

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА

Комитет Государственной Думы по жилищной политике  
и жилищно-коммунальному хозяйству

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

*По материалам парламентских слушаний*

*17 мая 2012 года*

Издание Государственной Думы  
Москва • 2012

**УДК 332.87**  
**ББК 65.441-21+67.401.115**  
**С17**

Под общей редакцией  
председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике  
и жилищно-коммунальному хозяйству Г. П. Хованской

Составитель  
Н. И. Бутусова – советник аппарата Комитета Государственной Думы  
по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

**С17 Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами.** По материалам парламентских слушаний. 17 мая 2012 года. – М.: Издание Государственной Думы (электронное), 2012. – 189 с.

В настоящий сборник включены тексты выступлений участников парламентских слушаний, рекомендации, а также некоторые иные материалы парламентских слушаний.

Издание предназначено для депутатов Государственной Думы и членов Совета Федерации, работников федеральных министерств и ведомств, законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, специалистов в области политики, права и социальных отношений, представителей общественных объединений и средств массовой информации.

**УДК 332.87**  
**ББК 65.441-21+67.401.115**

## **ВЫСТУПЛЕНИЯ УЧАСТНИКОВ ПАРЛАМЕНТСКИХ СЛУШАНИЙ**

***Г. П. ХОВАНСКАЯ,***

*председатель Комитета Государственной Думы*

*по жилищной политике*

*и жилищно-коммунальному хозяйству*

Я скажу сразу о своей позиции. Я за саморегулирование в жилищной сфере, я за то, чтобы профессиональное сообщество контролировало этот процесс, так как в данной сфере никогда не было лицензирования, и, конечно же, взаимодействие в рамках профессионального сообщества, исключительно полезно. Об этом говорит и опыт уже созданных на добровольной основе саморегулируемых организаций.

К великому сожалению, проект федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами), который представлен сегодня на обсуждение, имеет ряд недочётов, которые нужно дорабатывать. И как раз цель нашего сегодняшнего обсуждения заключается в том, чтобы услышать ваши мнения и внести соответствующие изменения в данный законопроект. По-видимому, он будет рассматриваться на следующей неделе, и мы сегодня и завтра подведём итоги слушаний и сможем с учётом ваших замечаний внести конкретные предложения ко второму чтению.

Моя позиция заключается в том, что членство в саморегулируемой организации – это репутация управляющей организа-

ции, её добропорядочность, заявка на то, что она не вчера пришла на этот рынок и завтра не исчезнет с него. Но я сторонник добровольного членства в саморегулируемых организациях.

К великому сожалению, сейчас наметилась тенденция создания саморегулируемых организаций под давлением административного ресурса.

Мы сейчас на первом этапе возникновения конкурентной среды в данной сфере, поэтому крайне вредно в настоящее время вводить обязательные условия членства в СРО. Кроме того, это приведёт к запрету на профессию, а я считаю очень перспективным в будущем – профессиональные управляющие, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, но профессиональные. Потому что их функция – заключение уже профессионально договоров, наблюдение за исполнением этих договоров, контроль и вплоть до защиты прав собственников дома в судебном порядке в случае, если эти условия договоров с подрядчиками, с ресурсоснабжающими организациями будут нарушаться.

В настоящее время в законопроекте имеются нормы, позволяющие самой СРО принимать решение об исключении неудобной управляющей компании из СРО и соответственно данные организации и их работники будут выброшены на улицу, они будут лишены права заниматься этим видом деятельности.

Кроме того, но это более мелкие, корректируемые ко второму чтению моменты, это, конечно, взнос в компенсационный фонд. Безусловно, он должен определяться не саморегулируемой организацией, её руководством, а только на федеральном уровне. Но он сейчас введён один, независимо, недифференцированно от того, малый это бизнес или это средний бизнес.

А, как правило, мы имеем дело с малым и средним бизнесом в этой сфере. И, как я уже сказала, это может быть и индивидуальный предприниматель без образования юридического лица. Поэтому, конечно, необходимо дифференцированно подходить к размеру компенсационного взноса, так как 100 тысяч рублей является недопустимым для многих организаций.

Потом, я напоминаю, что в базовом законе, в 315-м, записано, что в саморегулируемой организации обязательно должно быть 25 членов. И напоминаю о том, что у нас в небольших регионах иногда нет ста управляющих организаций. Поэтому эту цифру тоже нужно, безусловно, дифференцировать и корректировать. Это не совсем правильно, с моей точки зрения.

Есть ещё масса всяких технических замечаний. И одно из них, скорее содержательное, а не техническое. Дело в том, что у нас прошёл первое чтение базовый закон и готовится ко второму чтению на июнь месяц огромный блок поправок. Плюс к тому же тоже готовится ко второму чтению на конец этого месяца закон, который посвящён контролю и надзору, в том числе и в жилищной сфере, вносятся изменения в Жилищный кодекс, касающиеся усиления государственного и муниципального контроля. Необходимо, чтобы этот административный рычаг не перевесил деятельность профессионального сообщества. Нам нужно в начале пути не наделать ошибок, потому что мы уже знаем по строительной отрасли, что есть очень негативные последствия многих норм закона. В принципе мы за то, чтобы государство ушло из тех сфер, где оно не нужно, избыточно и лишнее, но в то же время нам нужно очень аккуратно идти, учитывая имеющийся опыт работы ресурсоснабжающих орга-

низаций, которых уже огромное множество, практически в двух третях регионов такие саморегулируемые организации созданы и функционируют. Вот надо их опыт посмотреть.

Крайне опасно, если будет принято обязательное членство, начнётся то же, что происходит сейчас в сфере строительства, то есть будут за деньги предлагать услуги по созданию вот таких саморегулируемых организаций и членств. Этот процесс тоже уже, к сожалению, пошёл. Так что вот эти все недостатки нужно учитывать. Я далеко не всё перечислила. Я хочу в основном дать время вам, вас послушать, а потом уже обобщить как бы результаты сегодняшних слушаний.

***Е. Л. НИКОЛАЕВА,***

*первый заместитель председателя*

*Комитета Государственной Думы*

*по жилищной политике*

*и жилищно-коммунальному хозяйству*

Уважаемые коллеги, на самом деле вопрос, который мы сегодня рассматриваем, действительно является чрезвычайно актуальным и важным, поскольку вопросы, связанные с жилищным фондом и управлением им, касаются каждого гражданина Российской Федерации. И вопросы повышения качества услуг по содержанию жилищного фонда, в первую очередь выполнение необходимого перечня работ по его содержанию, обслуживанию неоднократно поднимались на самом высоком уровне. Вот и недавно с некоторыми коллегами мы принимали участие в программе «Специальный корреспондент»,

где практически дело чуть не дошло до рукопашной, где в очередной раз поднимались вопросы о недобросовестности ТСЖ, о недобросовестности управляющих компаний. Массовые обращения граждан по этому вопросу вынуждают нас поставить его на повестку дня, как чрезвычайно актуальный. И вопросы коммунальных войн, к сожалению, стали символом нашего времени. Это я говорю с негативным окрасом. Поэтому данный законопроект как раз направлен на то, чтобы упорядочить ситуацию в этой сфере. Да, действительно она никогда не регулировалась, и мы считаем, что регулирование в этой сфере необходимо с учётом особенной социальной значимости данного направления.

Я хотела бы процитировать избранного Президента Российской Федерации Владимира Владимировича Путина, который 16 апреля на совещании, которое проходило в Истре, я там присутствовала, сказал, что мы должны самое серьёзное внимание уделить содержанию и ремонту существующего жилищного фонда, в этой связи нам необходимо развивать институты профессиональных управляющих компаний, в том числе, рассмотреть механизмы страхования ответственности таких управляющих компаний.

Кроме того нужно на законодательном уровне предусмотреть обязательное требование о членстве таких структур в специализированных саморегулируемых организациях. И призыв навести порядок в сфере управления недвижимостью звучит уже не просто из кабинета, а звучит с улицы, поэтому мы обязаны очень оперативно на него отреагировать.

Что на сегодняшний момент предлагается? Действительно законопроект, который внесён, он требует очень серьёзной дора-

ботки, но концептуально и принципиальная новелла этого закона как раз во введении системы регулирования на обязательной основе. И те детали, и те особенности, о которых в том числе говорила Галина Петровна, вполне можно и нужно учесть ко второму чтению для того, чтобы действительно этот инструмент стал действенным механизмом самоочищения на рынке, когда добросовестные управляющие компании будут иметь возможность нормально функционировать. А вот недобросовестные управляющие компании на рынке не окажутся, поскольку именно махинации в этой части, честно говоря, вызывают особое опасение, в том числе со стороны граждан, в том числе со стороны бытовых структур. И заведённые многочисленные уголовные дела по этому вопросу являются просто доказательной базой, что вопрос не назрел, а перезрел.

Мы понимаем, что саморегулирование – это один из наиболее действенных механизмов такого контроля, который как раз даёт возможность именно профессионалам рынка, а не чиновникам, определять основные правила игры. И поэтому мы считаем, что здесь преобладающая часть должна как раз быть именно на плечах саморегулируемых организаций. Это и введение стандартов и правил деятельности предпринимателя и профессиональной деятельности, то, о чём говорила Галина Петровна. Но это не запрет на профессию, а наоборот, чёткая идентификация и чёткие стандарты, которые позволят эту профессию сделать достойной, а не то, как получается сейчас, когда управление многоквартирными домами, по сути, мы считаем, что этот год – год геноцида управляющих компаний. Людям

стыдно говорить, что они занимаются управлением, многоквартирными домами.

Мы считаем, что вот это хуже чем запрет на профессию. Это фактически вымывание достойных людей из этой сферы, а это допустить невозможно.

Прошедшие 7 лет после введения в действие Жилищного кодекса показали, что одних инструментов государственного регулирования с целью управления Жилищным фондом недостаточно для того, чтобы обеспечить комфортные и безопасные условия проживания граждан на всей территории Российской Федерации.

Мы знаем, что в настоящее время институт саморегулирования, как обязательный институт, введён уже в 10 сферах, в частности и в строительстве, и в проектировании, в области аудиторской, оценочной деятельности, энергетических обследований и других. И мы видим также, что есть положительные стороны введения саморегулирования, но также имеем и некий опыт, который нужно учесть при принятии соответствующего саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Это как раз наше преимущество, что мы можем оценить все плюсы и минусы.

Законодательство предусматривает на сегодняшний момент только возможность для добровольного объединения в целях саморегулирования, в том числе в 9 сферах профессиональной деятельности – и кадастровая деятельность, рекламная, деятельность жилищных накопительных кооперативов и других. Но добровольная деятельность, уважаемые коллеги, это действительно знак качества. Но это не регулирование на рынке.

Вот принципиальная развилка, о которой мы сегодня говорим. И мы считаем, что именно введение регулирования поможет защитить интересы граждан в первую очередь, и поэтому доработка законопроекта будет идти именно в этом направлении – по созданию соответствующего института национального объединения саморегулируемых организаций, который в первую очередь должен стать на защиту интересов граждан.

Уважаемые коллеги, вот эта новелла принципиальна и вот я буду максимально настаивать, я присоединилась к этому законопроекту как раз для того, чтобы защитить интересы граждан с точки зрения введения института национального объединения в саморегулировании.

По данным мониторинга национального института системных исследований проблем предпринимательства количество саморегулируемых организаций за период с июля 2009 года по март 2012 года увеличилось более чем в 4 раза, с 241 до 1003 СРО в различных сферах деятельности. То есть мы уже говорим, что институт саморегулирования работает и состоялся.

Поэтому мы считаем, что в настоящий момент его адаптация на рынке управления многоквартирными домами является принципиально важным и самое главное – мы не должны откладывать это в долгий ящик. Для введения этого саморегулирования имеются все предпосылки, как уже мы говорили о том, что существует достаточно большое количество добросовестных управляющих компаний многоквартирными домами, которые готовы выполнять требования стандартов деятельности, готовы страховать риски своей деятельности. Они объединены в 46 добровольных СРО и обязательно саморегулирование пос-

лужит элементом защиты их интересов перед недобросовестными конкурентами и фирмами-однодневками. А мы понимаем, что на этом рынке также появляются фирмы-однодневки.

Указом Президента Российской Федерации от 7 мая № 600 «О мерах по обеспечению граждан доступным жильём и повышением качества услуг ЖКХ» Правительству Российской Федерации и органам власти субъектов поручается до ноября 2012 года принять меры по улучшению качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, в том числе путём обеспечения конкуренции на рынке этих услуг на региональном и на местном уровне. Обеспечить добросовестную конкуренцию, а только её имеет в виду указ Президента Российской Федерации, возможно лишь запустив механизм обязательного саморегулирования в сфере управления Жилищным фондом.

На сегодняшний момент в результате принятия законопроекта риски, связанные с присутствием в отрасли недобросовестных управляющих компаний, резко снизятся. При вступлении в СРО каждая управляющая компания должна будет отвечать заявленным стандартам и тем требованиям, которые разработаны для СРО. Эти требования предъявляются к технической оснащённости, финансовой устойчивости компании, к квалификации руководителей, профессиональной подготовленности её сотрудников, к качеству и безопасности оказываемых услуг, страхованию профессиональной ответственности. Такие условия отбора позволяют отсеять, как я уже говорила, фирмы-однодневки ещё на стадии вступления в СРО.

Что из уже выявленных рисков позволит исключить саморегулирование и какие основные черты некачественного или

недобросовестного управления позволит нам отрегулировать? Первое – профессиональная несостоятельность. Об этом говорят все граждане Российской Федерации. То есть они абсолютно не защищены от вот этого непрофессионализма. И отсутствие опыта, подготовленного персонала, иногда даже отсутствие элементарно офисной техники приводит к тому, что компании, выходящие на этот рынок, просто не понимают, чем они занимаются, и подчас своей деятельностью наносят ущерб тому жилому фонду, который они обслуживают. Я неоднократно выезжала на такие объекты. Знаменитые ледяные домики показывались по центральному каналу, когда управляющая компания просто ухудшила состояние жилого фонда. И я помогала также подать соответствующие документы в суд, для того чтобы взыскать с этой управляющей компании, которая потом растворилась, средства по возмещению ущерба гражданам, собственникам. На сегодняшний момент данные компании недобросовестно, я ещё раз говорю, коллеги, о недобросовестных компаниях, не выполняют ни элементарных требований, не производят сезонные осмотры, текущие ремонты и соответствующим образом не несут никакой финансовой ответственности за ущерб.

Что касается финансовой несостоятельности и тех многочисленных фактов задержек оплаты управляющими компаниями потребляемых услуг. И мы знаем случаи и в Центральном федеральном округе. Я активно занималась, ещё когда была в Общественной палате, мониторингом этой ситуации. И те материалы, которые мы собрали по Сергиеву Посаду, по Малоярославцу и по другим малым городам и передали в прокуратуру, выявили хищения в этой сфере только по Центральному

федеральному округу около 20 миллиардов рублей через недобросовестные управляющие компании. Более того, именно этот механизм позволил организовать рейдерский захват бытовых структур на локальном уровне. Только вмешательство Генпрокуратуры поставило под контроль данную ситуацию.

Что касается финансовых мошенничеств, я ещё раз говорю, это уже предмет деятельности, конечно, нашей прокуратуры. Но отсутствие контроля, фильтра на входе как раз и позволило привести вот к таким вот многочисленным нарушениям.

В течение последнего времени много говорится об отсутствии единого инструмента национального объединения. Мы соглашались с тем, что ко второму чтению нужно ввести этот механизм, как я уже говорила, в сфере защиты прав граждан. Для этого необходимо прописать нормы о национальном объединении. Скорее всего, это национальное объединение должно создаваться не сразу, а через какое-то время после вступления в действие закона о саморегулировании, для того чтобы рынок сумел сориентироваться и уже достойно выбрать соответствующее национальное объединение. Задачи, как я уже сказала, нацобъединения – защита интересов граждан путём формирования стандартов, правил для деятельности СРО по управлению жилыми домами, а также контроль за членами СРО на основе Кодекса деловой этики.

Объединение управляющих организаций в одно сообщество и обязательное соблюдение всеми членами правил деловой этики позволит обеспечить добросовестную конкуренцию на рынке услуг ЖКХ. В условиях саморегулирования повышается уровень сознания и ответственности субъектов рынка, развива-

ется их активность, что способствует честной и добросовестной конкуренции. С принятием законопроекта значительно снизятся риски банкротства управляющих компаний и риск нецелевого использования средств населения. Наличие у СРО компенсационного фонда позволит обеспечить возмещение вреда, причинённого действиями управляющих организаций потребителям и третьим лицам.

