**Фонд «Институт экономики города»**

Москва 2018

**Грант**

**Президента Российской Федерации**

**на развитие гражданского общества**

**Направление: Развитие институтов гражданского общества**

**Проект:**

**Договор управления   
многоквартирным домом:   
сделай сам!**

**Проект:**

**ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: СДЕЛАЙ САМ!**

**Дай человеку рыбу, и он будет сыт один день,**

**научи его ловить рыбу, и он будет сыт всегда**

*древняя мудрость*

**Описание проблемы, её социальная значимость**

***Новостные ленты пестрят сводками о конфликтах собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями: люди не согласны с перечнем выполняемых работ и оказываемых услуг, с их стоимостью, с повышением размера платы по договору управления многоквартирным домом, с качеством работы управляющих и подрядных организаций. Права собственников зачастую нарушаются уже в момент заключения договора управления многоквартирным домом, текст которого управляющая организация готовит «под себя», а квалификации совета многоквартирного дома и остальных собственников недостаточно для полноценного диалога на равных для отстаивания своих интересов.***

Проблема полноправного участия граждан - собственников жилья в управлении многоквартирными домами остро стоит на всей территории Российской Федерации.

Сложности создания в доме товарищества собственников жилья и ограничения, установленные для выбора способа управления многоквартирным домом непосредственно самими, вынуждают собственников подписывать договоры с управляющей организацией. По статистике на начало 2018 года порядка 67,2% многоквартирных домов в Российской Федерации находятся в управлении управляющих организаций[[1]](#footnote-1).

Согласно сложившемуся общественному мнению жилищные управляющие организации – навязанное властями или застройщиком неизбежное зло, которое надо терпеть и которому надо ежемесячно платить, а уплаченные средства идут не на содержание и улучшение домов, а на обогащение владельцев управляющих организаций.

При этом граждане, как правило, не знают, какие именно работы необходимы для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, как сформулировать и оформить свой заказ на услуги по управлению домом, не умеют обсуждать свои пожелания с другой стороной договора управления – профессиональным бизнесом, не умеют договариваться.

Договор управления МКД, составленный в соответствии с российским законодательством, представляет собой комплексный многофункциональный договор, регулирующий:

* выполнение работ и оказание услуг по содержанию и текущему ремонту многоквартирного дома,
* оказание услуг управления многоквартирным домом,
* предоставление коммунальных услуг проживающим в доме гражданам (в связи с недавними изменениями Жилищного кодекса граждане имеют право выбрать, кто будет предоставлять им коммунальные услуги – управляющая организация или непосредственно ресурсоснабжающие организации).

Жилищный кодекс Российской Федерации установил, что в тех домах, где нет ТСЖ или ЖСК, должен быть создан совет многоквартирного дома[[2]](#footnote-2) – коллегиальный орган, который готовит предложения по договору управления, представляет собственникам свое заключение по условиям представленных управляющей организаций или другими лицами проектов договоров, осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по договору управления многоквартирным домом.

Однако практика подготовки и заключения договоров управления МКД указывает на существование ряда проблем:

**Первая ключевая проблема:** **ЗАКАЗ НА УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ** **ОПРЕДЕЛЯЮТ НЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ В ЭТОМ ДОМЕ.**

Собственники помещений в многоквартирном доме в подавляющем большинстве случаев (кроме, пожалуй, членов правлений самых опытных ТСЖ и ЖСК) сами не определяют перечень услуг и работ для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, они принимают то, что предлагает управляющая организация. Как правило, предлагаемый управляющей организацией перечень услуг и работ заранее не обсуждается с собственниками, а им сразу дают на подпись готовый договор управления. Если же условия договора управления и выносят на утверждение общим собранием собственников помещений, то речь идёт только о голосовании «за» или «против», а не об обсуждении изменений, которые нужно внести в перечень работ и услуг или в другие условия такого договора. Принятые общими собраниями решения о размере платы по договору обычно просто игнорируются управляющими организациями, если эта плата ниже, чем хочет управляющая организация. При этом по данным опроса ВЦИОМ «Отечественное ЖКХ: оценка россиян»[[3]](#footnote-3) 28% опрошенных не участвовали в общем собрании собственников помещений, 27% утверждают, что такого собрания не было, а 24% просто ничего не слышали о собраниях.

Собственники помещений не выступают как единый заказчик («коллективный собственник общего имущества») при заключении договора управления многоквартирным домом. Хотя в соответствии с законодательством условия договора управления определяются решением общего собрания собственников, договор должен заключаться каждым собственником помещений отдельно. В результате собственники помещений в отношениях с управляющей организацией делятся на большинство, подписавшее договор, и меньшинство, договор не подписавшее. Заключенные договоры используются только в отношениях «собственник отдельного помещения – управляющая организация», при этом, главным образом, как основание потребовать плату с собственника помещения. Собственник в отношениях с управляющей организацией выступает как «один в поле воин». Если собственник, предъявивший претензию управляющей организации за некачественное или неполное исполнение оказание ею услуг, добьётся для себя перерасчета размера платы за содержание и ремонт или коммунальные услуги, то остальным собственникам такой перерасчёт чаще всего не делается.

Представляется, что договор управления конкретным многоквартирным домом должен стать документом для равноправных отношений между всем сообществом собственников помещений и управляющей организацией. Активное участие совета многоквартирного дома и вовлечение более широкого круга собственников помещений в доме в процесс выработки целей управления, оценки текущей ситуации в доме, формулирования детального содержания условий договора управления, их обсуждения, согласования с управляющей организацией и утверждения на общем собрании позволит заключить договор, в котором интересы сторон сбалансированы, и который станет основой для регулирования всех вопросов исполнения обязательств по договору сторонами этого договора, а не органами государственной по жалобам жителей.

**Вторая ключевая проблема: СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ НЕ ПОНИМАЮТ, ЗА ЧТО ОНИ ПЛАТЯТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ И ПОЧЕМУ ИМЕННО СТОЛЬКО ОНИ ДОЛЖНЫ ПЛАТИТЬ.**

Законодательство создало необходимую основу для использования рыночных механизмов определения цены договора управления: размер платы по договору должен быть результатом договоренности между собственниками помещений в многоквартирном доме (или ТСЖ) и управляющей организацией. Цена договора управления многоквартирным домом должна быть соразмерна перечню, объемам и качеству услуг и работ, которые собственники помещений (или ТСЖ) поручают управляющей организации по договору[[4]](#footnote-4). Порядок определения цены договора управления, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы должны быть указаны в договоре управления многоквартирным домом[[5]](#footnote-5).

За исключением редко встречающихся в российских городах случаев честного взаимодействия управляющих организаций с заказчиками их услуг – собственниками помещений в доме на стадии определения цены договора, обычно ценообразование на работы и услуги по договору управления – непрозрачный и закрытый для собственников жилья предмет. У собственников помещений часто нет понимания, что цена договора управления должна быть разной для каждого многоквартирного дома, а управляющие организации не умеют или чаще не хотят обосновывать свои предложения по размеру платы. Управляющие организации не устанавливают цену на отдельные услуги и работы, поэтому у собственников помещений нет возможности формировать на основе прайс-листов управляющих организаций индивидуальный для дома пакет услуг и работ, ориентируясь не только на технические потребности и желания, но и на цены и свои финансовые возможности. Даже понимая, что содержание и ремонт общего имущества складывается из набора отдельных работ и услуг, собственники вынуждены принимать в качестве цены договора управления предъявленный им управляющей организацией размер платы в расчете на 1 кв. метр площади помещений за не детализированный пакет услуг и работ, которые обещает оказывать управляющая организация.



При этом управляющие организации в своих ценовых «предложениях» чаще всего ориентируются на устанавливаемые органами местного самоуправления цены и тарифы для нанимателей жилья, которые не всегда имеют под собой экономическое обоснование и часто определяются исходя из бюджетных, политических или иных соображений. Поэтому «муниципальный тариф» может оказаться и ниже реальных потребностей конкретного многоквартирного дома в финансировании содержания и ремонта общего имущества.

