	370	371	372	373	374
2	355	356	357	358	359	360	361	362	363	364
1	345	346	347	348	-	-	A	B	-	-

Подвал



- №110004  
Этаж 11, Квартира № 53  
Течет кран  
17 июнь 20:11 2020 г.  
● на модерации
- №110005  
Этаж 11, Квартира № 55  
Где оплатить квитанцию?  
08 июнь 19:39 2020 г.  
● на модерации
- №110002  
Подъезд 1, Этаж 1,  
Замена грязезащитного покрытия  
11 окт. 19:04 2019 г.  
Жукова Надежда  
Исполнитель ● назначена
- №110000  
Подъезд 1, Этаж 3, Квартира № 1  
Перегорела лампочка, нужно починить  
11 окт. 17:55 2019 г.  
Устигов Сергей  
Исполнитель ● назначена
- №110001  
Подъезд 1, Этаж 5, Квартира № 20  
Отрегулировать работу лифта. Плохо открываются двери  
11 окт. 18:10 2019 г.  
Сотонин Илья  
Исполнитель ● выполнена

Создать задачу

Doma.ai

is@ukliga.ru  
8 (800) 500-73-69

Обзор Платформа Стоимость Как связаться

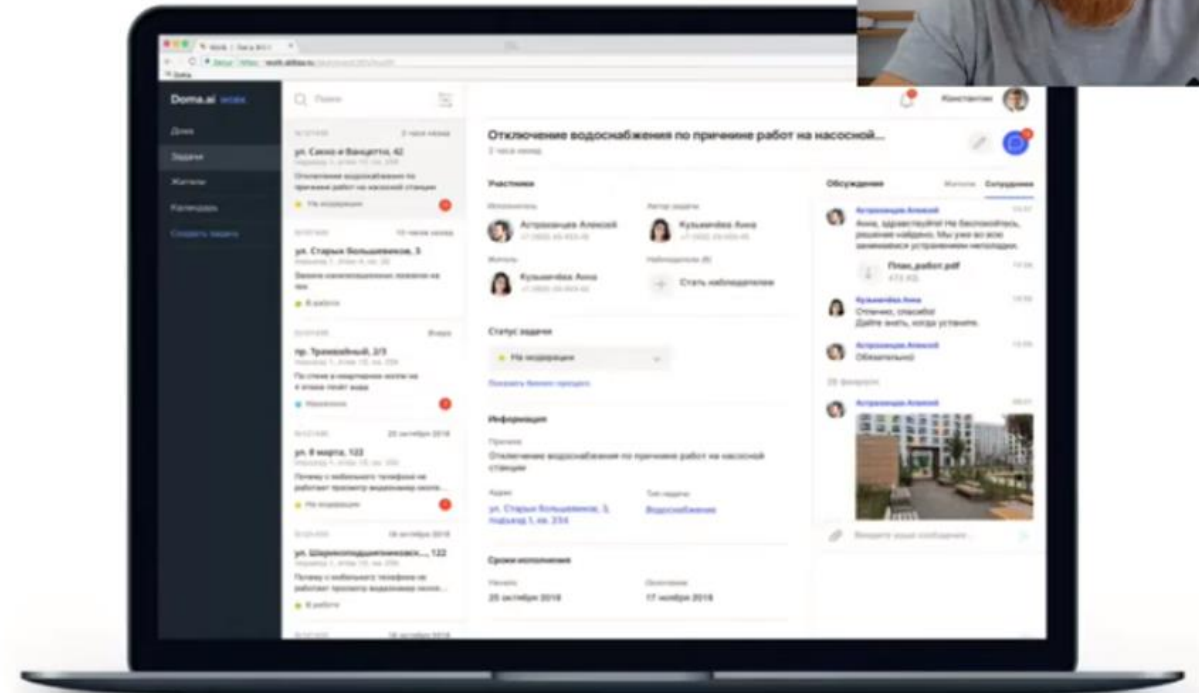
# Doma.ai

Удобная платформа управления недвижимостью и мобильные приложения для сотрудников и жителей. Измени свою работу уже через 5 минут

Начать бесплатно

Узнать больше

14 дней бесплатно.  
Без предоплаты



**Doma Work.**  
Рабочий инструмент сотрудников управляющей компании, который повышает эффективность работы

Обучающий вебинар про автоматизацию процессов для управляющих компаний

[Смотреть](#) →

## Умный домофон Спутник

ВОЙТИ ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ



### Открывается телефоном

Открывается NFC, банковской картой, bluetooth.  
Работает с EM-Marine, MIFARE, touch memory.

### Звонит через смартфон

Спутник позвонит в мобильное приложение и покажет видео гостя

### Вандалоустойчивый

Антивандальный корпус IK08, защита от влаги и пыли IP64, пластина из нержавеющей стали.  
Сам сообщит о поломке или вандализме в сервис



### Совместимый

Работает с обычными аналоговыми трубками, поэтому в квартире:

менять.

Спутник от Sputnik

Добрый день! 🌞 Чем могу помочь?



### Узнает св

Просто смотрю

Купить Спутники

Нейронная сеть распознает лица

и открывает дверь. Установить Спутник на наш дом оплатил эту услугу.

Задать вопросы

### Снимает четкое ви

Техническая поддержка

Камера с ИК подсветкой снимает с Full HD разрешением и хранит архив на сервере. Запись сохранится даже при повреждении домофона.



**Doma.ai**    is@ukliga.ru  
8 (800) 500-73-69

Обзор    Платформа    Стоимость    Как связаться

# Мобильные приложения для сотрудников и жителей

Мы объединили все необходимые сервисы для управления домами в одном месте

Мобильное приложение для жителей, где они могут оплачивать счета, сдавать показания приборов учета и общаться с вашей управляющей компанией

Задачи

Ирина Нордхоп

Нет графиков ввода в течение утра. Почему отключены и когда ожидается подача?

Наталья Александровна

Наталья Паркина

Транзит подвал! Полюба имеются аварии на стояке — необходимо срочный осмотр помещений

Арнольд Шварцкопф

Ирина Нордхоп

Что мы можем сделать для вас?

Закажите услугу:

СЧЕТЫ

ВЕРХИ

ул. Пантелей Космодемьянский, 112, стр. 1, кв. 37

Оплата (8 134,78 Р)

Задача №35782

Срочный 21:00

2ой грузовой лифт. На прошлой неделе вроде бы заменили подшипник шкива лодвесского троса. Создает посторонней шум в шахте лифта. Когда можете проверить?

Крутицкий, 98, подъезд 1, 18 этаж, кв. 183

Менеджер Данил    Гость Зарякович Эдуард

Ирина Нордхоп

Кнопка проста не позволяет выйти

Обучающий вебинар про автоматизацию процессов для управляющих компаний

Смотреть →