Данная система основана на принципах взаимного страхования и служит дополнительной гарантией качества для жителей многоквартирных домов. Сумма ущерба, ежегодно наносимого недобросовестными компаниями, многократно превышает те траты, которые предстоит понести членам СРО по формированию компенсационного фонда или по обязательному страхованию ответственности для каждого члена СРО перед потребителями и третьими лицами. Но при этом в случае причинения вреда управляющей организацией пострадавшая сторона гарантированно получит сумму страхового возмещения.

Хотелось бы развеять опасения некоторых экспертов, которые полагают, что на рынке до 90 процентов управляющих компаний представляют собой аффилированные с органами местной власти структуры, что будет мешать установлению рыночных отношений и что, якобы, институты СРО формируются сверху.

Сформированные на сегодняшний момент институты саморегулирования по большей части находятся в очень сложных взаимоотношениях с органами местного самоуправления. И как раз налаживание конструктивного диалога, а не подавления данных структур является принципиально важной новеллой и будет одной из основных задач будущего национального объ-

единения. Одной из основных задач, для того чтобы обеспечить равенство на переговорных площадках.

Деятельность не только управляющих компаний, но и любых других лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в частности, ТСЖ, строительных жилищных кооперативов, иных специализированных потребительских кооперативов также нужно организовать системно.

Мы говорим о том, что у нас есть особая форма управления многоквартирными домами через ТСЖ. Это требует очень серьёзного осмысления. У нас есть ряд ТСЖ, которые управляют домами общей площадью до миллиона квадратных метров. Они, по сути, осуществляют деятельность управляющих компаний. И в этом смысле нам нужно говорить о единстве правил на рынке для того, чтобы была добросовестная конкуренция.

Я считаю, что нам нужно поставить вопрос о том, чтобы, в том числе те ТСЖ, которые, действительно, занимаются управлением многоквартирными домами, входили в саморегулируемые организации. Это новелла, я тоже предлагаю её сегодня обсудить. И, кстати, именно её мы, в том числе, предлагаем в изменениях в базовый 315-й ФЗ.

То, что мы сейчас параллельно обсуждаем два таких закона, – это, наоборот, является положительным элементом. У нас есть возможность учесть взаимоотношения этих законов и тех законов, которые касаются управления и надзора со стороны государственных органов власти для того, чтобы потом не возвращаться много раз к этому вопросу и не тормозить реальное развитие управление многоквартирными домами и защиту интересов граждан.

Уважаемые коллеги, я считаю, что принятие данного закона является очень существенным, необходимым, но недостаточным условием для того, чтобы навести порядок в сфере ЖКХ. Но если не сделать этого, следующие шаги будут абсолютно бессмысленны.

*А. Г. СИДЯКИН,  
заместитель председателя  
Комитета Государственной Думы  
по жилищной политике  
и жилищно-коммунальному хозяйству*

Суть нашей дискуссии сводится к тому, что саморегулирование в области управления многоквартирными домами – это хорошо, но вопрос в том должно быть оно обязательным или должно быть добровольным.

Я хочу вам сказать, что мы очень активно шли к тому, чтобы управляющие компании ушли из государственного сектора, чтобы они были приватизированными, частными. И когда обнаружили, что контроля недостаточно, когда поняли, что огромное количество денег, которые собираются с граждан, пропадает в неизвестном направлении, ввели систему жилищных инспекций. И сейчас маятник идёт в обратную сторону: управляющие компании теперь претерпевают по 10–15 проверок в год – это абсолютно нормальная статистика.

И в этой связи саморегулируемые организации – это как раз тот инструмент, который позволит сбалансировать излишнее давление со стороны различных проверяющих органов,

и в то же время позволит нам адекватно страховать профессиональные риски, с которыми мы в этой работе сталкиваемся.

Саморегулирование в области строительства – более менее схожая с нами сфера, поэтому могу привести такие цифры. 442 СРО. В них входит 143 тысячи юридических лиц. За время работы принято 56 СНиПов, 80 ГОСТов, то есть, это результат непосредственной работы национального объединения строительных саморегулируемых организаций с Министерством регионального развития Российской Федерации.

Вот собственные стандарты, которые разрабатываются саморегулируемыми организациями – это как раз то, чего не хватает и в том числе нам. Есть ряд вопросов, в том числе по нормативам технического содержания разных типов зданий. Мы тоже должны к этому идти.

Вот коллеги говорят, что должны быть добровольные СРО, и в качестве альтернативного варианта предлагают страхование профессиональной ответственности. Но, коллеги, страхование профессиональной ответственности – это конкретная финансовая нагрузка на конкретного жильца, потому что управляющая компания, которая будет вносить страховые платежи, будет, естественно, вводить эти платежи в структуру, в собираемые с жильцов деньги.

Много вопросов у нас в связи с договорами, которые у нас на сегодняшний день есть: что с ними будет, если договора заключены и мы введём обязательное членство? Конечно, здесь мы должны подумать о том, чтобы в отдельной норме, которая будет вводить закон в действие, предусмотреть, что закон не будет иметь обратной силы и все действующие договора сохранятся. И только вновь заключаемые, наверное, должны быть только

с той управляющей компанией, которая входит в саморегулируемую организацию.

И в заключение хотелось бы отметить. Вот я депутат от Республики Татарстан, у нас 77 процентов управляющих компаний входят в СРО, которое создано. Вот Галина Петровна говорила, что опасность, с которой мы можем столкнуться, это административный ресурс, который будет использоваться для контролируемого создания саморегулируемых организаций.

Я вот на примере Татарстана в этом ничего плохого не вижу. Саморегулируемая организация создана и помимо профстандартов, помимо положения о дисциплинарной ответственности, помимо созданного Компенсационного фонда, который уже существует и используется. У нас есть главное в Татарстане достижение, что саморегулируемая организация связывает учебные планы средних учебных заведений с профессиональными стандартами, которые утверждены.

Мы много говорим о том, что у нас нет выстроенной системы профессионального образования для управляющих, так вот СРО на себя эту функцию могут и должны взять. И как показывает опыт Татарстана – это очень эффективно работает и мы можем наблюдать это в действии.

Конечно, есть вопросы к самому закону «О саморегулирующих организациях», к базовому, и вот мы уже много сегодня говорили о том, что симптоматично, что слушания у нас, у коллег, проходят по базовому закону. Понятно, что есть липовые допуски и понятно, что есть липовые СРО и понятно, что закон базовый наделил нас, объединения, правом устанавливать унифицированные требования для СРО, но не предусмотрел

никаких механизмов воздействия на тех, кто такие требования не выполняет.

Но все эти замечания к базовому закону, они учтены в тех поправках, которые в первом чтении приняты. И я считаю, что саморегулирование, которое должно быть в сфере управления многоквартирными домами, уже будет происходить с учётом тех поправок, которые есть в базовый закон. Поэтому со многими теми шероховатостями и неровностями, с которыми сталкивались наши коллеги в других сферах, мы просто не столкнёмся.

**В. Е. ФЕДОТОВ,**  
*директор Департамента инновационного  
развития и корпоративного управления  
Минэкономразвития России*

Я постараюсь очень коротко, потому что действительно очень много уже сказано коллегами. В первую очередь готов подписаться практически под каждым словом Ирины Александровны. Собственно говоря, наши два ведомства тесно взаимодействовали при подготовке отзывов правительства, действительно эти замечания, на наш взгляд, взвешенные. И самое главное, что концептуально и министерство, и в результате правительство законопроект поддерживают.

Вопрос очень важный и он требует оперативного разрешения. Действительно, во многих субъектах этот вопрос особо остро стоит. Думаю, что вскоре он ещё очень остро возникнет в Москве и Московской области в связи с присоединением но-

вых территорий, огромными объёмами строительства, которые предполагаются до 2015 года в рамках концепции развития Московского региона.

Что касается непосредственно текста законопроекта, то, безусловно, важно там подчеркнуть несколько вещей.

Первое. Что касается обязательного членства. На наш взгляд, есть смысл аккуратно подходить только к той норме, которая сейчас есть в тексте законопроекта и касается членства, обязательного членства застройщиков до момента передачи дома в эксплуатацию.

Вот, на наш взгляд, это требование несколько излишне, поскольку оно, в частности, пересекается с нормами кодекса и несёт в себе дополнительную нагрузку. Но при этом в отношении обязательного членства, всё-таки следует сказать, что приоритетом для любой отрасли, в саморегулировании в первую очередь, должно являться развитие стандартов. Наличие национальных стандартов, как неоднократно все говорили, оно подчёркивает в некоторой степени качество оказываемых услуг, выполняемых работ на том или ином рынке.

Национальные стандарты в нашем понимании возможны только при наличии национального объединения, кое создаёт саморегулируемая организация. И наличие такого органа негосударственного регулирования, на наш взгляд, отчасти обосновывает необходимость именно обязательного членства, обязательного саморегулирования. В противном случае получится, что под действие национальных стандартов будут попадать те лица, которые в саморегулируемую организацию не вступили. И это уже будет нарушением прав неограниченного круга лиц.

Поэтому, безусловно, здесь нужна очень аккуратная и корректная логика, тем не менее она не должна ни в коем случае

привести к существенному увеличению затрат для конечного потребителя. Поэтому очень взвешенно надо подходить и к механизмам имущественной ответственности.

У нас 315-й федеральный закон в любом случае, и в текущей редакции, и с учётом поправок, которые готовятся комитетом по собственности, предполагает несколько видов имущественной ответственности: как страхование профессиональных видов деятельности, в том числе как индивидуальное, так и коллективное страхование. И на наш взгляд, общество взаимного страхования почему-то несправедливо немножко забыто в последнее время.

И второй вариант, это, собственно говоря, формирование компенсационных фондов. И здесь я, честно говоря, поддерживаю коллег из Минрегионразвития, что не стоит беспокоиться о количестве членов саморегулируемой организации, поскольку практика других отраслей показывает вполне эффективное существование одной СРО в рамках нескольких регионов. То есть, наверное, есть некий критический размер количества членов СРО, которое позволяет говорить об эффективности контроля, и, наверное, контролировать СРО, в которой огромное количество – тысячи членов – не очень эффективно. Но при этом саморегулируемые организации с количеством 300, 400, 500 членов, они вполне эффективно существуют, и даже более крупные саморегулируемые организации в некоторых других отраслях.

Безусловно, хотелось бы отметить ещё необходимость помимо установления требований к национальному объединению, помимо установления требований к национальным стандартам, необходимость ещё очень чёткого регулирования вопросов информационной открытости и опубликования сведений о деятель-

ности саморегулируемой организации и деятельности её членов. Соответствующее поручение сейчас правительство получило в рамках указа президента Владимира Владимировича Путина от 7 мая 2012 года «Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления», который ставит в качестве приоритетов работу над раскрытием и повышением прозрачности деятельности саморегулируемых организаций и национальных объединений во всех отраслях абсолютно.

И в заключение, наверное, безусловно, соглашусь с тезисом Галины Петровны о том, что сейчас ещё очень важно работу состыковать с теми нормами, которые готовятся в части законопроекта по государственному контролю и надзору. Здесь, наверное, немножко повезло в части того, что по госконтролю и надзору уже есть такой текст, готовый практически к принятию, с ним можно работать. И опять-таки, поскольку текст по 315-му уже принят в первом чтении, я думаю, что при доработке законопроекта ко второму чтению эти все нюансы просто необходимо будет очень внимательно учесть.

**О. В. СЕРДЮК,**

*заместитель генерального директора  
Государственной корпорации  
«Фонд содействия реформированию ЖКХ»*

Я хотела бы тоже начать с цифр, потому что мы в той или иной степени, безусловно, причастны к тому, что наблюдается тенденция развития конкурентных отношений в сфере управления и обслуживания жилищного фонда. Эта тенденция очень чёткая.

С 2007 года доля МКД, находящихся под управлением коммерческих управляющих организаций, увеличилась практически в 6 раз. При этом надо отметить, что в целом в управлении управляющих организаций всех форм собственности находится более 700 тысяч многоквартирных домов. И в принципе, фактически у нас более 70 процентов многоквартирных домов, имеется в виду по площади, не по количеству, а по площади, управляется именно управляющими организациями. И при этом доля именно частных управляющих организаций от общего числа этих организаций составляет 89, то есть почти 90 процентов. И опять же, увеличилась в 9 раз с 2007 года.

Что можно совершенно чётко констатировать? Что субъектный состав за несколько лет изменился. Мне, честно говоря, даже иногда кажется, что изменение рынка происходит быстрее, чем изменение представления о рынке в головах многих экспертов. То есть мы видим, что у нас уже подавляющее количество организаций в управлении частные. Причём я давала цифры не по тем муниципалитетам, которые участвовали в программах фонда, я даю цифры из данных статистики по всей Российской Федерации в целом.

Поэтому мы видим, что почему-то до сих пор складывается мнение, что у нас большинство управляющих компаний принадлежит муниципалитетам., Что очень часто является основанием для того, чтобы делать определённые выводы, в том числе политические, но при этом не соответствующие реальности. Реальность уже другая.

Более того, как показывает статистика, практически в половине тех домов, где выбрана форма управления ТСЖ, ТСЖ по договору передаёт свои функции по управлению МКД имен-

но управляющим организациям. И такая практика достаточно распространённая. В результате, мы можем сказать, что у нас около 80 процентов многоквартирных домов, опять же речь идёт о площади, управляется именно управляющими компаниями.

Этот рынок уже сформирован, он был создан очень быстро, является достаточно финансовоёмким, и от того, скажем так, проблемным. Потому что, с одной стороны, там очень много задач, которые являются очень сложными и неоднозначными, а с другой стороны, как при любом быстром росте, неурегулированным. И вот, наверное, сейчас, на мой взгляд, самая важная задача – определить те самые правила игры, которые будут создавать предпосылки для качественного улучшения условий проживания граждан в жилищной сфере, потому что кроме всего эта сфера является, пожалуй, наиболее социально-чувствительной.

И так уж получилось, что рынок жилищных услуг, именно в силу того что там давно уже нет фактически никакого государственного регулирования, к сожалению, на должном уровне не контролируется со стороны публичных властей. А у вновь создаваемых организаций, в том числе и у саморегулируемых организаций управляющих компаний, которые создаются, для того чтобы перенимать лучший опыт, просто не хватает сил, для того чтобы в одиночку справиться с этими явлениями.

Кроме всего, есть проблема законодательства, потому что отсутствует реальная ответственность участников рынка в сфере управления МКД за результаты их деятельности. У нас получается, что в законодательстве есть предпосылки для возможности безнаказанных и достаточно масштабных злоупотреблений,

и это есть самая главная проблема, потому что мы сколько угодно может призывать к хорошему, но если законодательство делает лёгким и приятным злоупотребления, то всегда найдутся те, кто будут их реализовывать.

Поэтому нам кажется, что рассматриваемый законопроект позволит наряду с, безусловно, государственным контролем, который необходим, создать долгожданный механизм рыночного контроля. Прошу прощения, помните замечательный анекдот: «Больной, проснитесь, примите снотворное»? Так вот, когда мы говорим о том, что: «Ну, как же так, мы будем вводить саморегулирование, в этой же сфере никогда не было государственного регулирования.» – я вспоминаю этот анекдот про эту нянечку. Давайте, конечно, сначала введём государственное регулирование в этой сфере, а потом поймём, что оно неэффективно, и введём саморегулирование. Это будет, наверное, долго и, боюсь, неэффективно.

Как показывают авторитетные исследования развития саморегулирования в тех отраслях, где оно начало развиваться раньше, в первую очередь речь идёт о сферах, где участие в СРО является обязательным условием допуска к соответствующей деятельности, саморегулируемые организации в состоянии не только определять правила и условия деятельности своих членов и, соответственно, рынка в целом, распространять положительную практику, оказывая помощь добросовестным участникам рынка и выявляя недобросовестных, но и смогли в качестве «профессионального фильтра» способствовать уходу с рынка недобросовестных организаций, в первую очередь, за счёт наличия у СРО полномочий по контролю за своими членами и ис-

ключению из СРО недобросовестных участников. При этом очень важным вопросом является вопрос открытости и достоверности информации таких организаций. Совершенно согласна с Галиной Петровной, что практически все на этом рынке уже друг друга знают, и зачастую имя руководителя компании говорит больше, чем её название. Так вот, в отсутствии обязательного членства в СРО мы имеем совершенно потрясающие истории, вот Денис Николаевич не даст мне вас обмануть, когда практически повсеместно существуют откровенные призывы: «а вот сейчас мы эту компанию обанкротим, бросим и всем руководящим составом перейдём в следующую и создадим компанию номер один, компанию номер два, компанию номер три». К сожалению, правоохранительные органы здесь часто не применяют необходимые меры, а в принципе, наверное, должны бы были. Мне кажется, что СРО от этого также сможет избавить, но именно если речь идёт об обязательном СРО.