Единая «цена за пакет» не позволяет людям воспользоваться установленными Правительством РФ правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества[[6]](#footnote-6), поскольку для их применения нужна стоимость каждой отдельной услуги или работы.

Защитить свои интересы собственники помещений в многоквартирном доме могли бы, если бы им удалось согласовать с управляющей организацией включение в договор управления понятного детально описанного порядка определения цены договора управления, размера платы за управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, предусматривающего указание цены каждой услуги и работы, которые предоставляет управляющая организация по договору управления. Следовательно, управляющая организация должна определить цену каждой из своих услуг и работ – иметь прейскурант (прайс-лист), что, вообще говоря, является самым обычным делом для любой коммерческой организации, оказывающей услуги неопределенному числу лиц, и только для российских жилищных управляющих организаций считается чем-то невиданным и революционным. Если для собственников помещений будет доступной информация разных управляющих организаций о том, какие услуги и работы и по какой цене они предлагают потенциальным клиентам, у людей появится возможность сравнивать и выбирать лучшие предложения.

Однако сегодня непрозрачность ценообразования дезориентирует граждан - собственников и нанимателей жилья и порождает у них уверенность в том, что цена договора управления и размер ежемесячного платежа не просто не обоснованные, а несправедливые. По данным опроса ВЦИОМ «Отечественное ЖКХ: оценка россиян»[[7]](#footnote-7) 42% опрошенных уверены, что сумма, которую они платят за услуги ЖКХ, рассчитывается неправильно, причём из них 43% считает причиной непрозрачный порядок расчета стоимости услуги, и 56% утверждают, что качество услуг не соответствует цене. Судя по многочисленным публикациям в прессе и результатам опросов, люди считают ЖКХ «чёрной дырой», в которую затягиваются деньги, а образование новой материи в виде качественных услуг и работ не происходит.

В этой ситуации некоторые граждане из протеста против «произвола в ЖКХ» решают вовсе не платить за жилье и коммунальные услуги. Это неконструктивный путь, поскольку, во-первых, он разбивает жителей одного дома на противостоящие лагеря «добросовестных» и «злостных», ухудшает внутренний «климат» в доме, во-вторых – сокращает объём средств, поступающих к управляющей организации на цели содержания и ремонта дома, поскольку управляющие обязаны полностью возмещать ресурсоснабжающим организациям расходы на коммунальные ресурсы, и при неплатежах средства на это они берут из бюджета содержания дома. Соответственно, это ведёт к сокращению объемов выполняемых работ и оказываемых услуг. Жители – задолжники обычно не связывают свои неплатежи с невозможностью обеспечить надлежащее содержание общего имущества и не понимают, что нарушают общие интересы всех сособственников общего имущества, которому наносят ущерб из-за ненадлежащего содержания. При этом у большинства добросовестных собственников помещений нет механизма защиты своих интересов не только в отношениях с управляющей организацией, но и в случае неуплаты кем-то из соседей платежей за содержание и ремонт общего имущества.

**Третья ключевая проблема: СОБСТВЕННИКИ ЖИЛЬЯ НЕ КОНТРОЛИРУЮТ КАЧЕСТВО И КОЛИЧЕСТВО РАБОТ И УСЛУГ В РАМКАХ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.**

Как и в случае с порядком определения цены договора управления и размера платы по договору, порядок контроля со стороны собственников за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору является существенным условием договора управления, то есть обязательно должен быть включен в такой договор[[8]](#footnote-8). Согласно законодательству избранный общим собранием совет многоквартирного дома вправе осуществлять контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг[[9]](#footnote-9), но, если это не прописано в договоре управления, совет дома не имеет практических полномочий осуществлять какие-либо действия при установлении нарушений при оказании услуг, выполнении работ (тем более, требовать устранения недостатков и уплаты штрафа, повторного выполнения услуг и работ, снижения платы за содержание жилого помещения). На практике условие о порядке контроля исполнения обязательств управляющей организации часто присутствует в договорах настолько формально, что реализовать его невозможно. Нет эффективного способа контроля исполнения обязательств по договору управляющей организацией, процедур установления факта нарушения договорных обязательств, механизма не оплачивать неоказанные услуги и невыполненные работы. Фактически, роль собственников помещений сведена к индивидуальному исполнению обязанностей «плательщика обязательных платежей» вне зависимости от факта оказания услуг, выполнения работ, их объема (периодичности) и качества. У исполнителя услуг и работ нет обязанности и необходимости подтверждать их исполнение, чтобы выставлять собственникам платежные документы. Это собственники должны доказывать, что услуги не предоставлены, работы не выполнены (что происходит обычно в индивидуальном порядке). Собственник, не желающий платить за неоказанные услуги и невыполненные работы, автоматически становится «неплательщиком», к которому можно применять установленные законодательством меры принуждения.

Игнорирование управляющими организациями интересов собственников как заказчиков услуг, непрозрачность определения цены договора управления и размера платы за управление, содержание и текущий ремонт дома и проблемы с часто низким качеством работы управляющих организаций и отсутствием контроля их работы со стороны собственников жилья привели к тому, что среди граждан России сложилось устойчивое мнение об организациях, управляющих многоквартирными домами, как о расхитителях средств от платежей жителей. Даже наиболее грамотные, подготовленные, активные собственники жилья, чтобы навести порядок с управлением своим домом, тратят свои силы и время не на сплочение всех собственников в единое сообщество и поиск конструктивных отношений с управляющими, а на борьбу с ними через суды, органы государственного контроля и надзора и обращение с жалобами на самый высокий уровень государственного управления.

**Актуальность проекта**

**Востребованность проекта**. Согласно данным Федеральной службы государственной статистики в собственности граждан находится порядка 85% всех квартир в городских многоквартирных домах, и 67,2% всех домов находится в управлении управляющих организаций[[10]](#footnote-10). Соответственно проблемы, связанные с разработкой и заключением договора управления многоквартирным домом, затрагивают интересы подавляющего большинства жителей многоквартирных домов в России. Рост информированности и социальной активности граждан - собственников помещений в многоквартирных домах, отмечающийся в последние годы, повысил спрос со стороны инициативных собственников и их объединений на образцы договоров управления многоквартирным домом.

После принятия Жилищного кодекса Российской Федерации неоднократно органами государственной власти, органами местного самоуправления в различных регионах страны, экспертными организациями предпринимались попытки разработать типовые или примерные договоры управления многоквартирным домом. Специалисты Фонда «ИЭГ» также несколько раз возвращались к теме договора управления в ходе работы над разными проектами в прошлые годы. Интернет и печатные тематические публикации в жилищной области сегодня предлагают вариации подобных договоров, тем не менее, спрос на них не удовлетворён. В нашу организацию только в 2017-2018 годах поступили не меньше десяти запросов от жилищных активистов и обычных жителей на «хороший договор управления». При этом мы, учитывая уроки предыдущей работы и опираясь на экспертные знания, сознаём, что не может существовать одного хорошего договора на все случаи жизни. Каждый многоквартирный дом и живущие в нем люди формируют уникальную ситуацию, поэтому им нужен уникальный договор управления их домом, но который должен соответствовать законодательству и обязательным требованиям. Поэтому мы хотим дать собственникам жилья универсальные, но многовариантные и детальные материалы, своего рода «модель для сборки» договора управления многоквартирным домом, а также инструменты и технологии в виде рекомендаций и справочных материалов, чтобы они могли создать свой договор для своего дома, заполнив универсальную структуру договора условиями, содержанием по своему усмотрению.

**Социальная значимость проекта**. Реализация проекта позволит повысить вовлеченность граждан в управление общим имуществом в многоквартирных домах, а значит и осознанную ответственность граждан за состояние своих многоквартирных домов, заинтересованность в его улучшении, более эффективном использовании своих платежей на управление и содержание общим имуществом. Если собственники жилья увидят, что в результате выполнения за счет их платежей по их заказу есть видимые улучшения состояния общего имущества в доме, то повысится готовность собственников вкладывать свои средства в поддержание и улучшение дома, двора, окружающего пространства, появится желание активнее участвовать в судьбе дома, своего района, родного города.

