Ассоциация АКОН
117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость

«УТВЕРЖДАЮ»
Президент Ассоциации компаний,
Обслуживающих недвижимость
(Ассоциация АКОН)

_ Л. Н. Ткаченко

«09» ноября 2026 г.

СТАНДАРТ:

«СОВРЕМЕННЫЙ МКД»

Москва

2026

1. Общие положения

1.1. Настоящий стандарт устанавливает единые требования к многоквартирным жилым домам (далее - МКД), претендующим на получение статуса «Современный МКД».

1.2. **Целью** внедрения Стандарта «Современный МКД» является **обеспечение комфортного и безопасного проживани**я в МКД и **капитализация имущества** собственников помещений в МКД.

Стандарт нацелен на трансформацию МКД в «инвестиционный актив», обладающий дополнительной прибавочной стоимостью. Это достигается через взаимосвязанные направления:

- **Обеспечение комфортного и безопасного проживания**: Современный МКД — это многоквартирный дом, концепция которого строится на объединении качественного жилья, передовых технологий и многоуровневой системы безопасности с широким спектром услуг для комфорта жителей.

- **Снижение совокупной стоимости владения** (ТСО): Критерии энергоэффективности (класс А/В) и проактивного обслуживания (устранение поломок до их возникновения) ведут к снижению расходов на коммунальные платежи, устранение аварийных ситуаций и необходимость проведения ремонта. Для инвестора или покупателя это означает рост чистого операционного дохода и снижение эксплуатационных расходов, что увеличивает рыночную стоимость квадратного метра.

- **Стандартизация как рыночный маркер**: Соответствие стандарту «Современный МКД» становится объективным «знаком качества», аналогичным звездам у отелей. Покупатель готов платить премию (в среднем 10–15% к цене рынка) за гарантированный уровень сервиса, отсутствие проблем с инженерными системами, чистотой и безопасностью, что подтверждается независимым аудитом.

- **Защита от морального и физического износа**: В отличие от обычных МКД, которые теряют в цене через 5–10 лет из-за деградации инженерных систем и сервиса, Современный МКД за счет проактивного обслуживания и постоянного обновления сервисов сохраняет свою актуальность и стоимость на протяжении всего жизненного цикла здания.

1.3. Действие настоящего Стандарта применимо к многоквартирным домам, введенным в эксплуатацию, в которых в качестве способа управления выбрана профессиональная управляющая компания.

2. Термины и определения

- **МКД** – здание, состоящее из двух и более квартир, в соответствии с п. 6 ст. 15 Жилищного Кодекса РФ.
- **Современный МКД** — многоквартирный дом, в котором базовые функции проживания неразрывно интегрированы с цифровыми технологиями, энергоэффективными решениями, многоуровневой безопасностью и инфраструктурой гостеприимства. Это МКД, соответствующий всем критериям стандарта «Современный МКД».

  Концепция Современного МКД строится на объединении качественного жилья, передовых технологий и многоуровневой системы безопасности с широким спектром услуг для комфорта жителей.

  В таком доме управляющая компания выступает в роли оператора «образа жизни», где безопасность является фундаментом, на котором строятся все остальные сервисы.

- **Сервисная управляющая компания** — эксплуатирующая организация, чья бизнес-модель основана на принципах гостеприимства (*Hospitality Management*), проактивном обслуживании и управлении клиентским опытом.

3. Критерии соответствия стандарту

Ключевым критерием Современного МКД является то, что его эксплуатация, управление и обслуживание осуществляются Управляющей компанией, соответствующей критериям Сервисной. Объект не может классифицироваться как «Современный МКД» в отрыве от модели управления, обеспечивающей заявленный уровень сервиса.
Сервисная управляющая компания - это управляющая организация, которая трансформирует традиционное ЖКХ в систему управления «образом жизни», где основой работы выступает клиентоцентричность, проактивность и бесшовная интеграция сервисов.

Дополнительные критерии Современного МКД:

- **Цифровой** - создание единой информационной среды на базе программно-аппаратного комплекса и интернета вещей (IoT), интеграция инженерных систем здания в автоматизированную систему управления (АСУЗ) для обеспечения энергоэффективности и автоматического сбора данных с приборов учета. При этом взаимодействие жителя с домом осуществляется через единую цифровую платформу, которая предоставляет персонализированные сервисы, обеспечивает информационную безопасность персональных данных и позволяет взаимодействовать с УК и управлять доступом, заявками и коммунальными ресурсами в режиме реального времени.
- **Гостеприимный** - это многоквартирный дом, концепция которого строится на принципах индустрии гостеприимства (*Hospitality Management*), где жилой

комплекс воспринимается как премиальный отель, а каждый житель — как ценный гость. Это подразумевает наличие круглосуточного консьерж-сервиса, способного решать не только бытовые, но и организационные задачи (от бронирования билетов до приема ценных посылок), а также создание продуманной инфраструктуры общественных пространств: ухоженных лобби, коворкингов, соседских гостиных и зон отдыха, доступных для бронирования. В таком доме особое внимание уделяется эстетике и атмосфере (чистота, аромамаркетинг, отсутствие визуального шума) и комьюнити-менеджменту, где управляющая компания выступает в роли гостеприимного хоста, организующего соседские мероприятия и формирующего добрососедскую среду, тем самым превращая быт из набора коммунальных услуг в качественный сервисный опыт.

- **Энергоэффективный** - это многоквартирный дом, оснащенный инженерными системами, которые минимизируют потребление коммунальных ресурсов (тепла, воды, электроэнергии) при сохранении максимального комфорта проживания, что подтверждается классом энергосбережения не ниже «А». Это достигается за счет комплексной автоматизации: использования автоматизированных узлов управления (АУУ) отоплением с погодным регулированием, установки приборов учета с автоматической передачей данных, применения рекуперации тепла в системах вентиляции, использования светодиодного освещения с датчиками движения в местах общего пользования, современной теплоизоляции, установки энергосберегающих стеклопакетов и т.п., что в совокупности позволяет снизить коммунальные платежи жителей и углеродный след здания.
- **Безопасный** - многоквартирный дом, в котором реализована многоуровневая интегрированная система безопасности, объединяющая физическую защиту, инженерную и кибербезопасность в единый ситуационный центр. Это подразумевает 100% покрытие территории и мест общего пользования камерами с видеоаналитикой, умный контроль доступа (СКУД), а также проактивную защиту инженерных систем. Кроме того, безопасность обеспечивается закрытым контуром двора, киберзащитой персональных данных жителей в единой цифровой платформе и связью с экстренными службами, что минимизирует риски как техногенных аварий, так и несанкционированного проникновения на территорию МКД.

- Детальная регламентация каждого критерия закреплена в соответствующих профильных Положениях.

4. Заключительные положения

4.1. Настоящий стандарт подлежит публикации на платформе «ОкРОН».

4.2. Ассоциация АКОН оставляет за собой право вносить дополнения и изменения в настоящий Стандарт с обязательной публикацией этих изменений на платформе «ОкРОН».