Поэтому в результате большого количества общения и с коллегами из регионов, и с коллегами из федеральных органов власти, представляется, что именно обязательное саморегулирование обеспечит формирование механизмов по допуску к сфере управления жилищным фондом только профессиональных, компетентных и добросовестных компаний, с одной стороны. А с другой стороны, создаст предпосылки для добросовестной конкуренции, потому что конкурировать должны люди, которые подчиняются одним правилам.

И если человек, который не подчиняется закону, конкурирует с человеком, который подчиняется, безусловно, в некоторых случаях он, знаете ли, имеет приоритет, по крайней мере,

на кратковременном этапе. А у нас нет времени, потому что напряжённость в сфере велика. Неудовлетворённость услугами, к сожалению, имеет место быть. Значит, надо срочно принимать меры по улучшению ситуации.

И, мне кажется, что уже само рассмотрение этой темы, за что мы очень благодарны комитету Государственной Думы, даёт позитивный настрой среди профессиональных участников. Потому что мы сможем определить вектор развития. Но этим не надо ограничиваться, и поэтому надо как можно скорее, принимать закон, и может быть, мы уже немножко опаздываем. Рассматриваемый законопроект даст возможность ответить на очень многие вопросы и позволит недостающее звено по регулированию рынка сферы управления МКД создать.

И очень коротко. Я прошу прощения. Да, я вижу, что уже у меня шестая минута пошла. Галина Петровна, просто есть вопрос, он тоже из серии анекдотов. Это касается того, почему появилась запись о том, что национальные стандарты устанавливаются правительством. Потому что в прошлом году, когда вносились изменения в Жилищный кодекс, и там была глава о саморегулировании, в результате решили, что такую норму пока вводить рано и надо подождать. Но при этом стандарты деятельности по управлению создавать надо, а стандарты находились в главе про саморегулирование. Если саморегулирования не будет и стандартов не будет. Но как же так без стандартов? Хорошо, тогда мы стандарты закрепим за правительством. И в результате получился анекдот. То, что должно делать как раз национальное объединение, было поручено правительству. И мы с коллегами сейчас наблюдаем, как сложно, прак-

тически невозможно, с федерального уровня отрегулировать деятельность, которую должны регулировать профессиональные участники. Именно поэтому, мне кажется, моё экспертное мнение, в данной ситуации, нам обязательно нужно как можно скорее саморегулирование. И в этой сфере оно должно быть обязательным.

***М. С. КОНОНЕНКО,***

*начальник Управления контроля  
жилищно-коммунального хозяйства,  
строительства и природных ресурсов  
Федеральной антимонопольной службы*

Начну с того, что, безусловно, мы приветствуем объединение компаний в саморегулируемые организации, приветствуем добровольное объединение.

Что касается объединения обязательного, здесь хотел бы обратить внимание на несколько нюансов, рисков, которые мы видим в этой ситуации, о которых призываем, как минимум, подумать и поговорить.

Во-первых, то, что прозвучало у Ольги Владимировны по поводу доли госсектора в управлении многоквартирными домами. Не знаю, откуда цифры, ситуация, безусловно, меняется. Но смотреть же надо не только на организационно-правовую форму, но и на долю участия. Потому что у нас огромное количество организаций, те же МУПы, но под вывеской ООО или ОАО. И наша статистика, она показывает другие цифры. Но,

конечно, там это не зеркальная ситуация, но и не 10 процентов. Ну где-то раза в два, в три, наверное, больше. Это раз.

Потом, когда мы говорим о саморегулировании, надо понять, какую цель преследуем, чего мы хотим добиться. Если это какая-то контрольная функция, с одной стороны, то зачем мы тогда на уровне Жилищного кодекса и правительства устанавливаем и минимальный перечень, и правила выполнения услуг, устанавливаем стандарты деятельности, которые, кстати говоря, уже в высокой степени готовности находятся? Зачем мы усиливаем систему госжилинспекций для того, чтобы они контролировали управляющие организации, если мы хотим перенести весь этот контроль на уровень бизнеса, а не создать там новый квазиадминистративный барьер какой-то?

Дальше. Если мы говорим об ответственности, коллективной ответственности управляющих организаций, членов СРО, для такой ответственности нужна, естественно, финансовая какая-то подушка. Взнос 100 тысяч рублей умноженный на 100 участников, который тоже не факт. Что удастся собрать, если мы говорим о региональных СРО? 10 миллионов рублей как-то мало. Если взнос мы увеличиваем в компенсационный фонд, увеличивается, соответственно, что? Увеличивается плата за содержание и ремонт жилищного фонда. Потому что больше неоткуда эти деньги брать управляющим организациям. Да, всё поделится опять на конечных пользователей. Об этом тоже нельзя забывать.

Поэтому здесь, прежде всего, повторюсь, наверное, надо определиться с целью. Вопрос, безусловно, назрел, безусловно, наверное, и перезрел. Вот вчера готовился специально и нашёл

стенограмму от 15 июня 2010 года, обсуждали на парламентских слушаниях этот же вопрос. Поезд-то, собственно, не сдвинулся и аргументация не сдвинулась. Единственное, что вот поменялся серьезным образом прошлым летом в этой части Жилищный кодекс как раз таки в сфере регулирования деятельности именно управляющих организаций. Поэтому мы здесь предлагаем некий вариант такой компромиссный. Мы видим возможность обязательного членства по некоему перечню видов работ и услуг, которые влияют, прежде всего, на конструктивную безопасность здания, как для, собственно, его жителей, так и в отношении третьих лиц, но именно на те вещи, которые связаны с конструктивностью и безопасностью, повторяюсь.

И чтобы больше времени не отнимать, призываю всё-таки вот эти моменты, связанные с целеполаганием нашим здесь сегодня и обсудить.

***П. В. ДУБОНОС,***

*директор экспертного Департамента  
Фонда рыночных исследований*

Я поддерживаю как раз представителя ФАС, действительно поезд не сдвигается достаточно давно. И те поправки, о которых мы говорим сейчас, как о недостаточно проработанных, собственно говоря, проработаны очень серьезно и в достаточной степени. Ольга Владимировна Сердюк очень правильно напомнила, что при внесении в прошлой Думе законопроекта, который предусматривал обязательное членство в СРО, все начали

быстро распределять функции, которые закреплялись то за национальным объединением, то за самими СРО. И получилось, что мы перегрузили правительство и государство. Разработка стандартов и правил деятельности управляющей компании – это явно функция СРО и национального объединения. Сейчас эта функция записана за правительством и этим пеняют, когда говорят о недоработках законопроекта.

Я как раз таки из секты за обязательные СРО, потому что в стенах Государственной Думы говорить о добровольном членстве в СРО не имеет никакого смысла. Исследование, которое проводилось по инициативе Минэкономразвития, показало, что у нас сейчас три отрасли, три отрасли экономики, в которых наибольшее количество саморегулируемых организаций в добровольной сфере. Это ЖКХ – подавляющее количество, промышленная безопасность и пожарная безопасность. Все эти отрасли ожидают закона об обязательных СРО. Ну, нет никакой добровольной СРО.

Саморегулирование – это форма регулирования профессии или деятельности. И здесь просто нужно определиться. Либо мы действительно регулируем всё государством, и у государства есть силы, возможности. Государство, это конкретные институты. Либо это всё будет делать государство, включая допуск на рынок и удаление с рынка, либо, и самое главное – разработка правил деятельности, либо всё-таки это делается профессиональным сообществом.

И в конце немножко коснусь заявленной темы: «Опыт обязательного саморегулирования в Российской Федерации». Я возглавляю такую профессиональную ассоциацию трансфераген-

тов, регистраторов и депозитариев. Мы в 1994 году созданы как саморегулируемая организация.

Так вот, до отмены обязательного членства у регистраторов не возникало проблемы так называемых «двойных реестров». Это при наличии обязательных лицензий со стороны государства. И когда Елена Леонидовна говорит о так называемых «коммунальных войнах», и отмена обязательного членства регистраторов с составлением лицензии была связана, в том числе, с появлением корпоративных войн в Российской Федерации. Поэтому нужно просто выбрать: либо государственное регулирование, либо саморегулирование обязательное. Никакого здесь добровольного саморегулирования, к сожалению, не получается.

***П. Р. КАЧКАЕВ,***

*заместитель председателя*

*Комитета Государственной Думы*

*по жилищной политике*

*и жилищно-коммунальному хозяйству*

Уважаемые коллеги, буквально 2–3 минуты, может быть, это больше как реплика. Я полностью согласен с моим тезкой, который передо мной выступал, и со всеми выступающими, которые поддерживают создание СРО в обязательном порядке. Вот, вообще, этот закон по СРО у нас должен был выйти, наверное, или чуть раньше 185-ФЗ, или сразу после 185-ФЗ. Мы же сами разбудили наших жителей и повысили их активность в сфере требований к качеству и ремонта, и содержания жилищных фондов, и всего остального. А с законодательной базой мы отстаём и по-

лучаем то, что Елена Леонидовна говорила про коммунальные войны, и про те все негативные явления, которые у нас сегодня по телевидению показывают.

С другой стороны, если не будет обязательного вступления в СРО, как ещё можно? Профессионалы должны прийти! Кто будет определять профессионализм управляющей компании? Тепло будет всегда нужно, вода будет всегда нужна, электроэнергия всегда будет нужна, то есть это сфера, которая в принципе не требует каких-то дополнительных телодвижений, а только приходи, управляй этой сферой и получай какие-то большие, маленькие ли дивиденды. И поэтому я считаю, на первый план выходит именно профессионализм в управлении. Сегодня у нас, к сожалению, профессионалов в управлении очень много.

Теперь, почему государственное регулирование всегда плохо? Вы слышали хоть в одной передаче, даже если дом управляется полностью, вернее, дом состоит полностью из приватизированных, частных квартир, в любом случае за качество отвечает или муниципалитет, или государство, или тот же самый наш уважаемый президент. Ну, все обвиняют в конечном итоге нас же с вами – чиновников. Мы в любом случае сидим все – чиновники. Кто-то занимается управлением, кто-то нет. И поэтому, на мой взгляд, бояться обязательного вступления в СРО не стоит. Это только повысит, я считаю, ответственность всех тех людей, которые занимаются управлением, нашим жилым фондом.

Ну, и последнее. Что касается там 100 или 25 управляющих компаний, которые должны входить в СРО. Я, например, тоже ничего страшного не вижу, если это будут какие-то межрегиональные СРО.

И последнее. По страхованию. В любом случае страховые взносы или объём страхования так или иначе аффилировано или завуалировано войдёт частью и в содержание жилого фонда.

***А. Ш. ШАМУЗАФАРОВ,***  
*президент некоммерческого партнёрства*  
*«Объединение генеральных*  
*подрядчиков в строительстве»*

Я буду выступать в трёх ипостасях. У меня есть небольшой опыт работы в государственных структурах, тем более в сфере управления жилищно-коммунальным хозяйством и строительством.

Я кроме этого являюсь председателем товарищества собственников жилья в течение 12 лет. Моё товарищество собственников жилья является финансово устойчивым, достаточно эффективно действующим товариществом. Притом управляем мы своим жилищным фондом самостоятельно, отказавшись от услуг управляющей компании, потому что выяснилось, что управляющая компания нам не давала адекватное качество услуг. Поэтому вынуждены были отказаться от их услуг.

Ну, и с третьей стороны я являюсь руководителем саморегулируемых организаций в строительстве. Я руководитель трёх организаций в строительстве и одной организации в проектировании. Общее количество членов моих саморегулируемых организаций 4 тысячи человек в 4-х организациях. То есть это одни из самых крупных саморегулируемых организаций.

Поэтому я знаю интересы жителей, которые проживают в жилых домах и не хотят платить дополнительных денег. Так получилось, что один из членов Совета Федерации, который является автором этого закона, он оказался жителем моего дома. Жители нашего дома его чуть не съели вместе с тапочками за этот законопроект.

Но с другой стороны все понимают, что так случайно получилось, что нашим домом управляет какой-никакой, но профессионал в моём лице. И что могло бы получиться, если бы нашим домом управлял бы не профессиональный житель, вернее, не профессионал, но являющийся жителем.

Исходя из этой короткой преамбулы, я хочу сказать, что я являюсь сторонником обязательности саморегулирования. Я попытался убедить в этом жильцов своего дома, что обязательное саморегулирование – это способ защиты прав и интересов непосредственно населения.

Я могу сказать о том, что действительно в течение конца 2010 года и 2011 года на обновление нормативов в строительстве и в проектировании и изысканиях зданий, сооружений было выделено 300 миллионов рублей, из которых 100 миллионов рублей с большим трудом наскребло государство.

А 200 миллионов выделило профессиональное сообщество, из которых 135 миллионов рублей выделили национальные объединения строителей, проектировщиков и изыскателей, а 65 миллионов рублей выделили просто отдельные саморегулируемые организации, которые считают, что без нормальной обновлённой нормативной базы существовать просто невозможно. То есть, это не просто способ собирания денег само-

регулирования с населения или там с представителей бизнеса, так как это обычно сейчас преподносят, когда оценивают деятельность саморегулирования в строительстве. Это не очень правильная оценка, хотя такие элементы там тоже есть, такие факты там тоже есть.

Но это позволило пробудить народные массы, пробудить профессиональные массы, которые выделяют сами добровольно средства для того, чтобы обновлять нормативную базу. Я знаю каково положение в нормативной базе, потому что все СНиПы страны были подписаны мною, когда я был председателем Госстроя России, я был последний, кто подписывал СНиПы до конца 2002 года. После меня их не подписывали вообще. То есть эта деятельность умерла. И после того как возникло саморегулирование, у нас пошёл этап того, что мы снова начали заниматься нормированием и пытаемся догнать далеко ушедшую Европу и мир, но только, благодаря тому, что проявляется активность именно сообщества, которое готово платить свои деньги для того, чтобы навести порядок в своей сфере.

Почему всё-таки, я считаю, что саморегулирование здесь должно быть введено и в жилищно-коммунальном хозяйстве? Да потому что здесь потребителем является, в основной своей массе, круг лиц, который не обладает необходимым опытом, не обладает знаниями и умениями для защиты своих интересов. И поэтому для того, чтобы защитить потребителя от какой-то конкретной организации, которая управляет данным жилищным фондом или данным строением, надо, чтобы вмешалось целиком и полностью сообщество. То есть, сообщество в целом,

оно защищает интересы потребителя от конкретных недобросовестных, в том числе, членов своего сообщества.

И поэтому именно для защиты прав и интересов населения саморегулирование должно быть обязательным. Ну и, поскольку я уже выхожу тоже за регламент, скажу ещё одно слово.

Коллеги, недостаточно внести изменения только в Жилищный кодекс. Вы знаете, что 337-ФЗ в прошлом году была введена эксплуатация зданий и сооружений. И Градостроительный кодекс сегодня регулирует и изыскание, проектирование, строительство, теперь эксплуатацию и утилизацию зданий. То есть, весь цикл существования недвижимости, формирования и существования недвижимости регулируется Градостроительным кодексом.

И поэтому, ко второму чтению нужно просто кардинальным образом дополнить и изменить обсуждаемый законопроект. Но в то же время всё-таки его надо в первом чтении, мне кажется, принимать, и вот дать возможность работать над законопроектом.

**С. Б. СИВАЕВ,**

*директор направления «Городское хозяйство»  
фонда «Институт экономики города»*

Я точно считаю, что я не принадлежу ни к какой секте, но я за саморегулирование, потому что это повышение профессионального уровня и позиционирование профессионалов перед потребителями. Но я против обязательного саморегулирова-

ния, и здесь хочу совершенно жёстко высказаться и объяснить почему.

Ну, первое. Потому что на самом деле это ломает полностью концепцию 315 федерального закона, потому что обязательное саморегулирование вводилось всегда взамен государственного регулирования, лицензирования. И это жёсткое представление.

Второе. Понятно, что обязательное саморегулирование защищает существующих игроков рынка, а не потребителей. Потребители – это косвенный эффект, который может быть, а может не быть. Так вот, если проанализировать существующих игроков рынка, то я, к сожалению, даже скажу, что мои экспертные оценки, не статистические, хуже, чем информация ФАС, потому что я достаточно много работаю с субъектами, с муниципалитетами больше всего, и моя экспертная оценка, что порядка 65–70 процентов управляющих компаний контролируются органами местного самоуправления. Это случилось в процессе приватизации существующих ЖЭКов. И это не военная тайна, и мы по существу консервируем эту ситуацию, возводя дополнительные административные барьеры по входу на этот рынок. Это фактическая ситуация. В этой связи, почему я против обязательного саморегулирования вообще?