Сегодня собственники помещений в многоквартирных домах не являются активными и весомыми игроками в секторе жилищно-коммунальных услуг. Ситуация нуждается в изменении. Кроме договоров управления многоквартирными домами, разработанных управляющими организациями в своих интересах, должны появиться встречные предложения/запросы со стороны собственников помещений в многоквартирных домах. Условия договора управления многоквартирным домом должны быть результатом совместных действий самих собственников помещений в доме и домового актива. Этот результат затем будет представлен в качестве коллективного заказа на управление многоквартирным домом своей управляющей организации или конкурирующим организациям на рынке услуг. Заказ на управление должен общие цели собственников, в числе которых могут быть:

* улучшение состояния общего имущества или просто уверенность в том, что дом хорошо содержится и прослужит долго и будет безопасным для проживания;
* своевременное проведение плановых ремонтов и недопущение преждевременного износа и обветшания многоквартирного дома;
* разумная плата за содержание общего имущества;
* грамотное управление общим имуществом, в том числе с целью извлечения дополнительного дохода из объектов общего имущества, которые можно направлять на цели содержания дома, капитального ремонта, повышение энергоэффективности дома без увеличения платежей собственников;
* учет интересов собственников помещений в многоквартирном доме при выполнении работ по содержанию общего имущества, выборе подрядчиков и др.

Договор управления многоквартирным домом, условия которого собственники помещений в доме сами выработали, а затем согласовали с управляющей организацией, больше не будет восприниматься собственниками как навязанный им «сверху» документ, составленный только в интересах управляющей организации и коммунальных предприятий, по которому можно не платить из чувства протеста. Напротив, договор управления станет взаимовыгодным «пактом», регулирующим все вопросы управления многоквартирным домом, взаимоотношения сторон на паритетной основе. Такой договор позволит не только управляющим контролировать, как собственники платят, но и собственникам контролировать, как управляющие организации выполняют свои обязанности, всё ли делается в доме, что они заказали и за что заплатили.

Подобный подход станет основой для диалога жителей с профессиональным бизнесом по управлению многоквартирными домами и поможет изменить в лучшую сторону сложившуюся сегодня систему управления многоквартирными домами - вместо повсеместного диктата со стороны зачастую недобросовестных организаций и защиты от него путем жалоб в разные инстанции, будут нормальные взаимоотношения сторон по договору, как это принято во всех других сферах оказания услуг населению. Результатом такого диалога станет снижение социальной напряженности в сфере управления общим многоквартирными домами и в жилищно-коммунальном хозяйстве в целом.

**Направленность проекта на развитие институтов гражданского общества**. Для того чтобы граждане – собственники помещений в многоквартирном доме стали более активными и грамотными в отношении формирования коллективного заказа на управление своими домами, нужно, чтобы они имели возможность получать необходимую информацию и методическую поддержку при разработке условий договора управления многоквартирных домом. Предоставить возможности инициативным гражданам пройти обучение, получить консультацию и хорошие и разные примеры договоров для переработки под условия в своем доме способны институты гражданского общества - некоммерческие организации, в том числе социально-ориентированные, занимающиеся информированием, просвещением населения, поддержкой общественных инициатив, общественным контролем и т.д. в жилищной сфере. Но для того чтобы социально-ориентированные некоммерческие организации могли научить собственников помещений в многоквартирном доме составлять подходящий для их дома договор управления, им самим нужен соответствующий потенциал (знания, навыки, опыт).

Расширить круг носителей полезной информации, знаний и навыков о том, как собственникам самостоятельно разработать договор управления многоквартирным домом, ориентированный на их цели и задачи, но в рамках, установленных законодательством, можно и важно через обучение городского жилищного актива – лидеров объединений собственников жилья (товариществ и кооперативов и их ассоциаций и союзов), советов многоквартирных домов, инициативных групп граждан и др. Получив методическую поддержку и научившись пользоваться предлагаемой проектом универсальной структурой договора управления с набором содержательных блоков/вариантов по существенным условиям договора, они смогут сразу применить полученные практические материалы и навыки в своём доме и в дальнейшем служить хорошим примером успешного взаимодействия собственников помещений в доме и управляющей организации.

Предлагаемый нами проект направлен на решение этих задач, для чего будет подготовлено понятное, доступное, детальное и учитывающее все аспекты руководство по разработке договора управления многоквартирным домом, включающее универсальную структуру договора с вариантами содержания разделов (условий, обязательств), рекомендации для домового актива по действиям при подготовке предложений для собственников по договору управления для рассмотрения и утверждения на общем собрании, рекомендации по взаимодействию с управляющей организацией, порядку пересмотра условий договора, контроля выполнения обязательств по договору и действиям при выявлении нарушений и по другим важным вопросам договора управления, а также большой набор справочных материалов. Все эти наработки будут переданы некоммерческим центрам жилищного просвещения и поддержки собственников жилья в городах для долгосрочного использования в их деятельности. Что еще более важно, в ходе проекта в ходе проекта партнерские некоммерческие организации в пилотных городах получат практические навыки, технологи и опыт обучения и консультирования граждан по вопросам разработки договора управления многоквартирным домом. Для этого будет разработана и проведена более чем в десяти российских городах образовательно-консультационная программа для обучения представителей социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в пилотных городах, и местного жилищного актива разработке договора управления. Обучающие мероприятия будут проводиться в форме интерактивного обучения взрослых: участники семинаров будут сами, на основе полученных на семинаре материалов, с помощью тренеров Фонда «ИЭГ» формировать договор управления своим многоквартирным домом. Это даст возможность представителям СО НКО пройти обучение на собственном опыте и подготовиться к самостоятельному проведению семинаров в дальнейшем, для чего они поучаствуют в образовательных мероприятиях сначала в качестве обучаемых, а затем в качестве обучающих.

При этом специальное внимание в нашей работе будет уделено подготовке рекомендаций для образовательных жилищных просветительских СО НКО по использованию возможных форм интерактивной работы со слушателями, особенностям практической работы на семинаре по разработке в группах проектов договора управления и консультированию собственников жилья. Овладение знаниями и навыками по формированию договора управления многоквартирным домом и методиками интерактивного обучения и консультирования граждан по вопросам разработки договора управления позволит заметно повысить потенциал образовательных и просветительских некоммерческих организаций в жилищной сфере и местного жилищного актива. Кроме того, подготовка значительного «отряда» местных тренеров и консультантов по разработке договора управления многоквартирными домами позволит в дальнейшем дать большему числу граждан – собственников помещений в многоквартирных домах возможность и инструментарий для формирования заказа на управление своим домом и проявления ответственности за его содержание, позволит активно распространять среди граждан по всей России информацию о лучшей практике и технологиях участия собственников жилья в управлении своими домами.

Все методики проведения интерактивных обучающих семинаров по разработке договоров управления многоквартирными домами будут также доступны для бесплатного использования неограниченным кругом лиц.

**Уникальность проекта**. Именно практическая направленность будет отличать предлагаемый нами проект от разработок других экспертных организаций и органов государственной власти, предпринятых несколько лет назад. Мы учтём в своей работе уроки работы специалистов Министерства регионального развития Российской Федерации над типовым договором управления многоквартирным домом, рекомендации Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по договору управления и действующие документы Минстроя России по данной проблематике. Мы также будем учитывать существующие методики, разработанные другими экспертными организациями (например, «Путеводитель по договорному оформлению отношений в МКД. Договор-конструктор», разработанный Аналитическим центром при Правительстве РФ), примеры договоров управления, успешно применяемые в городах России, в том числе в пилотных городах проекта, имеющиеся в открытых источниках или переданные Фонду «ИЭГ», полезные и применимые в России примеры из успешной международной практики договорных отношений в сфере управления жильем. В максимальной степени мы будем использовать и наши собственные наработки, полученные в ходе проектов Фонда «ИЭГ» по всей России. Однако мы хотим не только и не столько дополнить предыдущие разработки новыми, не отраженными в существующих и уже опубликованных методиках подходами, сколько научить реальных людей формировать настоящий заказ на услуги управляющей организации, дать им возможность воспользоваться нашей разработкой для создания договора управления своими домами, обучить местных тренеров и тем самым создать условия для дальнейшего расширения круга людей, умеющих составить договор управления конкретным многоквартирным домом, исходя из его состояния и целей собственников. Мы ставим перед собой задачу создать не теоретический, «бумажный» продукт, распространяемый перепечаткой, а полноценный практический инструмент для использования жилищными активистами в любом доме с любыми текущими условиями.

****

**Цели и задачи проекта**

**ЦЕЛЬ НАШЕГО ПРОЕКТА** – ***предоставить практическую и методическую поддержку и повысить потенциал институтов гражданского общества в жилищной сфере в их деятельности по обучению, консультированию и оказанию помощи собственникам жилья по вопросам формирования заказа на управление общим имуществом в многоквартирном доме и заключения договора управления многоквартирным домом.***

Для достижения заявленной цели предполагается выполнение следующих **ЗАДАЧ ПРОЕКТА:**

1. ***разработка универсальной структуры договора управления многоквартирным домом с набором вариантов по наиболее важным условиям договора, а также сопроводительных методических рекомендаций и справочных материалов;***
2. ***проведение образовательно – консультационной программы для представителей социально-ориентированных некоммерческих организаций в жилищной сфере и домовых жилищных активов (советы МКД, правления ТСЖ/ЖСК, инициативные группы) по подготовке договора управления многоквартирного дома;***
3. ***Обобщение и широкое бесплатное распространение разработанных материалов, методик обучения и достигнутых положительных результатов проекта.***

**Деятельность в рамках проекта**

***Задача 1. РАЗРАБОТКА УНИВЕРСАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С НАБОРОМ ВАРИАНТОВ ПО НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫМ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА, А ТАКЖЕ СОПРОВОДИТЕЛЬНЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ***

Выполнение данной задачи начнётся с подготовки планов работы совместно с партнерскими организациями и сбора полезной информации, для чего будет осуществлено следующее мероприятие:

* **проведение в пилотных городах рабочих встреч с партнерскими организациями, экспертами, представителями управляющих организаций и местного самоуправления.**

Для этой цели планируются поездки экспертов Фонда «Институт экономики города» в пилотные города (по одной поездке в каждый из семи пилотных городов) за счет средств гранта. Пилотными городами будут Ижевск, Калининград, Кострома, Ростов-на-Дону, Улан-Удэ, Череповец, Ярославль.

Далее эксперты Фонда «Институт экономики города» разработают комплекс материалов в помощь некоммерческим организациям, ведущим образовательную деятельность, а также домовым жилищным активам (членам правлений ТСЖ/ЖСК и советов МКД, инициативным группам собственников жилья), объединениям собственников жилья (ТСЖ, ЖСК), управляющим организациям по вопросам подготовки и заключения договора управления многоквартирным домом. В том числе будет осуществляться следующая деятельность:

* **разработка универсальной структуры договора** **управления многоквартирным домом с набором вариантов по наиболее важным условиям договора.**

Работа над структурой и содержанием договора управления общим многоквартирным домом будет построена исходя из следующих принципов:

1. *Управление многоквартирным домом – совместные действия собственников помещений в многоквартирном доме и привлекаемых ими лиц (организаций), осуществляющих профессиональное управление*. Управление многоквартирным домом определено жилищным законодательском Российской Федерации как комплекс целенаправленных действий, включающий подготовку и принятие решений, связанных с обеспечением сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования помещениями и общим имуществом, предоставления гражданам коммунальных услуг, а также организацию исполнения и контроль исполнения принятых решений. Это одинаково верно как для лиц, осуществляющих профессиональное управление, но и для самих собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений, в чьей общей долевой собственности находится общее имущество в многоквартирном доме, не вправе отстраняться от управления своим имущества. Они могут делегировать часть своих полномочий по управлению привлекаемым лицам, но обязанность принятия решений остаётся за собственниками, в том числе решений о пользовании общим имуществом, об изменении состава или состояния общего имущества, об установлении размера платы на содержание общего имущества, о выборе способа управления, об утверждении условий договора управления.

2. *Структура договора управления должна быть универсальной, поскольку отражает требования законодательства к его существенным условиям*. Жилищный кодекс дополнительно к общим нормам Гражданского кодекса о существенных условиях договора установил перечень существенных условий договора управления многоквартирным домом (состав общего имущества, перечень работ и (или) услуг по управлению и содержанию общего имущества и перечень коммунальных услуг, порядок определения цены договора, установления и внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, порядок контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору). Это единое требование, на котором основывается универсальность структуры договора управления. Кроме того, в каждом доме обязательно должны исполняться установленные Правительством РФ требования о надлежащем содержании общего имущества. Так, перечень услуг и работ по договору управления должен соответствовать Минимальному перечню услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290).

3. *Каждому многоквартирному дому нужен индивидуальный по содержанию договор управления, потому что каждый многоквартирный дом – отдельный объект управления и нуждается в индивидуальном подходе*. Жилищное законодательство исходит из того, что каждый дом – это отдельный объект управления. Он отличается от других объектов этажностью, материалом, из которого построен, другими инженерно-строительными характеристиками, уровнем благоустройства, возрастом и техническим состоянием, а также местом расположения и окружающей средой. Даже установленный Правительством РФ Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, становится индивидуальным при исполнении в том или ином многоквартирном доме в зависимости от индивидуальных особенностей этого дома. А главное, у разных домов разные собственники, их интересы и финансовые возможности различны, поэтому запросы на управление также будут различаться от дома к дому. На содержание договора управления также повлияет выбранный способ управления, наличие или отсутствие ТСЖ или жилищного кооператива, наличие или отсутствие прямых договоров на коммунальные услуги с ресурсоснабжающими организациями, наличие или отсутствие нежилых помещений в доме и их доля и другие факторы.

4. *Использование лучших примеров российского и международного опыта договорных отношений в сфере управления многоквартирным жильем*. Существует большой спектр успешных решений в сфере договорных отношений между собственниками жилья и/или их представителями (агентами) с одной стороны, и профессиональными управляющими-специалистами (управдомами), управляющими организациями, подрядчиками по содержанию жилья в российской и международной практике. При этом нигде в мире не существует идеального договора управления жилым домом, который можно было бы применить «как есть», без оглядки на разницу в законодательстве, деловой практике и запросах собственников жилья. Важно не упустить имеющиеся хорошие примеры, собрать и обобщить их, найти в них те рациональные решения, которые могут пригодиться для разных домов с разными условиями.

Универсальная структура договора управления многоквартирным домом, разработанная с учетом изложенных выше принципов, будет включать как установленные законодательством существенные условия договора, так и дополнительные условия, устанавливающие порядок и процедуры взаимодействия сторон, порядок выполнения обязательств обеими сторонами, порядок информирования, контроля, рассмотрения жалоб и заявок, отчетности, ответственность, порядок разрешения споров и устранения нарушений и другие необходимые и целесообразные условия.

Под основные разделы (условия) договора будут разработаны различные по содержанию варианты условий с учетом (а) индивидуальных характеристик многоквартирного дома, (б) различных требований собственников помещений и (б) различных возможных способов выполнения условий договора, как это изображено на схеме:

**Структура договора управления многоквартирным домом**

**Содержание раздела договора**

**Раздел договора**

Вариант n

Вариант 2

Стороны договора

Предмет договора

Состав общего имущества

Вариант 2

Вариант n

Вариант 1

Вариант n

Вариант 2

Вариант 1

Вариант n

Вариант 3

Вариант 2

Вариант 1

Вариант n

Вариант 3

Вариант 2

Вариант 1

Вариант 1

Порядок пересмотра договора

Порядок контроля

Перечень работ и услуг

Порядок определения цены договора и размера платы в месяц

Главная идея работы – создать основу, своего рода «модель для сборки» договора управления многоквартирным домом, которая позволит пользователям заполнить универсальный каркас – структуру договора - содержанием по своему усмотрению, подобрав по каждому из наиболее важных разделов договора (перечень заказываемых работ и услуг, определение цены и размера платы, порядок контроля выполнения обязательств и порядок пересмотра условий договора) оптимальный для своего дома вариант содержания данного раздела. Таким образом, собственники помещений в многоквартирном доме, пользуясь этой наработкой проекта, смогут «склеить» из универсальных материалов индивидуальный по содержанию договор управления своим домом, который далее может обсуждаться на переговорах с управляющей организацией.