А теперь я хочу проанализировать ситуацию, которая складывается сегодня. Сегодня мы ввели институт контроля за управляющими организациями – жилищные инспекции. Причём парадокс в том, что жилищные инспекции не столько контролируют состояние объектов недвижимости, сколько управляющие организации. То есть не результат, а процесс.

Сегодня мы наделили непонятными полномочиями по контролю за управляющими компаниями органы местного самоуп-

равления. Не очень понятно, что они будут делать, но этот административный пресс уже активно происходит. На мой взгляд, введение обязательного саморегулирования – это звенья одной и той же цепи. Потому что одно дело, когда вы занимаетесь добровольным саморегулированием – это означает, что процесс идёт в основном снизу вверх. Обязательное саморегулирование – это процесс сверху вниз. Построение очередной вертикали – для меня эта вещь достаточно очевидная, тем более, мне на самом деле особенно страшно в этой связи, когда речь заходит о том, что мы намерены ещё в закон ввести и национальные объединения, потому что это ещё законодательное выстраивание одной вертикали. Мы вообще государство вертикальное во всех смыслах. Надо профессиональную деятельность законодательно выстраивать вертикально, на мой взгляд, не очень хорошо, буду стараться выражаться мягко. Масса проблем в сфере управления. Эти проблемы я потом в двух словах попытаюсь объяснить. Мы сейчас пытаемся эти проблемы решить не содержательно, а путём введения одной, второй, третьей процедуры административного контроля. Переборщим... Неслучайная статистика, что число управляющих организаций уменьшается. Масса историй, когда вместо договоров на управление заключаются договоры на обслуживание для того, чтобы просто уйти сейчас из этого поля. Мы эту ситуацию будем продолжать развивать вот в этом направлении.

В чём, на мой взгляд, ключевая проблема в сфере управления недвижимости? На мой взгляд, она совершенно очевидна, она связана с тем, что у нас нет нормального заказчика, потому что мы пытаемся всё время отсутствие нормального заказчика

подменить мерами, что государство сделает так, что населению будет хорошо.

Проблема отсутствия нормального заказа достаточно серьёзна. У нас существует очень серьёзная подмена понятий, и мы пытаемся не содержательные моменты решить, связанные с управлением недвижимостью, и надо называть вещи жёстко: часть наших собственников не способны быть собственниками. А отсутствие института делегирования ответственности за недвижимость управляющих компаний в случае заключения договора на управление, да, обеспечение минимального количества работ, связанных с необходимым качеством содержания недвижимости и так далее. То есть мы вместо неких содержательных вещей, пытаемся создавать какие-то другие инструменты контроля. Мне кажется, что вот в этом серьёзная содержательная проблема, и я предлагаю со всей возможной тщательностью посмотреть вопрос гораздо шире, тем ли мы занимаемся вообще.

Ну и подчеркну, что моё отношение к введению института обязательного саморегулирования отрицательное вообще, а в этой ситуации отрицательное тем более.

***Д. Н. НАЗАРОВ,***

*исполнительный директор*

*НОСО УН г. Москва*

Павел Витальевич Дубонос, как Антон Павлович Чехов, охарактеризовал ситуацию очень чётко. Ситуация действительно давно назрела, давно не решается. И вот та ситуация, про которую напомнила Ольга Владимировна, Воронеж, все её знаете,

можно о ней долго не рассказывать, она действительно продиктована двумя вещами – это несовершенство законодательства, а второе – это интересы конкретных собственников конкретных домов.

Основной и положительный момент добровольного саморегулирования, то что, наконец-то, управляющие компании стали слышать. И вот как раз когда в 2009 году в апреле мы обсуждали концепцию саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами и начался процесс добровольного объединения управляющих компаний в СРО, были моменты, когда с помощью чиновников всё-таки компании собирали. В основном компании объединялись для представления своих интересов. Это то, что касается добровольного саморегулирования.

Теперь основной тезис, который положен в качестве основы для принятия решения по поводу обязательного саморегулирования, он достаточно простой: деятельность по обеспечению безопасной эксплуатации зданий подлежит регулированию. Есть две формы регулирования – это государственное регулирование в виде лицензирования и обязательное саморегулирование. И выбор должен быть сделан: либо, либо.

Государство не будет лицензировать этот вид деятельности для того, чтобы его урегулировать, и соответственно предлагается введение обязательного саморегулирования. На сегодня ситуация такова, что основные цели саморегулируемой организации состоят из четырёх функций.

Первая – это установление правил деятельности, требование к ней. Вторая – это предоставление права заниматься этой деятельностью. Третья – это осуществление контроля. И четвёр-

тая – это установление материальной ответственности за несоблюдение этих правил.

На сегодня ситуация какая, какие требования есть к управляющей компании? Да практически никаких, кроме 731-го постановления правительства «Стандарты раскрытия информации». Всё. Других требований практически нет. Право заниматься этой деятельностью может получить любой школьник, купив банку краски и увидев собственника.

Теперь по третьей функции СРО – контроль. Насколько она сейчас реализована? Вы все знаете про этот гипертрофированный контроль, когда характерный пример: 180 дней продолжалась проверка одной управляющей компании, притом что рабочих дней в году было 265. Как под таким прессингом, под таким контролем можно нормально осуществлять деятельность и выполнять заказ собственников жилья в многоквартирных домах? Это невозможно. И снова вспоминаем про государственный и муниципальный контроль.

Теперь об ответственности. А какая ответственность у управляющей компании на сегодня? Опять же 731-я, 250 тысяч рублей, чем жилищная инспекция сейчас начинает активно пользоваться и не всегда преследуя интересы граждан. Мы говорим сейчас о переделе рынка, когда в руках чиновника появляется инструмент давления на управляющую компанию. Фактически все четыре функции, которые обязана исполнять саморегулируемая организация в области, в режиме обязательного саморегулирования. Государство с ними не справляется, несмотря на то, что пытается какими-то нормативными документами, законодательными актами эту ситуацию как-то поправить.

Поэтому здесь всё просто: две формы регулирования – лицензирование либо обязательное саморегулирование. И здесь мы должны определиться. Моя позиция, только обязательное саморегулирование.

В части деталей законопроекта я хотел бы сказать, что действительно компенсационный фонд, он должен быть дифференцированный. Нельзя для маленькой компании и для большой устанавливать одинаковый размер. И речь зашла о таких понятиях, как региональное СРО. СРО региональным быть не должно.

Поэтому в части обязательного саморегулирования присутствует принцип экстерриториальности, когда управляющая компания из Калининграда легко может вступить в СРО в Хабаровске и наоборот. И здесь достаточно положительный момент, когда говорят о монополизации рынка посредством обязательного СРО.

**Б. М. ГЛАДКИХ,**  
*генеральный директор*  
*НП «ЖКХ – Групп» (Хабаровский край)*

Уважаемые участники, доклад мой связан, в первую очередь, с коллективной ответственностью управляющих организаций, входящих в саморегулируемые организации. И здесь хотелось бы сразу отметить такой момент.

Первое. Если не саморегулирование, соглашусь со всеми участниками, то действительно тогда госрегулирование. Буквально вот два месяца подряд, 10 апреля и 14 марта, у замес-

тителя министра регионального развития мы собрались с большинством СРО со всей территории Российской Федерации, была инициативная группа, которая обратилась на уровень Министерства регионального развития, и мы провели совещание. В ходе этого совещания ни одна СРО, а таких было там более 40, ни одна СРО не высказалось против того, чтобы вводить обязательное саморегулирование.

Проблема на самом деле очень широкая. И здесь, если мы, хотя бы даже для собственника сейчас вводим институт ответственности управляющих организаций, материальной ответственности через саморегулирование, скажите мне, пожалуйста, каким образом материально ответит государев слуга – жилищный инспектор, когда он приходит, выписывает нам предписание? И это предписание обязывает нас исполнять ту деятельность, которую не предписало нам общее собрание, ту деятельность, которую не запланировала управляющая компания, а, помимо этого, мы ещё несём штрафы. И штрафы в судебном порядке с нас взыскивают и взыскивают с тех средств, которые именно средства населения.

Фактически сегодня есть 10–15 процентов управляющих компаний, принявших решение о погашении долгов ресурсоснабжающим организациям, штрафов исключительно в судебном порядке, а собственникам по остаточному принципу. И в рамках закона всё хорошо. Можно все деньги спустить на штрафы, про себя никогда не забудешь, в принципе.

Что касается материальной ответственности опять же других контролирующих органов, я, честно говоря, не понимаю. И государство здесь очень сильно рискует, когда конкретно проверяющий вмешивается в хозяйственную деятельность таким

образом, что, фактически, это в большинстве случаев не согласовано с общим собранием. По заявлению одного мы почему-то решаем судьбы многих, когда в 300-квартирном доме мы почему-то решаем сделать левую заднюю задвижку, когда на самом деле она в ремонте таковом не нуждается, просто по заявлению опять же одного из граждан.

Что касается коллективной ответственности, здесь на 100 процентов согласен. Законопроект надо дорабатывать. Он в этом плане не совершенен. Коллективная ответственность, она должна быть, но дискретной. Дело в том, что есть компания, которая управляет одним домом, есть компания, которая управляет 1000-квартирным домом и так далее. И сами понимаете, почему я должен отвечать за того, у кого миллионы квадратных метров, и коллективно складываться в равной доле.

Что касается опять же мнения многих саморегулируемых организаций. Если оставить добровольно, если не вводить никакого регулирования, то эффект, он снизится значительно, поскольку уровень образованности населения в сфере ЖКХ, на сегодняшний день, надо признать, очень низкий. Это, в первую очередь, не красит органы местного самоуправления, потому что это их обязанность. В уставе заложено разъяснение норм действующего законодательства. Населению будет на первоначальном этапе всё равно. А как раз первоначальный этап – это самый сложный этап реформирования, когда большинство компаний начнут исключаться и так далее.

Конечно же, саморегулирование – это не панацея. Но это механизм, который бы упорядочил большинство управляющих компаний и призвал бы к определённым действиям.

Что касается стандартов, я за то, чтобы стандарты разрабатывались на уровне саморегулируемых организаций и действовали, как указано в поправках к 315-му ФЗ. И последний момент, что касается деятельности ТСЖ. Вот правильно Анвар Шамухамедович сказал о том, что должен быть профессионал. Так вот, профессионал – это значит, что опять же несёт ответственность и рискует в первую очередь репутацией и ответственностью тем, что он работает на рынке.

Так вот, товарищество собственников жилья пусть делает те работы, которые не оказывают влияние на безопасность зданий, строений и сооружений. А вот то, что касается безопасности зданий, строений и сооружений – это как раз-таки безопасность конструктивов, инженерных конструкций, санитарно-эпидемиологическая, пожарная безопасность, энергетическая безопасность, это всё должно быть регулируемо.

И у нас, к сожалению, опять же два хозяйствующих субъекта на рынке: управляющая организация и ТСЖ. Непосредственный способ возможен только с управляющей организацией. Поэтому мы приходим опять к чему? К тому, что надо каким-то образом приводить это всё в соответствие, иначе будет страдать в первую очередь потребитель.

**Е. Г. ВОЛКОВ,**

*советник министра строительства,  
архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства  
Республики Татарстан*

Уважаемые участники парламентских слушаний!

Во-первых, я хотел поблагодарить за возможность выступить на этом представительном собрании. И, учитывая всё сказанное предыдущими коллегами, хотел бы остановиться на некоторых позициях.

С 2010 года в Республике Татарстан создана саморегулируемая организация и мы сегодня работаем в рамках действующего законодательства. Это и 315-й федеральный закон, и закон о техническом регулировании. Единственное, я здесь хотел остановиться на том, что 10 октября 2011 года в республике мы приняли закон Республики Татарстан об обеспечении защиты жилищных прав граждан, где мы ввели в несколько в опережающем порядке понятие «саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами» и предусмотрели дополнительные контрольные функции, то, о чём сегодня идёт речь. Уже в ноябре 2011 года закрепили за Жилищной инспекцией дополнительные контрольные функции. Это то, что в части законодательства нами было сделано.

Мы приняли весь набор документов, которые необходимы, на наш взгляд, для функционирования СРО. На 1 марта 2012 года у нас в составе саморегулируемой организации 125 управляющих компаний из 163-х или 77 процентов от их количества. Но эти управляющие компании у нас управляют 90 процентами

площади жилищного фонда. Значит, 43 из 45-ти муниципальных образований, просто в двух районах это непосредственное управление, там практически нет многоквартирных домов.

Мы за последнее время проанализировали существующие вопросы, и пути решения, которые мы видим, они практически повторяют всё, сказанное предыдущими докладчиками. На чём я хотел бы остановиться отдельно?

На формировании единого информационного поля для всех участников рынка предоставления жилищно-коммунальных услуг. Не секрет, что сегодня управляющие компании, в частности, предоставляют в различные инстанции кучу отчётных документов, которые в основной своей массе дублируются: цифры, площадь жилого фонда, Росстат. Причём, на сегодняшний день формы государственной статистики являются добровольными, то есть сегодня частные управляющие компании обслуживающие могут не отчитываться. И все цифры, которые мы сегодня называем, надо понимать, что они далеко от действительности.

И отдельно я хотел бы остановиться на вопросе кадровой политики. Мы начали в республике этим заниматься, и в целом в отрасли ЖКХ работают 34,5 тысячи человек по данным статистики, хотя по данным муниципальных образований 46 тысяч, то есть мы понимаем, что 30 процентов, это те предприятия, которые просто не отчитываются в части статистики, потому что это сегодня добровольный порядок. Из них 17,7 тысяч – жилищные компании и управляющие организации и 16,8 – работники предприятий коммунального хозяйства.

У нас в республике принята пятилетняя программа республиканская: «План мероприятий по подготовке кадров

до 2016 года». Почему мы начали этим заниматься и сегодня центр ответственности закреплён за СРО?

К сожалению, если ранее у нас в республике был учебно-курсовой комбинат республиканский, мы готовили порядка 5 тысяч человек ежегодно, переподготавливали и обучали, то на сегодняшний день мы не более тысячи человек в год ежегодно учим.

В целом, мы проанализировали, на сегодняшний день у нас практически вся республика покрывается сетью учебных центров, где возможно организовать обучение. Это и строительные институты, и колледжи, и все учреждения разных уровней образования. Для того, чтобы организовать систематически эту работу, мы разработали отдельный программный продукт – интернет-сервис. Это система кадрового учёта предприятий сферы жилищно-коммунального хозяйства, которая состоит из нескольких систем и позволяет полностью автоматизировать этот процесс.

На сегодняшний день выборочный анализ, который мы сделали, показывает, что уровень базового образования до 40 процентов сотрудников управляющих компаний сегодня не соответствует должности, на которой они работают.

И вот в конце мая у нас запланировано общее собрание членов СРО республиканского, и мы в стандарты СРО в обязательном порядке введём этот стандарт – раз в 5 лет прохождение переподготовки.

Также в целом то, что касается законопроекта: как я в самом начале говорил, сегодня мы работаем в существующем правовом пространстве, сегодня у нас членство в СРО добровольное, и вот на сегодняшний момент мы достигли пика. Сегодня

90 процентов площади – это управляющие компании, которые к нам уже вошли. Но при этом даже, вот сталкиваясь с проблемой подготовки кадров, мы видим, что без обязательности всё-таки здесь не обойдёшься. Кроме этого, хотел бы остановиться на нескольких моментах.

Первое, это то, что, на наш взгляд, в состав саморегулируемых организаций должны войти не только управляющие компании, но и организации, осуществляющие обслуживание и эксплуатацию жилищного фонда. Поскольку практически весь перечень работ, которые они осуществляют, не попадает под допуски строительных СРО и находится вне поля правового регулирования. Также, может быть, рассмотреть вопрос по вхождению в эти СРО и коммунальных предприятий, таких как водоканалы. ТСЖ, конечно же, мы тоже поддерживаем, они должны быть в единой системе.

Снижение минимального количества членов СРО мы считаем нецелесообразным и, может быть, с учётом вхождения в СРО подрядных организаций и коммунальных этот вопрос сам собой отпадёт. Мы считаем, что чем быстрее будет принят этот закон об обязательности участия в СРО в ЖКХ, тем лучше. И мы считаем, что срок введения в действие должен быть не позднее 1 января 2013 года, это связано и с принятием бюджета, с утверждением тарифов, и так дальше. И при этом чем быстрее мы примем этот закон, тем у нас будет больше времени для того, чтобы доработать все нюансы в рабочем порядке и внести соответствующие изменения.

**П. А. ГАРАНИН,**  
*генеральный директор*  
*НП «ПМЦ ЖКХ» (Самарская область)*

Что нужно жителям? Тепло, светло и чтобы крыша не текла. А кто будет управлять – управляющая компания, ТСЖ или СРО – всё равно. Понимаете, в этом отношении, хоть сам житель. У нас сейчас очень большой отток из всех управляющих компаний домов в непосредственное управление. Это колоссальный отток идёт лишь только потому, что нет системного механизма регулирования работ.