При разработке структуры и содержания договора управления многоквартирным домом в целях максимизации использования имеющегося экспертного опыта Фонда «ИЭГ» и сокращения периода экспертной работы будут использованы наработки наших специалистов, полученные в рамках деятельности по предыдущим проектам организации, связанным с управлением многоквартирными домами.

Кроме того, в работе будут учтены:

* требования Гражданского и Жилищного кодексов Российской Федерации;
* Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (утв. [постановлением](#sub_0) Правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416);
* Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491);
* Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290);
* Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290);
* Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354);
* Примерные условия договора управления многоквартирным домом (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014 г. № 411/пр);
* требования и нормы других нормативных правовых актов Правительства РФ и нормативных актов Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ в отношении управления и содержания многоквартирного дома, а также предоставления коммунальных услуг;
* обширная российская судебная практика решений, принимаемым по делам о нарушении сторонами договора управления многоквартирным домом своих обязательств или о неправомерности заключения договоров управления, содержащих не соответствующие законодательству условия;
* поступающие в Фонд «ИЭГ» по различным каналам запросы собственников помещений в многоквартирных домах, объединений собственников жилья, управляющих организаций, некоммерческих организаций и органов местного самоуправления на разъяснения, информацию, консультации по содержанию и формам договора управления многоквартирным домом;
* выявленные в рамках рабочих встреч и он-лайн контактов с некоммерческими организациями в пилотных городах запросы в отношении информации, методик и рекомендаций по вопросам подготовки договоров управления многоквартирными домами;
* формы и примеры договоров управления, методики и рекомендации по их применению, разработанные другими экспертными организациями (например, «Путеводитель по договорному оформлению отношений в МКД. Договор-конструктор», разработанный Аналитическим центром при Правительстве РФ), примеры договоров управления, успешно применяемые в городах России, в том числе в пилотных городах проекта, имеющиеся в открытых источниках или переданные Фонду «ИЭГ», полезные и применимые в России примеры из успешной международной практики договорных отношений в сфере управления жильем.

Деятельность по разработке структуры и содержания разделов договора управления многоквартирным домом, как и другая работа в рамках аналитического блока, будет выполняться находящимися в Москве сотрудниками Фонда «Институт экономики города».

Одновременно с работой над структурой и содержанием разделов договора управления будет осуществляться:

* **разработка методических рекомендаций и справочных материалов.**

По каждому содержательному блоку договора управления многоквартирным домом будут разработаны методические рекомендации для домового жилищного актива и инициативных собственников помещений в многоквартирном доме по важным вопросам управления многоквартирного дома, в том числе по:

* определению состава общего имущества и оценке состояния общего имущества;
* планированию перечня работ и услуг по содержанию общего имущества;
* определению размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества;
* планированию выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дома;
* организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ управляющей организацией и действиям совета дома при неисполнении управляющей организацией её обязательств по договору;
* другим вопросам управления многоквартирным домом, если потребность в их разъяснении будет определена в ходе проекта.

По каждому блоку рекомендаций планируется также подготовить необходимую справочную информацию, которая может включать:

* информацию правового характера;
* информационные материалы об участии совета многоквартирного дома в формировании заказа управления многоквартирным домом, организации и контроле его выполнения, организации взаимодействия с управляющей организацией, иные информационные материалы для вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом;
* примеры документов;
* ссылки на источники, в которых можно найти полезные сведения, и др.

Методические рекомендации и справочные материалы будут:

* отражать требования законодательства Российской Федерации по управлению многоквартирными домами,
* учитывать успешный и полезный опыт взаимодействия собственников помещений, их представителей с управляющими организациями в России и за рубежом,
* базироваться на обширных наработках Фонда «ИЭГ»,
* отвечать информационным запросам объединений собственников жилья, некоммерческих организаций в отношении подготовки договоров управления многоквартирными домами.

Данная деятельность будет осуществляться находящимися в Москве сотрудниками Фонда «Институт экономики города».

Все подготовленные рекомендации и информационные материалы будут протестированы – обсуждены с экспертами, представителями органов власти, некоммерческих организаций и гражданами и доработаны с учетом полученных замечаний, в том числе будут выполнены следующие действия:

* **электронная рассылка разработок проекта для изучения экспертам и практикам в области управления многоквартирными домами;**
* **экспертное обсуждение разработок проекта, включая структуру договора управления многоквартирным домом, методические рекомендации и справочные материалы с участием представителей экспертных организаций, социально-ориентированных некоммерческих организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления из разных городов России;**
* **доработка материалов с учетом полученных замечаний и предложений**

Для проведения экспертного обсуждения будет организована онлайн-конференция из Москвы, из офиса Фонда «Институт экономики города» с использованием собственных технических средств и оборудования. С теми экспертами, которые не смогут присоединиться к онлайн-конференции, будут проведены сеансы двусторонней связи.

Доработка рекомендаций будет осуществляться находящимися в Москве, в офисе Фонда «Институт экономики города» сотрудниками-экспертами.

Планируется осуществить выполнение первой задачи в достаточно короткий срок, - за первые три рабочих месяца, чему будет способствовать использование большого экспертного и практического задела Фонда «ИЭГ» и хорошие контакты организации среди экспертного сообщества в сфере ЖКХ и жилищного гражданского актива во многих городах России. С учетом длительных новогодних праздников в Российской Федерации, попадающих на первый этап работы, планируется завершить его до 15 марта 2019 года.

***Задача 2. ПРОВЕДЕНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНО – КОНСУЛЬТАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ И ДОМОВЫХ ЖИЛИЩНЫХ АКТИВОВ (СОВЕТЫ МКД, ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ/ЖСК, ИНИЦИАТИВНЫЕ ГРУППЫ) ПО ПОДГОТОВКЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА.***

Главная идея работы по выполнению данной задачи - повысить потенциал социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в жилищной сфере в пилотных городах путем передачи всех материалов, а главное, навыков, технологий и практического опыта обучения и консультирования жилищного актива, инициативных собственников жилья по вопросам составления и заключения договора управления многоквартирным домом некоммерческим центрам жилищного просвещения и поддержки собственников жилья в городах для долгосрочного использования в их деятельности. Для этого представители социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих консультационную, просветительскую, образовательную деятельность в пилотных городах, получат возможность поучаствовать в образовательных мероприятиях сначала в качестве обучаемых, а затем в качестве обучающих. После чего указанные СО НКО получат возможность не только распространять материалы проекта, но и в рамках своей текущей просветительской деятельности постоянную работу по обучению и консультированию жителей города и заинтересованного профессионального бизнеса по вопросам формирования договорных отношений при управлении многоквартирными домами.

Вторая, не менее важная идея второго этапа работы – дать участникам образовательной программы возможность научиться самостоятельно формировать заказ на управление своим многоквартирным домом, формулировать цели собственников помещений в отношении управления их общим имуществом, готовить предложения по условиям договора управления многоквартирным домом для переговоров с управляющей организацией и обсуждения на общем собрании собственников. Для этого учебные семинары будут проходить в формате интерактивного обучения взрослых. На семинарах слушатели будут под руководством тренеров сами создавать договор управления своим многоквартирным домом, основываясь на существующем техническом состоянии общего имущества, финансовых возможностях собственников и сформулированных целях управления общим имуществом на ближайшие 1 - 5 лет и на более длительную перспективу.

В начале работы по выполнению второй задачи проекта будет осуществлена:

* **разработка учебных материалов для обучающего семинара.**

Учебные материалы будут включать:

* план семинара. Семинар рассчитан на полный учебный день (8 академических часов) и будет включать лекционные и интерактивные части (ответы на вопросы, обсуждения, работу в малых группах, изучение ситуаций, обмен опытом) с преобладанием интерактивных занятий;
* анимированную презентацию по структуре договора управления и содержанию вариантных условий содержания разделов договора. Презентация позволит наглядно показать слушателям все действия по компоновке структуры и содержания договора управления многоквартирным домом и поможет в выполнении практической работы в группах;
* пакет учебных заданий с приложениями для работы в группах по разработке проекта договора управления;
* методику проведения интерактивного семинара по разработке договора управления. Методика будет включать рекомендации для тренеров по подготовке к проведению семинара, проведению семинара, использованию возможных форм интерактивной работы со слушателями при изучении различных тем семинара, особенностям практической работы на семинаре по разработке в группах проектов договора управления, а также рекомендации по консультированию жилищных активистов.

Разработка учебных материалов для семинарских занятий будет осуществляться находящимися в Москве сотрудниками Фонда «Институт экономики города».

Каждый участник семинара получит для работы основной раздаточный материал – разработанную на предыдущем этапе структуру договора управления многоквартирным домом с набором вариантов содержания по наиболее важным условиям договора, - который послужит практической «моделью для сборки» договора управления непосредственно на семинаре.

Кроме того, мы приготовим для каждого семинара канцелярских товаров для работы участников семинара, в том числе в группах, для выполнения учебных заданий по «моделированию» договора управления многоквартирным домом. Канцелярские товары для участников семинаров, включающие бумагу, клей, ножницы, блокноты и ручки, планируется приобрести за счет средств гранта.

В пилотных городах проекта на втором этапе работы будут проведены:

* **обучающие семинары в пилотных городах для представителей некоммерческих организаций и городского актива по разработке договора управления многоквартирным домом.**

Семинары в пилотных городах будут проводиться в два этапа:

* первую серию из семи семинаров (по одному семинару в каждом из семи пилотных городов) проведут тренеры Фонда «ИЭГ». В группах по 25 человек будут участвовать как представители социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих в пилотных городах образовательно-просветительскую деятельность, так и жилищные активисты (члены советов многоквартирных домов, правлений ТСЖ/ЖСК, инициативные жители), которые заинтересованы в хороших договорах управления своими домами. Для первых участие в семинаре в качестве таких же слушателей, как представители их целевой аудитории, будет обучением на собственном опыте, «тренингом для тренеров», подготовкой к самостоятельному проведению семинаров в дальнейшем. К участию в семинаре планируется также пригласить 1-2 представителей управляющих организаций, чтобы в процессе практического обучения стороны договора управления могли приобрести навыки ведения переговоров. По окончании семинара в каждом пилотном городе будет проведено анкетирование участников семинара о полезности полученных знаний и навыков и их применении на практике. Также будут проведены консультации с прошедшими обучение местными специалистами по подготовке к самостоятельному проведению семинаров на втором этапе;
* вторая серия из семи семинаров будет проводиться тренерами из местных образовательно-просветительских некоммерческих организаций при поддержке тренеров-методистов из Фонда «ИЭГ». В группах слушателей по 25 человек будут участвовать жилищные активисты. Также в группы могут быть включены и другие представители СО НКО, желающие повысить свою квалификацию до тренера и в будущем проводить обучение и консультирование жителей. По окончании второго семинара тренеры Фонда «ИЭГ» совместно с местными тренерами и экспертами подведут итоги обучения, оценят повышение уровня квалификации местных тренеров, повышение потенциала некоммерческих организаций в осуществлении образовательной и консультационной деятельности. Специалисты Фонда «ИЭГ» окажут необходимую консультационную помощь и передадут некоммерческим организациям в пилотных городах все наработки проекта для широкого использования в их деятельности и распространения среди целевой аудитории.

Выявление аудитории для участия в семинарских занятиях и приглашение участников, а также другая необходимая организационная помощь непосредственно при проведении семинаров будет оказана некоммерческими организациями в пилотных городах.

Для проведения семинаров в пилотных городах предполагается организация поездок специалистов Фонда «Институт экономики города» в пилотные города. Планируется, что обучающие семинары первой серии будут проводить по три тренера Фонда «ИЭГ», а в проведении семинаров второй серии будут участвовать по два тренера-методиста Фонда «ИЭГ» в качестве тренеров-наставников.

Копирование раздаточных материалов, закупку канцелярских товаров для работы в группах, а также аренду помещений для семинаров планируется осуществлять за счет средств гранта. Все семинары рассчитаны на полный учебный день с перерывом на обед и короткими перерывами на отдых и кофе. Расходы на организацию перерывов (питьевая вода, кофе, печенье) также планируется осуществлять за счет средств гранта, обедать участники будут за свой счет.

После проведения обучающих мероприятий будет оказана консультационная помощь в различных формах некоммерческим организациям и жилищному активу, в том числе:

* **онлайн-консультации для некоммерческих организаций и представителей жилищного актива в пилотных городах и мониторинг использования разработок проекта;**
* **размещение на канале Фонда «Институт экономики города» в YouTube серии видео-консультаций экспертов Института по наиболее актуальным вопросам управления многоквартирным домом и подготовки договоров управления.**

Онлайн-консультации будут организованы из Москвы, из офиса Фонда «Институт экономики города» через электронную почту, телефон, скайп, интернет-конференции и т.д.

Фонд «Институт экономики города» имеет свой видео-канал на интеренет-ресурсе YouTube, где размещает краткие видео-консультации и презентации по наиболее актуальным вопросам городского хозяйства, развития рынка недвижимости, муниципального экономического развития и т.д. (<https://www.youtube.com/channel/UCq3VciO0o6y5RYqcejjRFnA/videos>). На этом канале будет размещена серия видео-консультаций по наиболее актуальным вопросам подготовки договоров управления многоквартирными домами, роли в этом процессе домового жилищного актива, взаимодействию с управляющими организациями.

Вторая задача будет выполняться с конца марта 2019 года, планируется, что работа по её выполнению будет длиться до ноября 2019 года.

***Задача 3. ОБОБЩЕНИЕ И ШИРОКОЕ БЕСПЛАТНОЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ РАЗРАБОТАННЫХ МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДИК ОБУЧЕНИЯ И ДОСТИГНУТЫХ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОЕКТА***

Для выполнения третьей задачи проекта планируется широкое оповещение целевой аудитории – социально-ориентированных некоммерческих организаций, инициативных граждан, жилищного актива в городах России, через публикации о проведенных семинарах, достигнутых результатах, анонсах предстоящих мероприятий на сайте Фонда «ИЭГ» в сети Интернет ([www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)).

Поскольку в качестве конечных бенефициаров проект рассчитан на социально активную часть населения, большинство представителей которой может пользоваться Интернетом, в рамках проекта не планируется печатных публикаций за счет средств гранта. Все итоговые материалы проекта будут размещаться для доступа неограниченного круга лиц на сайте нашей организации.

Исходя из того интереса, который в настоящее время выказывается гражданами к теме договора управления многоквартирными домами и того отклика, который мы получили на направленное некоммерческим организациям в разных регионах России приглашение к участию в проекте (у нас уже сегодня есть приглашение из Москвы и Санкт-Петербурга), мы питаем уверенность, что широкое распространение информации о проводимом нами обучении будет способствовать готовности некоммерческих организаций в других городах, которые на данный момент не стали нашими партнерами по проекту, провести в своем городе аналогичное обучение. Поэтому в целях более широкого распространения наработок проекта и расширения географии их применения мы планируем организовать и провести дополнительно:

* **обучающие семинары для представителей некоммерческих организаций и городского актива в городах, не являющихся пилотными по данному проекту, по запросу из таких городов.**

При поступлении запросов на проведение семинаров планируется по одному семинару в городе, подавшем заявку на проведение обучения, всего не более пяти семинаров. Планируется набрать группы по 25 человек - представителей социально-ориентированных некоммерческих организаций, ведущих в пилотных городах образовательно-просветительскую деятельность, и жилищных активистов. Выявление аудитории для участия в семинарских занятиях и приглашение участников, организация питания участников, а также другая необходимая организационная помощь непосредственно при проведении семинаров будет оказана приглашающей стороной - некоммерческими организациями, управляющими организациями или органами местного самоуправления в данных городах.

Обучающие семинары будут проводить по два тренера-методиста Фонда «ИЭГ».