Что такое СРО? СРО – это, прежде всего, щит. И его хотят создать сами управляющие компании, добровольно, чтобы защититься от государства, понимаете. Усиление контроля жилищной инспекции, усиление гостехнадзора. Управляющие компании не могут работать – работать на жителя, на собственника жилья. Они находятся сейчас в очень тяжёлом состоянии. Понимаете, штрафы каждый день, суды каждый день, не вылезают из судов. Это первое.

Что касается страхования, то я хочу сказать, что цель его создания – это снижение напряжённости между жителями и управляющими компаниями. Мы создали систему страхования не за счёт жителей.

Все управляющие компании платят членские взносы, у нас взнос составляет 3,5 тысячи рублей, сейчас у нас 5 миллионов выплат.

И второй вариант. Ведь страховая компания, она идёт и смотрит на наш рынок. Пришла, посмотрела. Этот дом страхуем, этот страхуем. Господа, извините, это сараи мы не страхуем. Понимаете?

Принцип добровольности и недобровольности. Третий год у меня 146 компаний существуют на добровольной основе. Но они ждут этого закона. Они поставлены все в неравные условия. То есть 146 компаний у меня должны соблюдать те стандарты, которые у меня есть, те предписания, положения, которые существуют, они должны соблюдать устав, который у них существует. А остальным не надо. Когда приходишь и начинаешь разбираться, жители уже приходят жаловаться в СРО и говорят: вот ваши компании не умеют работать. Я говорю: это не наши компании. Идут жаловаться в администрацию. Администрация, конечно, говорит: а чего вы жалуетесь, в суд подавайте. Я за обязательность в этой сфере лишь только потому, что мы начнём действительно призывать профессионалов. И я согласен с уважаемым Татарстаном, когда у нас приходят на рынок агрономы и начинают управлять домом. Приходят швеи и тоже начинают управлять.

Каждый может у нас чем угодно управлять. Мы пришли, думаю, к правильному решению или тогда давайте возвращаться к лицензированию.

**В. М. ЯРЧЕНКОВ,**

*заместитель председателя*

*НП «Объединение организаций,*

*управляющих недвижимостью «СТРАТЕГИЯ»*

Мне бы хотелось коснуться вопроса об исключении управляющей организации из числа членов СРО. Если будет обязательное членство в СРО, то тогда, соответственно, мы хоте-

ли бы остановиться на вопросе исключения члена на основании обращения высшего должностного лица субъекта Российской Федерации, главы муниципального образования за неоднократные нарушения требований федеральных законов и принятых в связи с ними нормативно-правовых актов Российской Федерации и иных обязательных требований.

Здесь сразу у нас возникает очень много вопросов.

Во-первых, почему в других сферах саморегулирования деятельность СРО отделена от органов власти, а в сфере ЖКХ присутствие органов власти обязательно? На наш взгляд, выше обозначенные уникальные основания нарушают принципы саморегулирования и наделяют органы власти чрезмерными полномочиями. Полагаем, что здесь все присутствующие прекрасно осознают, что ни одна саморегулируемая организация не оставит без внимания обращения губернатора региона или главы местной администрации. Но в этом и смысл саморегулирования, что она сама должна исключать из своих рядов своих членов.

Во-вторых, почему неоднократность нарушений по уплате членских взносов или невыполнение членом саморегулируемой организации требований правил контроля в области саморегулирования ограничены сроком в течение одного года, а органы власти как бы сроком никаким не ограничены? Насколько мы понимаем, неоднократно – это два и более раза. Поверьте, в работе любой крупной управляющей компании, у которой в управлении находится более ста многоквартирных домов, в период пятилетнего срока действия договора об управлении, какой бы добросовестной она ни была, всегда найдётся ряд нарушений.

При этом степень вины управляющей компании не учитывается, тяжесть нарушений также не подлежит оценке.

В-третьих, почему предложенные нормы не содержат конкретного перечня нарушений, допущенных управляющей организацией, которые могут послужить основанием для исключения члена из СРО, а включают фактически весь спектр законов и постановлений Правительства России? Полагаю, что такая неконкретная норма, не имея никаких нормативных ограничений и критериев, может породить со стороны местных администраций расширительное толкование причины исключения члена саморегулируемой организации из числа её членов. Получается, что нарушение правил охраны труда или бухгалтерского учёта формально является достаточным основанием для исключения управляющей организации из числа членов СРО.

В-четвёртых, данное основание исключения из числа членов СРО в предложенной редакции создаёт почву для злоупотреблений со стороны органов власти, и приведёт, на наш взгляд, к следующим негативным последствиям, а именно.

К росту коррумпированности должностных лиц органов власти, в том числе курирующих жилищную отрасль. К увеличению числа рейдерских захватов управления многоквартирными домами с использованием административного ресурса органов власти. К монополизации сферы управления многоквартирными домами организациями, аффилированными с должностными лицами органов власти, и вытеснению с рынка мелких управляющих организаций. К свёртыванию инвестиционных программ сферы управления многоквартирными домами в связи с рисками передела рынка по управлению многоквартирными домами с использованием административного ресурса.

На основании изложенного мы бы хотели внести предложение об исключении подпункта 2 раздела 2 статьи 170 Жилищного кодекса из законопроекта. В то же время, понимая необходимость наличия рычагов влияния органов власти муниципального и регионального уровня на рынок ЖКХ, предлагаем ввести норму, согласно которой СРО обязано на основании мотивированного обращения высшего должностного лица соответствующего субъекта Российской Федерации и главы местного образования провести проверку деятельности своего члена, и в установленном порядке при наличии достаточных оснований принять решение об исключении члена СРО или об отказе в принятии такого решения, с обязательным информированием заявителя о результатах рассмотрения обращения. При этом срок проведения таких процедур не должен превышать двух месяцев.

**С. В. РАЗВОРОТНЕВА,**

*председатель Комиссии по местному  
самоуправлению и жилищной политике,  
член Совета Общественной палаты  
Российской Федерации*

Вот Максим Сергеевич говорил о том, что с 2010 года обсуждают СРО, и ничего не меняется. На самом деле, мне кажется, что довольно многое изменилось, и, в первую очередь, в настроениях. Потому что в 2010 году собственно было огромное количество противников этого института, и, наверное,

неслучайно именно тогда 9-я глава так и не вошла в Жилищный кодекс. Вот сейчас настроение достаточно сильно меняется и здесь почти не звучали возражения против развития института СРО. Но противоречия конечно есть.

На самом деле, это спор между оптимистами и пессимистами. Оптимисты верят, что хорошо зарекомендовавший себя во всём мире институт поможет и нам навести порядок на рынке управления жильём. А пессимисты считают, что, какие бы хорошие законы мы ни принимали, всё равно всё будет как всегда. Всё извратят, используя для ограничения конкуренции, для развития монополизма. И это спор мировоззренческих установок, а не подходов к законодательству. Но при этом большинство, вроде бы, согласно, что дикий капитализм на рынке управления жильём пора останавливать.

И для этого, собственно говоря, есть два пути, развилка, на которой мы стоим: либо контроль со стороны органов власти, в том числе лицензирования, либо контроль со стороны профессионального сообщества.

Второй путь кажется более демократичным и хорошо работает во многих зарубежных странах. Если есть опасения, что идею извратят – это ещё не повод действительно отказываться от самой идеи.

Вот мы с Галиной Петровной недавно посмотрели, как это делается в Дании, там действительно каждая сфера жилья имеет свою саморегулируемую организацию, отдельно для жилья, сдаваемого в аренду и построенного специализированными организациями, отдельно – для собственников жилья. Вот как говорили датчане, трудно было только первые 100 лет, а потом наладилось.

При этом там нет обязательного членства в этих организациях, но 87 процентов управляющих компаний в саморегулируемые организации входят и эти организации, национальные в том числе, успешно занимаются как регламентацией деятельности, контролем за качеством, так и лоббизмом интересов этих организаций на уровне, во взаимоотношениях с органами госвласти.

Общественная палата провела общественные обсуждения данного законопроекта. Сейчас голосование заканчивается, но я думаю, что основные направления понятны: саморегулирование необходимо вводить и даже насаждать, но постепенно. И на самом деле ни в коем случае не настаивая на обязательном членстве и при этом на первых порах не отменяя жёсткий контроль со стороны органов власти.

Но немножко уходя в сторону, я хотела сказать, что Всероссийский совет местного самоуправления настаивал на введении, в том числе, и муниципального контроля в данной сфере, но по одной простой причине, что просто жилищные комиссии, находящиеся в центре больших субъектов, просто не в состоянии дотянуться, не в состоянии изучить и отреагировать на каждый случай, происходящий в муниципальных образованиях вот этого самого субъекта.

Но проблема заключается не в том, что контролировать не надо, а в том, что у нас контроль как-то не очень выстроен, и тут, действительно жалобы управляющих компаний мне понятны. Но, с другой стороны, я хотела бы подчеркнуть, что есть контроль о защите, о регламентации проверок юридических лиц и всё-таки просто нужно этот закон заставить работать, потому что там есть определённые регламентации этих проверок.

Естественным противоядием против злоупотребления является, на мой взгляд, постепенность и добровольность ведения

СРО при стимулирующей функции государства. Ни в коем случае нельзя изгонять с рынка компании, не вступившие в СРО. И членство в таких компаниях должно быть не обязанностью, а дополнительным преимуществом.

Ну почему бы действительно не подумать о каких-то стимулирующих функциях? Например, те же органы государственной власти или МСУ, которые могут оставлять за собой право, выдавать дополнительные субсидии, например, на капитальный ремонт только тем домам, которые управляются компаниями, входящими в СРО.

Общественная палата поддерживает идею о том, чтобы каждая СРО в своём составе имела не менее 100 управляющих организаций. Также мы согласны с тем, что должна быть дифференцирована сумма компенсационного взноса. В законопроекте должна быть уточнена информация о поддержке системы страхования ответственности и профессиональных рисков управляющих организаций.

И с учётом этих изменений, нам кажется, что закон необходимо поддержать.

**А. В. ШИРОКОВ,**  
*председатель Комитета  
Торгово-промышленной палаты РФ  
по предпринимательству  
в сфере жилищного и коммунального хозяйства*

Сегодня мы говорим об обязательности или необязательности членства управляющих организаций в СРО. При этом никто

практически не говорит о собственнике. Ведь главный в доме – это собственник. Он, в конечном счёте, выбирает и управляющую компанию, и способ управления. Мы вообще забыли, что он, по-хорошему, главный контролёр. Контролёр-собственник должен быть на договорных отношениях с управляющей организацией. Мы всё время считаем, что у нас собственник малообразованный, безграмотный, ничего не понимающий и так далее.

Мы говорим всё время слово «жильцы», хотя меня в доме и вас тоже жильцы не интересуют. Нас интересуют в доме собственники. Мы ещё забываем, что дом у нас не объект недвижимости на сегодняшний день. Это непонятная совокупность квартир. Поэтому мы сегодня должны понимать, чем управляют, какие цели управления. На сегодняшний день цели управления должны быть экономические. Это поддержание объекта недвижимости в ликвидном состоянии. А мы об этом не говорим. Мы пытаемся сегодня, я не побоюсь этого слова, создать новый вид бизнеса в жилищной сфере под названием СРО, обязательная СРО. Потому что будут собираться средства снизу наверх, потом эти средства будут тратиться по определённой схеме на интересы СРО. Будет ли выдаваться продукция, которая нужна СРО или управляющим компаниям, которые будут туда обязательно попадать, это ещё большой вопрос.

Введение обязательного членства в СРО в условиях действующего законодательства превратится, скорее всего, просто в продажу «билетов в Провал», и приведёт к дополнительным бюджетным затратам на меры госконтроля деятельности СРО, даст возможность для дополнительной административной ренты (читай – коррупции!).

И правильно многие выступающие говорили, что сегодня все, понимая, что может дать новое законодательство, будут искать другие схемы управления многоквартирными домами, которые не будут их заставлять входить в какую-то обязательную схему, выстроенную законодательством Российской Федерации.

Я считаю, что сегодня управлять может любой ИЧП, любое ТСЖ или любая объявившая себя управляющей организацией бывшая муниципальная конторка (ДЭЗ, ЖЭК, МУП), результатом работы которой давно и обосновано недовольны собственники и наниматели жилых помещений в МКД.

Мы должны понимать, что надо установить управление многоквартирными домами видом профессиональной деятельности, ввести соответствующее дополнение в общероссийский классификатор видов экономической деятельности и ввести обязательные требования к управляющим по уставному капиталу, наличию оборотных средств и как бы другим позициям, которые показывали экономическую составляющую той управляющей организации, которая начинает управлять объектом недвижимости. Давайте заранее договоримся, что это всё-таки объект недвижимости, хотя по законодательству это не так.

Вот до тех пор, пока мы по-хорошему в полном объёме не внесём поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, говорить о СРО и тем более об обязательной СРО для управляющих компаний рано.

Управляющие организации сегодня работают под постоянной угрозой банкротства из-за неполной оплаты их услуг и работ (собственниками и нанимателями) и неявного регули-

рования стоимости работ по управлению органами публичной власти (утверждают эту стоимость, зачастую, без всякой расшифровки, рекомендуют использовать не только для нанимателей своего жилищного фонда, но и для случаев, когда собственники не приняли решение о согласовании этой стоимости по предложению управляющей организации; при этом практически никогда не выполняется норма о том, что публичная власть должна выплачивать управляющему разность между стоимостью управления согласованной/утверждённой общим собранием собственников и стоимостью управления, утверждённой публичной властью для нанимателей жилья, находящегося в собственности публичной власти). Установленный законом (ЖК РФ) размер пеней (1/300 ставки рефинансирования) за задержку оплаты услуг по управлению и коммунальных услуг собственниками и нанимателями жилых нежилых помещений в МКД не обоснован и недостаточен; собранные пени не имеют целевого использования в расчётах с поставщиками коммунальных ресурсов в МКД.

Считаю, что в настоящее время необходимо обеспечить законом эффективную защиту прав и законных интересов управляющих организаций для исключения постоянного риска их банкротства. Это сложно, но без этого для компенсации этого и других рисков управляющие вынуждены действовать вне рамок законов!

Управляющие организации всегда «слабая сторона» в отношениях/договорах с ресурсоснабжающими организациями (РСО)! Практически отсутствуют публичные правила (утверж-

дённые Правительством РФ, а не руководителями РСО!). Это позволяет РСО на практике всегда избегать ответственности за качество (точнее – отсутствие качества!) ресурсов, поставляемых в МКД (даже в публичном договоре электроснабжения отсутствуют слова «качество ресурсов», «ответственность за нарушение качества»). В условиях, когда рынок переполнен различными средствами измерений, хранения и обработки данных измерений любых параметров качества коммунальных ресурсов, контроль качества необходим и возможен даже в отсутствии, например, теплосчетчиков на вводах в МКД (установка таких средств измерений в МКД, в которых нет средств автоматического управления отоплением при независимой схеме присоединения к тепловым сетям РСО, бессмысленна и ведёт только к бесполезной трате средств бюджетов и собственников жилья, хотя именно это и предусмотрено нормами закона 261-ФЗ «Об энергосбережении...»). Рекомендации по различным схемам «прямых расчётов» потребителей коммунальных услуг (не ресурсов!) с РСО или «расщепления» в пользу РСО платежей потребителей коммунальных услуг (не ресурсов!), поступающих управляющим организациям, является очевидным и непреодолимым барьером для энергосбережения в МКД – управляющие не имеют и не будут иметь никаких стимулов для повышения их внимания к этой важнейшей теме!

В связи с этим необходимо урегулировать правоотношения РСО и управляющих организаций (желательно, в форме публичного договора), защищающие права и законные интересы каждой из сторон договора.

Далее, управляющие организации не имеют квалифицированного и ответственного заказчика услуг управления МКД – закон не регулирует в достаточной мере права, обязанности, ответственность ТСЖ; даже членство в ТСЖ является необязательным. ТСЖ как объединение собственников квартир не имеет никаких практически доступных средств влияния/воздействия на недобросовестных собственников!

Полагаю, пришло время разработать и принять закон «Об объединениях собственников помещений в МКД», эффективно защищающий права и регулирующий обязанности собственников (в том числе – полную и своевременную оплату услуг управляющих МКД) с исключением или значимой бюджетной поддержкой «бедных собственников», не имеющих достаточных доходов для содержания своей собственности и общей собственности в МКД.

Управляющие организации практически всегда находятся в зоне влияния и контроля органов публичной власти, однако, не имеющих в своих бюджетах никаких средств для оплаты «пожеланий» и «поручений», требующих, зачастую, отвлечения средств со счётов управляющих для оплаты работ и услуг, не предусмотренных ни уставами, ни сметами затрат (например, обслуживание территорий не переданных в состав общей собственности).

Предлагаю законодательно ограничить/запретить любое, не предусмотренное законами, вмешательство любого органа публичной власти в деятельность управляющих, как субъектов рынка услуг управления МКД, не имеющих договорных отно-

шений с органами публичной власти!! Ввести нормы ответственности органов публичной власти/их руководителей за полное и своевременное исполнение всех бюджетных обязательств в жилищной сфере (жилищные субсидии, оплата содержания и благоустройства территорий, не переданных в состав общей собственности в каждом МКД и прочих обязательств!).

*А. С. КИГИМ,  
президент Всероссийского  
союза страховщиков*

Хочу напомнить, что ранее гражданин знал, что жильё государственное и поэтому он всегда мог обратиться в бюджет какого-либо уровня. Сегодня мы видим, что государство в рамках СРО передаёт многие функции.

Но, что меня беспокоит в рамках СРО и, наверное, нужно было бы в рамках закона это избежать? Заметьте, у государства, как бы мы его не критиковали, есть исполнительная власть, законодательная и судебная. Есть система сдержек и противовесов. Как только всё передаётся в СРО, нужно предусмотреть, чтобы эти три объединённые ветви власти в одной СРО, всё-таки не нарушили право потребителя. Поэтому мы столкнулись с тем, что, наверное, хотите вы или нет, но вопрос омбудсмена и медиации вам нужно было бы обсудить потом. Потому что пока ещё на вас жильцы не жалуются, а если вы хотите, чтобы они жаловались не в жилищные инспекции, а жаловались вам,

они должны убедиться, что этот инструмент есть, он работает. И страховщики такой законопроект подготовили. Если интересует, мы вам его разошлём в качестве варианта. Депутат Аксаков такой законопроект сделал.

В законе указан ряд недостатков, в пояснительной записке.

Хотим объяснить, почему страховщиков это интересует, и на что мы будем обращать внимание. Как правило, мы с вами столкнёмся с четырьмя позициями.

Первая. Как нужно будет принять риск на страхование. И мы с вами должны будем убедиться в том, что страховщики обязательно проверят безопасность имущества, которое вы получаете. И мы с вами должны будем обязательно определиться с расчётом страхового тарифа.

Депутат Кашин сегодня подготовил законопроект об актуарной деятельности. Я считаю, что вам, как управляющим компаниям в области ЖКХ, тоже нужно будет каким-то образом решить, кто вам считает тариф. Потому что мы, как страховые компании, готовы нанимать независимых актуариев вместе с вами. Для того, чтобы избежать споров на этой стадии, сразу говорим о том, что это надо будет решить.

Такая же проблема у нас возникнет в вопросе тарифа и соответствия требованиям при пролонгации договора.

Но самая главная проблема у нас с вами возникнет, когда пойдут ущербы. Мы с вами понимаем, что ущербы пойдут. И для того, чтобы мы не превратили в театр драмы и комедии те полномочия, которые вам дало государство, мы с вами должны определиться, что у нас есть общие оценщики. В данном случае

мы не настаиваем на своих страховых, но мы должны вместе с вами согласовать, кто они. И мы должны с вами понимать, что именно эти оценщики в ряде случаев позволят нам определить, что это: страховое мошенничество, как говорили вы, по-моему, вообще не страховой случай. И если страховой случай, то страховая компания обязана заплатить. И мы должны понять, кто виновник, чтобы ему выставить регресс.

Вот для интереса мы просто прошлись по ряду домов и посмотрели, как выглядят, например, пожарные краны здесь. И вы видите, что захламлены пожарные шкафы. Нет даже самих шлангов. Конечно, ни одна жилищная инспекция это не проверит. Это задача СРО. Это задача ваша, собственного контроля. И страховщики, как экономический механизм, будут, наверное, в данном случае вас тоже к чему-то призывать, а, может, даже и понуждать.

Исходя из нашего собственного опыта, а опыт у нас достаточно большой, в страховом сообществе у нас был шаг такой, это не совсем саморегулирование, нужен был закон, обязывающий все страховые компании по ОСАГО вступить в один союз. Могу сказать, численность, примерно, 170 компаний. Треть компаний за эти 10 лет ушли с рынка, заплатили за них, за банкротство, 12 миллиардов рублей ровно из гарантийных фондов.

И если у вас сейчас есть радужный период того, что вы получаете новый бизнес, я это приветствую. Но вы должны понять, что, к сожалению, рано или поздно неправильные расчёты, неправильное управление, а порой и жулики, приведут к тому,

что ваши компенсационные фонды, которые должны будут созданы, пойдут на эти выплаты.

Но здесь, я считаю, что ФАС должен такой СРО разрешить право контроля. Чтобы, если СРО выносит предписание само-регулируемой организации, то этого предписания достаточно, для того, чтобы его нигде не оспорить.

Второе. Мы считаем, что какой бы ни был госконтроль, если у СРО есть функция наказывать, то это не должно дублироваться со стороны государства. Финансовая ответственность управляющей организации – это главное условие допуска к этой профессии. При этом мы считаем, что стандарт страхования должен быть один, при этом мы подразумеваем то, что в этом стандарте СРО, как постановщики задачи, должны сказать, от каких видов опасности вы хотите быть застрахованы. Это ваша задача.

Может быть, какие-то СРО не захотят, чтобы там была защита от наводнений, значит, там этого не будет. А кто-то, наоборот, захочет дополнительного контроля. При этом самая сложная проблема, коллеги, которую мы должны с вами отследить, это отнесение расходов на себестоимость. Поскольку у нас с вами будут оценщики, эксперты, расходы на страхование, это всё должно относиться на себестоимость в работе управляющей компании в области ЖКХ. И, конечно, мы с вами не обойдёмся без информационной системы.

Сегодня пример – авария «Булгарии», пример – банкротство ряда туроператоров, показал, что может быть даже там, где государство считает, что у него существует контроль. Затонувшее судно «Булгария» показало, как все хитрили. Турпутёвки были

оформлены в нарушение порядка туристической деятельности, судно было сдано 40 раз в субаренду с различными английскими названиями, непонятно кто отвечает. Мы от этого никуда не денемся.

Исходя из этого мы считаем, что введение саморегулирования – очень важный механизм. Очень приятно, что управляющие компании к этому готовы, но мы считаем, что у этого механизма очень важны три функции. У граждан появится уверенность в своей собственной безопасности финансовой, на случай если из-за ошибки управляющей компании пострадает кто-то из третьих лиц. Имущество, которое компания получает в управление, оно должно быть защищено. Если управляющая компания неправильно осуществила работы с кем-то по договору по прокладке газа и взорвался этаж, то сами понимаете, что за это надо платить, поэтому это страховка. Ну, и в области банкротства, мы сказали, что это проблема создания компенсационных фондов.

Коллеги, если вы не создадите СРО, то вам создадут, независимо от СРО, гарантийный фонд Российской Федерации, и в этом отношении вы, как отрасль, сами должны понять, за что вы боретесь – за свои права или за централизованные платежи. Я сторонник СРО, ничего в этом плохого нет. И мы, как страховщики, готовы под контролем и депутатов, и правительства показать и свои тарифы, и качество обслуживания.

**А. С. ЗАХАРОВ,**  
*генеральный директор  
Ассоциации делового сотрудничества  
СРО «Лифтсервис»*

Могу отметить, это всем известно, что лифтовое оборудование является одним из самых сложных и дорогостоящих оборудований многоквартирного дома.

Поэтому в принципе нам бы очень интересно было, и мы принимаем участие в обсуждении данных вопросов, потому что управляющие компании, по сути, являются заказчиками наших услуг.

Вместе с этим хотим поделиться опытом того пути, который мы уже прошли, то есть мы на стезе саморегулирования уже не первый год. Хотелось бы по опыту сказать, что обязательное саморегулирование не панацея. Есть положительные моменты. Вопросы всех не решает. Есть масса примеров и вроде бы законодательно всё под контролем госорганов, а на самом деле любой частный предприниматель из маленького города может получить допуск на строительство атомных станций, и потом будет посмеиваться над законопослушной организацией, которая выполняет все профессиональные требования и взносы платит в компенсационный фонд, и оказывает фактически такие же услуги в многоквартирном доме. Естественно, понятно, экономическая выгода на чьей стороне получается.

Но при этом хочется отметить, что мы разделяем позицию, что пряник лучше кнута. Мы считаем, что участники рынка не должны агитировать, они сами должны быть заинтересованы в объединении.

В ходе работы возникли пробелы в законодательстве, в частности в нормативной документации по эксплуатации лифтов. После введения технического регламента возник пробел. Нет того нормативного документа, который бы устанавливал правила эксплуатации лифтов в Российской Федерации. Добровольная саморегулируемая организация консолидировала бы усилия специалистов, организовала разработку добровольного стандарта, в котором бы описывались эти процедуры, устанавливались бы принципы ответственности между поставщиком услуг и потребителем услуг. Это касается работ по техническому обслуживанию лифтов. И данный стандарт, допустим, прошёл необходимую законом процедуру оценки специализированным комитетом Росстандарта, и после этого был введён в саморегулируемые организации.

Так получилось, что нам это удалось за четырехлетний период. И введя данный стандарт, достаточное большое количество профессиональных организаций получили возможность им пользоваться.

И поэтому в заключение хотел сказать, что мы, несомненно, поддерживаем слова представителя ФАСа о том, что обязательное саморегулирование необходимо в тех областях, где работы по обслуживанию многоквартирного дома влияют на безопасность людей, конструкций дома, а именно, это обслуживание лифтового оборудования, пожарная, санэпидемиологическая безопасность. Вот тут мы его поддерживаем. В остальных вопросах тут надо определяться уже, хорошо подумать, чтобы не наломать дров. Сильное ужесточение условий как по количественному составу,

так и по финансовой необходимости может отрезать достаточно большое количество потенциальных участников этого рынка от возможности осуществлять свою профессиональную деятельность. Поскольку мы начинали с 25 организаций, было тяжело, сейчас нас уже порядка 240 и не понаслышке знаем, как тяжело собирать, объединять и убеждать.

***В. С. ПЛЕСКАЧЕВСКИЙ,***

*вице-президент Российского*

*союза промышленников и предпринимателей,*

*председатель Комитета РСПП*

*по развитию саморегулирования*

Я с одним коротким тезисом хочу выступить, потому что мне немножко неожиданно, что мы обсуждаем добровольность или обязательность вступления в СРО.

Уважаемые коллеги, если речь идёт об оказании гражданско-правовых услуг как то: уборка территории, подметание подъезда, замена дверных ручек, то если кому-нибудь в голову придёт установить в этом случае лицензирование или обязательное саморегулирование, любой гражданин Российской Федерации через Конституционный Суд может эту норму отменить потому, что государство не имеет права регулировать гражданско-правовые отношения. Я просто надеюсь, это понятно.

Но если мы говорим о безопасности эксплуатации в данном случае, то здесь обязанность государства – это установить требования к лицу. Или в форме лицензирования или в форме

саморегулирования, это на ваш выбор. Пожалуйста, обратите внимание, если мы имеем в виду здание, это объект. У нас объект появился с квартиры, потом земля стала объектом, а потом стены стали в 2005 году объектом. Это наша посттоталитарная история, ничего не поделаешь.

Есть Регламент безопасности зданий и сооружений. Надеюсь, вы все слышали про это. У нас строитель – регулируемый субъект исключительно потому, что и он, и проектировщик должны в процессе своей деятельности исполнять Регламент безопасности зданий и сооружений.

Маленькая проблема. В нашей замечательной стране оказалось, что 98 процентов жизни объекта, то есть эксплуатация здания, при этом у нас нет лица, отвечающего за безопасность эксплуатации. Ну, нет. Потеряли. Раньше это было государство. А потом квартиры гражданам передали, ну, а ответственность не передали. Спросите, кто из граждан знает, что на нём лежит ответственность за сорванный кран, упавшую сосульку и так далее. Кто объяснил это?

Когда меня спросили 3 года назад – ну, хорошо, на Западе-то как? Вот вы говорите в Дании и так далее. А на Западе всё просто, потому что там 99 процентов объектов всех находится в собственности одного лица и он хозяйствующий субъект. В жильё – это 85 процентов. А среди всех объектов это 99. 15 оставшиеся, которые в собственности более одного лица, абсолютный максимум приходится на дом с квартирами – 5, 6, 7, 8, 9, 10. А у нас от 50 только начинается этот процесс. И у нас не редкий случай, когда 1000 собственников. В мире, в порядке исключения в Из-

раиле, 60–70 – аналоги наших хрущёвок есть. Уникальный случай, когда 100. В результате здание Трампа в Нью-Йорке имеет одного владельца, а Роснано вместе с Чубайсом и соседями – 2 владельца, а здание Федерации – 100 владельцев.

Поэтому, пожалуйста, коллеги, здесь и возникает проблема, которая говорит о необходимости введения профессионала в этот процесс. На Западе почему добровольно? Потому что там собственник отвечает, он один.

Он просто инвестор. И он нанимает профессионала на гостиницу ли, на жилой дом ли или на бизнес-центр, а может и сам осуществлять эту деятельность, поэтому добровольно, его никто не обязывает, он хозяйствующий субъект. А у нас собственники представляются под названием товарищество собственников жилья, некоммерческая организация, потребительский кооператив.

Вы послушайте, вот сейчас на фоне обсуждения Гражданского кодекса юристы вспоминают историю, как появился потребительский кооператив, вроде общества рыболовов-любителей. Разве можно на него возложить ответственность за безопасность эксплуатации? Проблема есть. Государство обязано регулировать безопасность в этих отношениях, устанавливать требования к лицу, при этом сначала оно должно сказать, что такое безопасность эксплуатации. А потом установить требования к тому лицу, кто будет отвечать – ТСЖ или управляющая компания.

Когда мы говорим об обязательствах, о членстве, мы имеем в виду, коллеги, исключительно безопасность эксплуатации. И, разумеется, гражданин сам или ТСЖ должно регулировать данные отношения (поменять замок, нанять дворника и т. д.), госу-

дарство, вообще, не имеет право влезать в эти отношения. И сегодня большая часть постановлений, выпущенных ныне пока здравствующим Минрегионом, мягко говоря, легко могли бы быть оспорены даже не в Конституционном Суде, а в обычном суде, потому что всякие разные правила оказания жилищно-коммунальных услуг на 80 процентов состоят из попытки отрегулировать гражданско-правовые отношения.

Поэтому, ещё раз: либо лицензирование, либо обязательное саморегулирование – это уже на выбор, но регулировать эти отношения, где речь идёт о безопасности эксплуатации, государство обязано.

*И. Е. ДИСКИН,*

*член Общественной палаты  
Российской Федерации,  
заместитель председателя совета  
Всероссийского центра изучения  
общественного мнения*

Прежде всего я хотел бы ремарку. Я не вполне понял тезис господина Плескачевского, что государство не имеет право (я записал) регулировать гражданско-правовые отношения. Но давайте прочитаем предисловие к Гражданскому кодексу, для чего Гражданский кодекс предназначен. Поэтому, видимо, какая-то редакционная неточность в выражениях. Государство, безусловно, имеет границы регулирования, но, естественно, регулирует гражданско-правовые отношения, устанавливает рамки и так далее.

Мы сегодня активно занимаемся проблемой общественного контроля и готовим соответствующий закон «Об общественном контроле» в нашей стране. И в этой связи целый ряд вопросов, которые оказываются пересекающимися. Когда мы начали рассматривать вопросы общественного контроля, то нашу крайнюю озабоченность вызвало слабое действие горизонтальных механизмов регулирования различных субъектов хозяйственного управления.

Традиционно в нашей стране ставка делалась на вертикальное регулирование. И я совершенно согласен со многими высказываниями, звучащими здесь о том, что вертикальное регулирование решает какие-то задачи, но не способно обеспечивать необходимый уровень компетентности в проникновении многих аспектов существа дела.

И альтернативой этому является, конечно, активизация механизмов горизонтального регулирования, именно поэтому мы активно поддерживаем положение о саморегулируемых организациях управляющих компаний. При этом надо иметь в виду, что, когда мы обращаемся к зарубежному опыту, здесь есть ясные границы обращения к зарубежному опыту, связанные с тем, что на Западе закон чаще всего является возведением в норму установившихся традиционных отношений. Вот в нашей стране, если мы начнём возводить в закон установившиеся отношения, то это будет ровно то, о чём говорил президент, заявляя, что не надо «кошмарить» бизнес. Но это не значит, что надо «кошмарить» граждан. Всем понятно, кто будет пострадавшими, поскольку из экономической и социальной теории из-

вестно, что информационная и административная асимметрия приводит, конечно, к разным возможностям. И предполагать, что граждане способны обеспечивать защиту своих интересов в наших конкретных социальных условиях – это некая утопия.