Копирование раздаточных материалов, закупку канцелярских товаров для работы в группах, а также аренду помещений для семинаров планируется осуществлять за счет средств гранта.

Для распространения разработанных материалов, методик обучения и достигнутых положительных результатов проекта будут выполнены следующие мероприятия:

* **размещение новостей и материалов проекта для всеобщего доступа на сайте Фонда «ИЭГ»** ([www.urbaneconomics.ru](http://www.urbaneconomics.ru)) **и сайтах других заинтересованных институтов гражданского общества и органов власти;**
* **передача информационных материалов для опубликования заинтересованным средствам массовой информации;**
* **публикация результатов проекта на странице Фонда «ИЭГ» и страницах тематических, экспертных и гражданских сообществ в Facebook;**
* **электронная рассылка материалов проекта социально-ориентированным некоммерческим организациям в жилищной сфере по всей России;**
* **передача материалов проекта в библиотеку учебных материалов федерального проекта «Школа грамотного потребителя».**

Распространение материалов проекта будет осуществляться силами Фонда «ИЭГ» и партнерских организаций.

Третья задача по распространению разработанных материалов проекта и проведению дополнительных семинаров будет выполняться одновременно со второй задачей проекта по проведению образовательно-консультационной программы в пилотных городах, её выполнение будет длиться вплоть до окончания проекта.

**Календарный план реализации проекта**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п\п | Задача\* | Мероприятие | Дата начала | Дата  завершения | Ожидаемые итоги  *(с указанием количественных*  *и качественных показателей)* |
| **1.** | РАЗРАБОТКА УНИВЕРСАЛЬНОЙ СТРУКТУРЫ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ С НАБОРОМ ВАРИАНТОВ ПО НАИБОЛЕЕ ВАЖНЫМ УСЛОВИЯМ ДОГОВОРА, А ТАКЖЕ СОПРОВОДИТЕЛЬНЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ И СПРАВОЧНЫХ МАТЕРИАЛОВ | Проведение в пилотных городах рабочих встреч с партнерскими организациями, экспертами, представителями управляющих организаций и местного самоуправления | **1.12.2018** | **28.02.2019** | Подготовлено и направлено в адрес партнерских некоммерческих организаций письмо о начале проекта.  Проведены переговоры с партнерскими некоммерческими организациями о рабочих встречах с экспертами Фонда «ИЭГ», составлено расписание поездок экспертов в пилотные города для проведения встреч.  Проведены рабочие встречи в пилотных городах (не менее 7 встреч – по одной в каждом пилотном городе) с партнерскими некоммерческими организациями и, по возможности, с представителями органов местного самоуправления (не менее 5 местных участников встреч в каждом пилотном городе). |
|  |  | Разработка универсальной структуры договора управления многоквартирным домом с набором вариантов по наиболее важным условиям договора | **1.12.2018** | **15.03.2019** | Разработана универсальная структура договора управления многоквартирным домом с различными вариантами содержания каждого основного раздела (перечень заказываемых работ и услуг, порядок определения цены договора и размера платы по договору, порядок контроля выполнения обязательств, порядок пересмотра условий договора) (всего разработанных материалов – 1) |
|  |  | Разработка методических рекомендаций и справочных материалов по разработке договора управления многоквартирным домом. | **1.12.2018** | **15.03.2019** | Разработаны методические рекомендации домового жилищного актива и инициативных собственников помещений в многоквартирном доме по важным вопросам управления многоквартирного дома:   * определению состава общего имущества и оценке состояния общего имущества; * планированию перечня работ и услуг по содержанию общего имущества; * определению размера необходимых затрат на работы и услуги по содержанию общего имущества; * планированию выполнения услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту дома; * организации контроля за оказанием услуг, выполнением работ управляющей организацией и действиям совета дома при неисполнении управляющей организацией её обязательств по договору; * другим вопросам управления многоквартирным домом, если потребность в их разъяснении будет определена в ходе проекта (всего разработанных рекомендаций – не менее 5)   Разработаны справочные материалы:   * информация правового характера; * информационные материалы об участии совета многоквартирного дома в формировании заказа управления многоквартирным домом, организации и контроле его выполнения, организации взаимодействия с управляющей организацией, иные информационные материалы для вовлечения собственников помещений в управление многоквартирным домом; * примеры документов; * ссылки на источники, в которых можно найти полезные сведения, и др. (всего разработанных справочных материалов – не менее 5) |
|  |  | Электронная рассылка разработок проекта для изучения экспертам и практикам в области управления многоквартирными домами | **1.03.2019** | **15.03.2019** | Разосланы разработанные материалы для обсуждения представителям СО НКО в пилотных городах, экспертам, представителям жилищного актива (не менее 15 адресов рассылки). |
|  |  | Экспертное обсуждение разработок проекта, включая структуру договора управления многоквартирным домом, методические рекомендации и материалы, с участием представителей экспертных организаций, социально-ориентированных некоммерческих организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления из разных городов России | **1.03.2019** | **15.03.2019** | Подготовлено и распространено приглашение к участию в экспертном обсуждении разработанных материалов.  Проведено экспертное обсуждение (онлайн-конференция и двусторонние онлайн-обсуждения из Москвы, из офиса Фонда «ИЭГ» с использованием собственного оборудования) разработанных материалов с участием представителей экспертных организаций, социально-ориентированных некоммерческих организаций, органов государственной власти, органов местного самоуправления из разных городов России (не менее 10 участников). |
|  |  | Доработка материалов по подготовке договоров управления многоквартирным домом с учетом замечаний и предложений, полученных в ходе экспертного обсуждения | **15.03.2019** | **31.03.2019** | Доработаны и размещены на сайте Фонда «ИЭГ» материалы по подготовке договора управления для СО НКО и городского актива (всего обновленных материалов – не менее 1). |
| **2** | ПРОВЕДЕНИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНО – КОНСУЛЬТАЦИОННОЙ ПРОГРАММЫ ДЛЯ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СОЦИАЛЬНО-ОРИЕНТИРОВАННЫХ НЕКОММЕРЧЕСКИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ И ДОМОВЫХ ЖИЛИЩНЫХ АКТИВОВ (СОВЕТЫ МКД, ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ/ЖСК, ИНИЦИАТИВНЫЕ ГРУППЫ) ПО ПОДГОТОВКЕ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | Разработка учебных материалов для семинарских занятий по подготовке договора управления многоквартирным домом | **16.03.2019** | **10.04.2019** | Разработаны учебные материалы для проведения обучающих семинаров (8 академических часов) для представителей некоммерческих организаций и жилищного актива в пилотных городах по вопросам подготовки договора управления многоквартирным домом:   * план занятий, * презентация, * учебные задания (всего учебных материалов – 3).   Тиражированы раздаточные материалы для участников семинаров (50 страниц, 350 экземпляров).  Разработана методика проведения интерактивного семинара по подготовке договора управления многоквартирным домом для тренеров СО НКО, занимающихся информированием и просвещением населения (всего методик – 1). |
|  |  | Обучающие семинары в пилотных городах для представителей некоммерческих организаций и городского актива по разработке договора управления многоквартирным домом | **10.04.2019** | **31.10.2019** | Проведены переговоры с партнерскими некоммерческими организациями о проведении семинаров в пилотных городах, подготовлена программа семинаров, составлено расписание поездок экспертов в пилотные города для проведения встреч, подобраны помещения, распространена информация о семинарах, направлены приглашения участникам.  Проведены обучающие семинары для представителей некоммерческих организаций и жилищного актива в пилотных городах по вопросам подготовки договора управления многоквартирным домом (14 семинаров - по два в каждом пилотном городе, 25 участников на каждом семинаре).  Проведено анкетирование участников семинара о полезности полученных знаний и навыков и их применении на практике (получено не менее 200 анкет).  Проведены консультации с прошедшими обучение местными специалистами по подготовке к самостоятельному проведению семинаров. Оказана необходимая методическая помощь, наработки проекта переданы некоммерческим организациям в пилотных городах для использования и распространения среди целевой аудитории. |
|  |  | Онлайн-консультации для некоммерческих организаций и представителей жилищного актива в пилотных городах и мониторинг использования разработок проекта. | **1.06.2019** | **30.11.2019** | Онлайн-консультации из Москвы через электронную почту, телефон, скайп, интернет-конференции и т.д. с партнерскими и другими некоммерческими организациями и представителями городского актива (не менее 25 онлайн-консультаций для представителей пилотных городов). |
|  |  | Размещение в сети Интернет видео-консультаций экспертов Института по наиболее актуальным вопросам управления многоквартирным домом и подготовки договоров управления | **1.04.2018** | **30.11.2018** | Размещены на канале Фонда «Институт экономики города» в YouTube видео-консультации экспертов Института по наиболее актуальным вопросам, связанным с участием граждан в разработке и реализации проектов благоустройства дворов и локальных общественных пространств (не менее 5 видео-консультаций) |
| **3.** | ОБОБЩЕНИЕ И ШИРОКОЕ БЕСПЛАТНОЕ РАСПРОСТРАНЕНИЕ РАЗРАБОТАННЫХ МАТЕРИАЛОВ, МЕТОДИК ОБУЧЕНИЯ И ДОСТИГНУТЫХ ПОЛОЖИТЕЛЬНЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ПРОЕКТА | Обучающие семинары для представителей некоммерческих организаций и городского актива в городах, не являющихся пилотными по данному проекту, по запросу из таких городов | **01.06.2019** | **30.11.2019** | Проведены обучающие семинары по вопросам подготовки договора управления многоквартирным домом для представителей некоммерческих организаций и жилищного актива в городах, направивших соответствующие запросы в Фонд «ИЭГ» (5 семинаров, 25 участников на каждом семинаре).  Проведены консультации с местными специалистами по подготовке к самостоятельному проведению семинаров, оказана необходимая методическая помощь, наработки проекта переданы некоммерческим организациям для использования и распространения среди целевой аудитории. |
|  |  | Размещение новостей и материалов проекта в сети Интернет для всеобщего доступа | **01.01.2019** | **30.11.2019** | Размещены итоговые материалы проекта для всеобщего доступа на сайте Фонда «ИЭГ», сайтах других заинтересованных институтов гражданского общества и органов власти (всего не менее 3 сайтов). |
|  |  | Передача информационных материалов для опубликования заинтересованным средствам массовой информации | **15.03.2019** | **30.11.2019** | Материалы проекта переданы не менее 10 средствам массовой информации |
|  |  | Публикация результатов проекта в СМИ, на страницах тематических, экспертных и гражданских сообществ в Facebook | **01.09.2019** | **30.11.2019** | Вышло не менее 10 публикаций в СМИ и социальных сетях (Facebook и др.) |
|  |  | Электронная рассылка материалов проекта социально-ориентированным некоммерческим организациям в жилищной сфере по всей Российской Федерации | **01.09.2019** | **30.11.2019** | Разосланы материалы проекта по электронным адресам членов общественного совета и региональных координаторов федерального проекта «Школа грамотного потребителя» (не менее 120 адресов рассылки) для передачи местным СО НКО |
|  |  | Передача материалов проекта в библиотеку учебных материалов федерального проекта «Школа грамотного потребителя» | **01.09.2019** | **30.11.2019** | Переданы материалы проекта членам общественного совета федерального проекта «Школа грамотного потребителя» для размещения на сайте проекта в библиотеке учебных материалов (сайт – не менее 1) |