В силу этого российский закон, эффективный технологический закон, а я знаю, что уважаемый председательствующий всё время говорит о необходимости технологически эффективного закона и мы это всесторонне поддерживаем, может действовать только как некий баланс между теми целями общественной полезности, которые есть, и реальными возможностями участников тех самых гражданских правовых отношений. В этом смысле российский закон является гораздо более сложной конструкцией, при этом он хочет быть эффективнее, чем то, что сегодня удаётся делать нашим коллегам на Западе. Поэтому здесь налицо явные границы использования зарубежного хозяйственного правового опыта. К сожалению, осмеянный Салтыковым-Щедриным принцип действовать применительно к подлости, на мой взгляд, должен стать некой максимой для современного законодательства. А именно в силу этих обстоятельств я бы считал правильным поддержать обязательное членство в саморегулируемых организациях с тем, чтобы не создавать лакуны для обхождения.

Почему обязательность членства? Потому что добровольность создаёт такую правовую асимметрию и возможность избегания контроля, когда следование принципам ведёт к тяжёлым последствиям, социальным и экономическим. Но, коллеги, тут я должен сказать, когда вы создаёте очень жёсткий механизм

регулирования, надо прекрасно понимать возможности злоупотребления этим механизмом.

Но это не означает подрыв самого принципа. Те, кто знает институциональную теорию, они знают, что угроза компенсируется адекватными институциональными механизмами. И здесь необходимо предусматривать возможность появления в управлении СРО представителей тех, кто готов «выносить сор из избы» и не допускать объединения злоумышления против граждан и общественных интересов.

В этом смысле мы считали бы правильным предложить вам установить норму, при которой вот так же как сегодня в управлении государственными предприятиями существуют независимые директора, здесь не нужно независимого директора, здесь нужны представители квалифицированной общественности.

Вот здесь сидит представитель ТПП, который уместно совершенно говорил о том, что бедные смогут контролировать богатых. Я хорошо запомнил эту замечательную максиму. Именно поэтому должны быть в правлении саморегулируемых организаций представители независимые, отвечающие принципу независимости, квалифицированности и представительства общественных интересов. Кто их будет выдвигать? Сегодня сложилась практика, что в таких случаях, уже не первый раз, это предоставляется общественным палатам России и субъектов Российской Федерации.

**А. В. ЧИБИС,**  
*исполнительный директор  
НП «ЖКХ Развитие»,  
исполнительный директор  
Фонда «Институт социально-экономических  
и политических исследований»*

Я внимательно за всей дискуссией наблюдаю и категорически не соглашусь с тезисом, что введение обязательного саморегулирования необходимо нам как защита исполнителей коммунальных услуг, то есть управляющих организаций, от административного гнёта. Идея введения саморегулирования, это как раз некий способ защиты собственника, то бишь гражданина нашего, от неквалифицированного управленца.

Мы же, когда с вами приходим покупать колбасу в магазин, мы же понимаем, что эта колбаса сертифицирована. Да, это тоже своего рода ограничение, ты должен пройти сначала сертификацию, потом только эта колбаса попадает в продажу. Но мы понимаем, что это сертифицировано. Нам государство в этой части не предлагает: сначала купи – отравись, а потом иди и разбирайся в государственный орган, что и кто здесь виноват. Так вот, введение обязательного саморегулирования, это как раз такой же принцип. Когда на рынке существуют компании, собственники выбирают, но они понимают, что эти компании, условно говоря, сертифицированы, что профессиональное сообщество дало им допуск, что эти компании способны выполнить те стандарты и минимальный перечень услуг, который, я считаю, должен утверждаться всё-таки государством, то есть правительством.

А вот требования к компаниям, то есть какие компании могут выполнить вот этот минимальный перечень услуг по управлению, минимальный перечень работ по содержанию, они должны утверждаться как раз отраслевым сообществом в виде национального объединения. То есть, минимальный гарантированный сервис должен утверждаться государством, а кто это может выполнить должно утверждаться национальным объединением СРО, и это национальное объединение должно контролировать. Во-первых, давать допуск компаниям, соответствуют или нет, а дальше контролировать, как эти стандарты выполняются.

И вот здесь, безусловно, должен работать механизм жёсткого исключения, изъятия допуска, исключения из СРО тех компаний, которые эти требования не выполняют.

И более того, в этой части необходимо внести дополнительные изменения в закон. Там речь идёт о том, что запрещено вступать той организации, которую исключили. Так вот, подобного рода требования должны быть ещё и к менеджменту, и к учредителям этих компаний, потому что сегодня компании меняются, а люди одни и те же, лишь вывеска меняется. Это, безусловно, нужно доработать. И вот если саморегулируемая организация не справляется с контролем за своими членами, тогда национальное объединение должно применять и иметь возможность применить санкции к этой СРО, для того, чтобы на самом деле все члены СРО делали из этой организации не пустышку, а эффективно работающий контрольный механизм.

Что касается государства, уважаемые коллеги, вот здесь говорится постоянно, о том, что у нас с вами параллельные контроли: контроли со стороны саморегулируемых организаций

и контроль со стороны государства, и это всё сожмёт наших уважаемых исполнителей.

Я считаю, что здесь нужно вещи развести. Смотрите: органы государственного жилищного надзора, на которые мы так уповаем все с вами, действительно, имеют полномочия. Но правда жизни, что они не работают очень часто, а участвуют в недобросовестной конкурентной борьбе в интересах властей. Так вот, эти органы должны разбираться с жалобами собственников на неправомерное проведение собрания и так далее.

Ведь огромный пласт жалоб, о которых мы говорим, связан с вообще принятием решений, с фальсификацией решений. Здесь, Галина Петровна, инициативу вашу про уголовную ответственность за фальсификацию мы, безусловно, всецело поддерживаем, потому что это просто катастрофа сегодня. Вот это задача госжилнадзора. Задача контроля за качеством работы, за исполнением стандартов и надлежащей квалификацией тех участников рынка – это задача национального объединения и саморегулируемых организаций.

И я согласен, что ни в коем случае нельзя превратить систему профессионального контроля в междусобойчик. Потому что среди тезисов управляющих компаний звучало: вот нас обижают, мы бы сами себя, конечно, лучше бы отконтролировали. Но это неправильно. Важно, чтобы в этом действительно высшем органе национального объединения были как представители, так называемых условно, независимых директоров, так и представители общественности, которые не позволили бы отраслевому лобби принимать такие решения, которые далеки от реальности.

Если саморегулируемая организация не работает или работает с нарушениями, соответственно, её члены и она сама должны лишаться соответствующего статуса. Тогда система такая будет правильно работающей и самовоспроизводящей. Вот справедливости ради две вещи отмечу в рамках этого закона. Я согласен с коллегой, который говорил о том, что в законе есть пункт, связанный с инициативой губернатора или главы, что в свою очередь конечно же подразумевает возможность влияния органов власти. Этот пункт нужно переработать, мы дадим свои предложения. Иначе в противном случае это будет просто административное давление.

И второй момент. Справедливости ради хочу сказать, что, конечно, мы усиливаем контроль, у нас есть сейчас государственный контроль, который, правда, не работает, появится контроль отраслевой, профессиональный. Но для того чтобы мы не отпугнули управляющие организации и таких исполнителей коммунальных услуг, которые готовы и хотят работать правильно и эффективно, нам, конечно, нужно дать нормальный экономический стимул для честной работы.

Это касается как раз темы вопросов дебиторки и темы дифференцированного тарифа в зависимости от способа управления. Потому что все истории сегодня с неплатежами и вот с этим давлением, что деньги куда-то умыкаются, очень часто приводят к тому, что неплатежи-то связаны с тем, что с потребителя-то денег собрать тяжело и невозможно, а с этой стороны тебя уже давят.

Вот эту экономическую вещь там тоже нужно подправить, для того, чтобы всё было честно и сбалансированно, и контроль

был эффективным, и возможность честной работы для эффективных управляющих компаний, она на государственном уровне тоже была.

*Д. Д. ЯНИН,*

*председатель правления Международной  
конфедерации обществ потребителей*

На самом деле СРО – это часть реформы, направленной на улучшение обслуживания потребителя. И господин Плещачевский устроил такую лёгкую провокацию, отправив всех в гражданско-правовые отношения, сказав, что не нужно никаких стандартов, не нужно никаких правил оказания услуг ЖКХ, что всё можно в суде доказать. Но вот я сильно сомневаюсь, как можно без стандарта на температуру горячей воды, 27 или 30 градусов, добиваться правды одному человеку. Это значительно трудно. Поэтому, конечно, стандарты нужны, и СРО как центр производства этих стандартов, если стандарты будут признаваться государством, это очень важная функция, которая, к сожалению, в нашей стране сейчас пока не реализуется.

Я также хочу сказать, что, к сожалению, в этом законе нет механизма урегулирования споров с потребителями. Вот я представляю, через сколько недель закрылся бы институт ОСАГО, если бы не создали механизма выплат по тем компаниям, которые ушли с рынка. Поэтому должна быть чёткая процедура, в соответствии с которой клиент, потребитель, не решив свои проблемы с управляющей компанией, жалуется в СРО, и это

должно быть в законе регламентировано: в какие сроки СРО должна его жалобу рассмотреть.

Пока существующая ассоциация предпринимательства – это, скорее, площадки, где люди согласовывают негласные тарифы, осуществляют лёгкие сговоры, как-то договариваются, собирают какую-то общую кассу, решают какие-то общие проблемы, но они отдалённо напоминают сервис для гражданина. Вот на Западе СРО – это как раз услуга для гражданина, и, если это в законе появится, этот закон легче будет провести. Потому что сейчас все понимают прекрасно, что будет некое подорожание за счёт чистки рынка. Если подорожания не будет, это будет замечательно, но всё равно платить будет клиент. Правильно? Потребитель. Вряд ли СРО займётся каким-то другим видом деятельности, и будет получать, печатать деньги, которые будет отдавать там по выплатам.

Всё равно это будет оплачено нами. Поэтому должны быть чёткие, ясные, прозрачные преимущества для человека. Таким преимуществом может быть, как я уже сказал, механизм разрешения споров. Обязательным условием является предварительное обращение с жалобой в вашу управляющую компанию. На Западе вы не пожалуетесь в отраслевую ассоциацию, если вы до этого не постучались в компанию, которая вас обслуживает.

Лицензирование или СРО, но в сфере ЖКХ может быть совмещение и того, и другого. Нужна эффективная СРО, например, в энергосбытовых компаниях должна быть эффективная СРО с сервисом, который будет помогать людям разбираться с этими счетами.

Но и должно быть жёсткое лицензирование, и должна быть инспекционная функция. Нельзя полностью уходить из госконтроля и надеяться, что либо то, либо другое, это у нас было в двухтысячных годах, но вот, мне кажется, что тарифы у нас не снизились, никаких преимуществ от либерализации люди не получили.

Поэтому здесь вопрос не однозначно стоит, что, если компании там действительно связаны с безопасностью и косвенно могут причинить вред имуществу, они могут и лицензироваться, и также входить в обязательную СРО. Если СРО будет необязательной, то тогда этот закон не нужен, я соглашусь с этим. Можно это всё закрыть, если никаких последствий не возникает, люди хотят – организуются, не хотят – не организуются, тогда это не тема Госдумы, это тема там площадки в ТПП, какие-то там агитпоезда, которые будут ездить по регионам и агитировать за создание СРО.

Институт, на мой взгляд, очень важный. Если его вводить, то нужно вводить обязательно, обязательно прописывать не только стандарты, вы очень подробно об этом написали, но и как эти стандарты будут отслеживаться не на стадии приёма, а на стадии текущей деятельности. И вводить систему некую, бантик такой привлекательности для потребителя, чтобы он получил окошко не в администрации президента, который его пересылает, и отвечает ему управляющая компания, а чтобы получилось независимое окно, которое за своими членами будет следить и помогать урегулировать конфликты.

**Е. И. БОГОМОЛЬНЫЙ,**  
*профессор кафедры управления  
недвижимостью и проблем  
землепользования Российской Академии  
народного хозяйства  
при Президенте Российской Федерации*

В 2009 году мы начинали этот процесс и вот здесь присутствуют основные руководители саморегулируемых организаций, которые создавались в 2009-м и начале 2010 года, Назаров – номер один, вот Пермь, Самара, Калининград, Хабаровск, Иркутск, Москва – Семёнов. У кого сегодня больше 100 управляющих компаний, то этот процесс пошёл достаточно серьёзно, мы к концу 2009 года уже создали 18 СРО, к концу 2010 года их было 46 и сегодня их уже за 60. Почему?

Правильно начал говорить Сергей Борисович Сиваев: цель была одна и никто сегодня о ней не сказал. Цель была первая, чтобы нас услышали, услышали управляющие компании. Поэтому объясните мне, как можно, имея больше сотни СРО (10 тысяч сегодня управляющих компаний, даже если по 100 – это 100 СРО), чтобы услышали 100 человек. Услышать могут только национальные объединения.

Второе. Объясните мне, как можно работать при 100 СРО? Я условно говорю: 100, их будет 120, там неважно, работают со 100 стандартами, потому что каждая СРО может разрабатывать стандарты. Значит, должно быть национальное объединение. А разговаривать с Минрегионом, с Минэкономразвития,

там и с другими, с ФАСом может только национальное объединение.

Почему сегодня проблемы? Мы тоже не говорим об этом, потому что мы запоздали с этим законом, как минимум, года на полтора, два, потому что его надо было делать раньше, поэтому сегодня и начинает всё нагнетаться. В те времена мы уже предполагали, что будет вот такая ситуация с управляющими компаниями.

А что сегодня такое управляющие компании? Да давайте всю сферу возьмём, её вообще ведь нет. Сегодня есть Трудовой кодекс, раньше был КЗоТ, сегодня Трудовой кодекс. Сегодня при нём есть единый квалификационный справочник, о чём вот Широков утащил из моего выступления. Ни одной профессии, относящейся к сфере жилищно-коммунального хозяйства, нет. Строители есть, да там, кто угодно есть.

Я специально занимаюсь, потому что я председатель Комитета по образованию Национального объединения саморегулируемых организаций. Значит сегодня нет никаких требований ни к управляющим организациям, ни к собственникам, ни к органам власти, начиная от федерального уровня, регионального, местного самоуправления. А там же сидят вице-мэры, вице-губернаторы по ЖКХ. А они понимают, что такое ЖКХ? Ну да, они 30 лет качали, извиняюсь, канализацию – это они понимают. А что такое сегодня ЖКХ? Вы посмотрите вопросы страхования, ведь только затронули чуть-чуть, а ведь ещё есть квартиры, жильё, то есть собственность, общее имущество, риски перед третьими лицами и прочее, прочее.

Мы всё сравниваем себя с Соединёнными Штатами, у нас топливо дороже, это дороже, то дороже. Но вы посмотрите, какой там уровень страхования. Это позволяет сегодня, заплатив чуть дороже, потом в случае возмещения ущерба всё-таки вернуть эти деньги. Где, в какой стране, если произошло что-то, государство помогает? Нигде, всё страхуется.

Сколько споров было я помню в Государственной Думе, когда мы начинали поднимать штрафы за езду в пьяном виде. Сколько нам кричала оппозиция: товарищи, это же дорого, как там бюджет семьи? А причём здесь бюджет семьи, если муж выехал пьяный за рулём? Причём здесь бюджет семьи? ОСАГО ввели, теперь каждый понимает: ведь технику не страховали? Не страховали. А сколько аварий. Чего потом гражданин делает? Или бросал машину, или каким-то сложным путём ремонтировал.

Всё-таки приучили себя к обязательному страхованию автотранспортных средств, к обязательному страхованию вкладов, сегодня к обязательному страхованию ответственности. Значит, страховать надо для того, чтобы можно было и дом отремонтировать, и в случае какой-то аварии – затопление или прохудившаяся крыша, или чего-то – получить эти деньги. Деньги-то есть, значит, надо учить, учить всех.

Я ведь тоже 26 регионов проехал, посмотрели состояние ЖКХ. Нигде унификации, начиная от шести платёжек в Магадане, кончая одной платёжкой в других регионах. У всех, что Бог на душу положит.

Мы все говорим красивые слова, а собственника можно защитить только когда против его оплаты стоит материальная

ответственность. Когда собственник знает, что если краска вспучилась или там что-то произошло, он обращается в конфликтную комиссию СРО, и она принимает решение о том, что надо сделать за счёт СРО, что за счёт компенсационного фонда.