**Ожидаемые результаты реализации проекта**

* Повысится потенциал и квалификация социально ориентированных некоммерческих организаций, иных институтов гражданского общества, ведущих образовательно-просветительскую и консультационную деятельность в жилищной сфере.
* Повысится потенциал жилищного актива - членов правлений ТСЖ, жилищных кооперативов, советов многоквартирных домов, гражданских активистов в отношении подготовки и заключения договора управления многоквартирным домом и контроля выполнения обязательств по договору управляющей организацией.
* Будут созданы основы для равноправного диалога и взаимовыгодного сотрудничества населения с профессиональным бизнесом по управлению многоквартирным домом.
* Будут созданы практические примеры успешной реализации инициатив собственников жилья по разработке договоров управления многоквартирным домом на основе определенных собственниками условий.
* Повысится вовлеченность населения в управление общим имуществом в многоквартирных домах и ответственность граждан за содержание их общего имущества и заинтересованность в улучшении его состояния.
* Появятся дополнительные факторы для снижения социальной напряженности в сфере управления многоквартирными домами и в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целом.

**Устойчивость и дальнейшее развитие проекта**

**Дальнейшее развитие проекта** после окончания его субсидирования за счет средств гранта планируется следующим образом:

1. Социально-ориентированные некоммерческие организации в пилотных городах, повысившие свой потенциал в рамках предлагаемого проекта, будут в дальнейшем вести самостоятельную деятельность по обучению местных жилищных активистов, инициативных граждан – собственников жилья и их консультированию по вопросам составления и заключения договоров управления многоквартирным домом, внедрению практики активного участия граждан в разработке договоров управления многоквартирными домами, жилищному просвещению населения.
2. В 2019-2020 году в рамках управления Целевым капиталом Фонда «ИЭГ»[[11]](#footnote-11) будет продолжено направление деятельности, связанное с проведением исследований и разработкой методических, нормативных и законодательных предложений по усилению и повышению активности собственников помещений в многоквартирных домах. В рамках данного направления деятельности Фонда «ИЭГ» планируется, в том числе, мониторинг состояния и договорных отношений в сфере управления многоквартирными домами после окончания предлагаемого проекта.
3. Фонд «Институт экономики города» будет размещать на своем сайте выявленные в ходе мониторинга лучшие практики договорных отношений в сфере управления многоквартирными домами для широкого оповещения общественности и распространения положительного опыта.

**Устойчивость** результатов проекта после его окончания будет обеспечиваться подготовкой тренеров для дальнейшего обучения и консультирования инициативных граждан, постепенным расширением круга лиц, получающих и применяющих на практике знания и навыки по составлению договора управления своим многоквартирным домом как результат постоянно проводимой СО НКО образовательной и просветительской деятельности, широким распространением всех материалов и результатов проекта через Интернет и СМИ и возможностью их практического использования и неограниченного тиражирования.

**Письма о поддержке проекта от СО НКО**

Ижевск

Калининград

Кострома

Ростов-на-Дону

Улан-Удэ

Череповец

Ярославль

Санкт-Петербург

Москва

1. Источник: Форма статистической отчетности 22-ЖКХ (Реформа) за 2017 г. [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс РФ, ст. 161.1, ч. 1 [↑](#footnote-ref-2)
3. Источник: сайт ВЦИОМ <https://wciom.ru> [↑](#footnote-ref-3)
4. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, п. 35 (утв. Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г., № 491) [↑](#footnote-ref-4)
5. Жилищный кодекс РФ, ст. 162, ч. 3 [↑](#footnote-ref-5)
6. Утверждены постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. [↑](#footnote-ref-6)
7. Источник: сайт ВЦИОМ <https://wciom.ru> [↑](#footnote-ref-7)
8. Жилищный кодекс РФ, ст. 162, ч. 3 [↑](#footnote-ref-8)
9. Жилищный кодекс РФ, ст. 161.1, ч. 5, п. 5 [↑](#footnote-ref-9)
10. Источник: Форма статистической отчетности 22-ЖКХ (Реформа) за 2017 г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Целью формирования Целевого капитала и использования дохода от Целевого капитала является финансирование деятельности Фонда «Институт экономики города» в сфере науки, в том числе по проведению научных исследований, разработке аналитического, методологического и научно обоснованного правового обеспечения мер и механизмов, направленных на повышение социально-экономической эффективности удовлетворения потребностей граждан в жилищной и жилищно-коммунальной сферах, повышение доступности жилья, развитие рынка жилья и жилищного строительства, жилищного финансирования и ипотечного кредитования. См. <http://www.urbaneconomics.ru/klientam-i-grantodatelyam/celevoy-kapital#page-title> и <http://www.urbaneconomics.ru/klientam-i-grantodatelyam/projects> [↑](#footnote-ref-11)