Я понимаю, что, может быть, где-то в теории это неправильно, но в жизни оно вот так сегодня. Поэтому мы не можем по-другому управлять. Ребята, как мы хотим управлять отраслью, которой, во-первых, не существует, в которой, во-вторых, работают по данным Минрегионразвития более 700 тысяч человек сегодня, в сфере жилищного хозяйства, не беру жилищно-коммунальное, там за 2 миллиона, и оборот которой – триллион. Добровольным саморегулированием.

Я не буду спорить с бывшим министром, но я, извините, руководил 26-м предприятием России по объёмам и численности.

И по образованию. Образовывать сегодня надо всех, и мы знаем, и обязательно надо делать. Что сделали в первую очередь сегодня строители? Первое. Определили, что такое строительная отрасль, нам надо определить, что такое управляющая организация, надо определить, что такое стандарты безопасности, надо определить функционал управляющих организаций.

Следующее. На основании этого вносить изменения в ЕКС, то есть те должности, которые специфичны для жилищного хозяйства, вводить в ЕКС. И тогда уже можно создавать национальный образовательный стандарт, где будут требования и к тем, кто заказывает, то есть к заказчику, что их сторону должен представлять профессиональный управдом, условно «управдом», а с этой стороны должен быть профессиональный управляющий. И должны быть квалификационные требования.

Какие? Мы должны сказать... Я сам проработал в нефтяной отрасли 30 лет и у меня было своё ЖКХ, но как только я вышел на уровень главного инженера нефтедобывающего управления, мне тут же была проверка: а какой у тебя диплом? Показывай. Если ты горный инженер, ты имеешь право руководить этими работами, если ты не горный инженер – иди, доучивайся. Значит, управдом и представитель управляющей компании должны иметь определённое образование первое или второе, должен быть уровень повышения квалификации через 3 или через 5 лет. И тогда можно сказать, что, да, на страже собственника будет стоять профессиональный управдом, на страже интересов управляющих организаций – профессиональный управляющий.

***Н. Х. МИХАЙЛОВА,***

*заместитель министра строительства,  
архитектуры и ЖКХ Республики Марий Эл*

Прослушала всю эту полемику, я замминистра и, в принципе, ощущаю каждую управляющую организацию. И знаете, мы все говорим о взаимоотношениях, как выстроить вертикаль, как выстроить горизонталь. Вы понимаете, была хорошая фраза – вертикаль выстроили, а горизонтали нет.

Вот эти СРО – это как раз горизонталь, которая должна как-то объединить заказчика и подрядчика. Подрядчик – управляющая организация. Заказчик – собственник.

Мы выработали в своей республике концепцию. Я ещё раз посмотрела проект закона, там везде управление, управление.

Поймите, управление – это целый комплекс и там очень много исполнителей.

У меня, например, когда сказали, 185-й закон... Я по 185-му закону в течение двух лет выбрала весь лимит. Мы получаем по бонусам, уже последние три года получаем по бонусам средства на капитальный ремонт. Ну и что? Мы, да, действительно, вытащили 80 процентов управляющих частной формой собственности, да. Но от этого, ребята, рынок-то не создался. Понимаете? Каждое домоуправление прилеплено территориально к той или иной территории. Мы создали ТСЖ. Сегодня я соглашаюсь, что действительно, профессионализма нет вообще.

Почему мы вошли в пилотный проект? Потому что я поняла, что сегодня профессиональных управляющих просто нет. И поэтому СРО – это средство, которое помогло бы делать профессионалов.

Я работаю и с вертикальным уровнем, это, положим, субъектовый, муниципальный. Понимаете, я была замглавы администрации города и в общем я знаю, что сегодня происходит, когда по Жилищному кодексу народ решит. Да не решает народ по цене, понимаете? Есть цена, которую утвердил орган местного самоуправления – 5 рублей 20 копеек. И вот он его с 2006 года индексирует на 10, 15, 20 процентов. Сегодня средняя цена вот у меня в республике, в городе Йошкар-Оле – 8 рублей 46 копеек. Это 5-этажный дом. С лифтом – это где-то 13 рублей.

Ну, нельзя на 8 рублей 50 копеек выполнить все нормы и требования.

Далее. Говорим о стандартах. И все говорим: СРО – это правила, стандарты. У строителей и средства, и взносы, они поня-

ли, что им не хватает нормативной документации для того, чтобы регулировать процесс.

Давайте посмотрим экономическую базу, что же является экономической базой. Может быть, конечно, в Москве 25 рублей с квадрата, это нормально, а вот 6 и 8 рублей – это уже беда.

Дальше. Каждая СРО может создать свой стандарт. О чём мы говорим? Я в своей СРО создам стандарт, в котором будет, положим, 3 позиции и всё. А сейчас мы с вами имеем документ, в котором предлагается создать единый стандарт. Это базовый минимальный стандарт, которому должны соответствовать все организации в сфере ЖКХ.

Вот мы сейчас обсуждали, 2 раза в году подмести там или помыть потолок. А ты можешь хоть каждый день. Должен быть тариф минимальный. Мы его назвали – эконом, который потом можно и улучшить.

Дальше. Мы ещё говорим – вот управляющий, управляющий. Посмотрите, товарищи, а какие документы вышли сейчас, связанные с взаимодействием управляющей компании с ресурсниками. Там всё. Там ничего не остаётся управляющей.

Вот смотрите, мы в республике собрали все ресурсы – и административный, служба судебных приставов и другие и добились 97,7 процентов собираемости, но несмотря на это у меня сегодня 500 миллионов долг населения. Мы не знаем, что делать. Если в отрасль пришло 500 миллионов – это хорошо. Но сегодня это проблема из проблем. Я проанализировала, в принципе, растёт индекс роста платежей граждан. И есть такая категория, мы все её знаем, которые не платили, не платят и платить не будут. И самое-то главное – законодательно их не выселишь.

Теперь управляющая компания. Я согласна с предыдущими докладчиками. Ну, не является она членом СРО, но она работает. Понимаете? Она не подтвердила свою квалификацию. Мы очень тесно работаем. Вы знаете, сегодня мне обидно, что никто не сказал о добровольной сертификации. Понимаете? Но я верю в эту систему добровольной сертификации, у нас в ПФО сегодня 70 процентов управляющих компаний, которые вошли в мою СРО. И может это опосредованное через государство регулирование, что управляющая компания должна подтверждать свой профессионализм.

Я думаю, вы меня поддержите. Последнее слово, которое я хочу сказать. Вы знаете, когда вот мы стали говорить об управлении, я ещё раз посмотрела, думаю, ну, ещё раз, в законе только управляющие. Управляющий – это может быть просто белый воротничок и всё. И заключать субподрядные договора. В Ижевске я сказала: концепция у нас будет такова – сюда войдут управляющие, обслуживающие и ремонтно-строительные организации. Понимаете? И у меня сегодня эти ремонтно-строительные организации, это действительно настоящие профессионалы, которые работают на инженерке в доме, на крышах, на приборах учёта, на их регулировании, установке и так далее. Понимаете? И в рамках СРО вот это взаимодействие заказчика и подрядчика регулируется.

И я считаю, вот здесь внимательно нужно отнестись к субъекту саморегулирования. Нельзя говорить только об управляющих компаниях. Вот ведь в чём дело.

Мы у себя в республике разработали единичные нормы, расценки на каждый вид работ, связанный с эксплуатацией,

текущим ремонтом и капитальным ремонтом. И мы будем делать фирменные расценки. 8 листов убористым почерком, минимальный объём работ. Населению надо показать, сколько это стоит. Не 6 рублей индексировать на 10 процентов, понимаете, а каждая работа что-то стоит.

***В. М. МОСКВИНА,***

*исполнительный директор*

*НП СРО «МГУ ЖКХ»*

Очень коротко коснусь трёх аспектов.

Коснусь аспектов запрета на профессию, административного ресурса, подрядных организаций и контроля над деятельностью СРО.

Административный ресурс, конечно же, он присутствует, конечно же, он есть. Мы одна из немногих организаций, которые создавались без капли административного ресурса и членство наших организаций давно перевалило за сотню, и нам никто не помогает. Мешают, да, никто не помогает. И таких организаций в стране можно насчитать, но не много. Я приведу небольшой пример. Мы когда улетали из Хабаровска с конференции нас провожали наши управляющие компании, шумные компании, все друг друга любят, все друг друга поздравляют. К нам подходит человек и говорит: что это такое, это ваши члены? Да, это наши члены. Как же вы так дружно живёте? Я говорю, ну мы так и работаем. У меня ничего не получается, ребята, мне ничего не платят управляющие компании, собрать я их не могу. А как вы создавались?

Значит, пришло письмо из Государственной Думы губернатору с предложением создать саморегулируемую организацию. Тут же нашёлся Иван Иванович, который позвонил всем управляющим компаниям, собрал у всех учредительные документы, договорился с банком через дорогу, который внёс деньги в компенсационный фонд, приехал в Москву, зарегистрировал саморегулируемую организацию, приехал в свой город, собрал их и сказал: я вас поздравляю, вы члены саморегулируемой организации, гоните бабки.

Что такое город вот в этих условиях саморегулирования? И кто будет с такими саморегулируемыми организациями? И он ещё удивляется, что ему люди не платят. Все в шоке просто там были. Кто за такими саморегулируемыми организациями будет следить? Конечно же, национальное объединение СРО, на которое мы возлагаем свои надежды. Конечно же, Росреестр, который сегодня почему-то СРО наши не проверяет. Говорят, да кому вы нужны, вы же на добровольной основе. А когда мы будем объединены по принципу обязательности, конечно же контроль над СРО будет.

Я уверена, что вот такие живопырки, случайно созданные по административному пинку, они, конечно, у нас так или иначе либо растворятся в других СРО, либо просто погибнут.

Второе. По поводу запрета на профессию. Вы знаете о том, как мы за каждого члена своего зубами держимся, как нам нужно 120–130. Семёнов мне говорит – 250 дадим железно. Да, дадим, но при этом мы 30 компаний выгоняем, нам жалко. Мы к ним приходим на проверку, не как орган карающий, а как советчики, как люди, которые готовы помочь. Говорим: у тебя это не то,

нужно вот так. Мы же обучаем по ходу действия, по ходу этой проверки, обучаем людей. Когда мы понимаем, что уже край, уже невозможно, нельзя, ну конечно мы эту компанию выгоняем со слезами на глазах. И что с ней дальше? Она как работала, так и работает. И только в условиях обязательного саморегулирования эта компания уйдёт с рынка. Уйдёт и не жалко, и пусть это будет запрет на профессию для таких компаний, которые мы к несчастью своему сегодня выгоняем.

Затем подрядные организации. Огромные подрядные организации у нас остаются нигде. Ну как это так? А на них основная работа. Мы управленцы, у нас в штате генеральный директор, главный бухгалтер, у нас обязательно юрист, у нас человек, который отвечает за связи с жителями и экономист. Всё. А остальное-то всё подрядчики. ЖКХ без подрядчиков ничто. Таких нужно к нам привлекать обязательно, нужно обязательно предусмотреть в законе, чтобы подрядные организации обязательно были тоже обязательными членами СРО.

***И. Н. СТЕПАНОВ,***

*депутат поселкового Собрания  
муниципального образования  
«Городское поселение  
«Посёлок Товарково»*

Регулярно и непосредственно общаясь с населением, я заметил, что большинство просьб, жалоб и заявлений связано с жилищно-коммунальным хозяйством и особенно с управляющей организацией, которая в посёлке Товарково одна.

В связи с этим, несомненно, следует поддержать авторов законопроекта в их попытке решить существующие в сфере ЖКХ проблемы, хотя предложенные ими способы решения небесспорны.

Так, например, в предложенном «сплошном саморегулировании» управляющих организаций видна отсылка к опыту саморегулирования в строительстве.

Но, обратите внимание, в строительстве отсутствует «всеобщее» саморегулирование. В частности, согласно статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

В данном случае подобные исключения не предусмотрены.

В тоже время в Жилищном кодексе Российской Федерации для собственников помещений в многоквартирном доме сохранена возможность управлять им самостоятельно, то есть непосредственно, а равно через товарищество собственников жилья, жилищный либо иной специализированный потребительский кооператив.

Следовательно, возникнет ситуация, при которой в одном случае к субъекту выдвигаются «квалификационные требова-

ния», а в другом нет, что рано или поздно станет предметом судебного рассмотрения и никакие доводы о том, что одни управляют своим имуществом, а другие работают с чужим «по договору управления» не помогут.

Необходимо остановиться и на понятийном аппарате законопроекта, который требует доработки.

Так, в части 2 статьи 166 законопроекта указано, что саморегулируемые организации созданы «в целях повышения качества работ и услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в данных домах».

При этом, согласно статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

В свою очередь надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно обеспечивать:

соблюдение требований к надёжности и безопасности многоквартирного дома;

безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учёта и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

В силу части 2 статьи 162 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющая организация по договору управления многоквартирным домом обязуется:

– оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме;

– предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам;

– осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Таким образом, понятие «работ и услуг по управлению многоквартирными домами» в Жилищном кодексе не применяется, в связи с чем его необходимо ввести в раздел VIII Жилищного

кодекса Российской Федерации «Управление многоквартирными домами», исключить или, что представляется более точным, связывать «работы и услуги» не с «управлением многоквартирными домами», а с «содержанием и ремонтом».

Кроме того, необходимо определиться, кто всё-таки устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами: Правительство Российской Федерации, как предусмотрено частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации или саморегулируемые организации, что планируется частью 2 статьи 166 законопроекта.

## **РЕКОМЕНДАЦИИ парламентских слушаний**

Участники парламентских слушаний – депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества – обсудили законодательные инициативы, имеющийся региональный опыт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, и отмечают следующее.

Закон РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предоставил гражданам надёжный инструмент защиты конституционного права на жилище – закрепил возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильём, осуществлять сделки с жилой недвижимостью на рынке.

Вследствие бесплатной передачи жилых помещений в собственность граждан произошло резкое увеличение роста доли частного жилищного фонда, что привело к необходимости преобразования системы управления в соответствии с новыми общественно-экономическими условиями.

Одна из первых попыток создания конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом была заложена в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 года № 425, в соответствии с которой основным способом обеспечения условий проживания, отвечающих стандартам качества, являлся переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объём и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание.

В целом идеи реформирования жилищно-коммунального хозяйства были направлены на скорейшую передачу управления многоквартирными домами из рук государства в руки собственников жилья. В результате в основу концепции Жилищного кодекса Российской Федерации, введённого в действие в 2005 году и определившего качественно новые подходы к системе управления многоквартирными домами, заложены рыночные принципы управления жилищным фондом.

Однако, с учётом негативной практики скоропалительной либерализации рынка управления жилищным фондом в развитие жилищного законодательства разрабатываются нормативные правовые акты, усиливающие влияние государственных органов в вопросах управления жилищным фондом, но этого недостаточно с позиции сбалансированности интересов потребителей, государства и бизнеса.

Принят ряд важных нормативных актов, в том числе устанавливающих: стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами; новые правила предоставления коммунальных услуг, призванные изменить ситуацию в данной сфере; требования к расчётам за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг; правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг; внесены изменения в Кодекс об административных правонарушениях, усиливающие контроль и ужесточающие санкции за несоблюдение законодательства в деятельности управляющих организаций.

Ведётся активная работа по подготовке и обсуждению проектов нормативных актов, устанавливающих стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами, состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения, порядок формирования и предоставления информации о предоставляемых жилищно-коммунальных услугах на территории муниципального образования органам местного самоуправления, а также порядок создания Единой информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Предоставляя собственникам право выбора одного из трёх способов управления многоквартирным домом, указанных в части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательно был закреплён принцип равенства участ-

ников жилищных правоотношений (собственники помещений в многоквартирных домах имеют равные возможности при выборе способа управления такими домами).

Собственники, являясь главными субъектами правоотношений в сфере управления многоквартирными домами, самостоятельно определяют наиболее оптимальный способ управления своим имуществом, отвечающий потребностям лиц, проживающих в таких домах, и обеспечивающий надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах. При этом предпочтительно собственниками выбирается управление многоквартирным домом управляющей организацией.

Так, за счёт активно проводимых в последние годы рыночных преобразований в жилищно-коммунальной сфере, в управлении управляющих организаций находится более **700 тысяч** многоквартирных домов, площадью около **1,5 млрд. кв. м.** (более **70 %** от общей площади многоквартирных домов, где выбран один из способов управления, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации). Из них более 620 тыс. многоквартирных домов (более 51,5% общей площади многоквартирных домов) находятся под управлением частных управляющих организаций (с долей участия государства менее 25%).

Одновременно имел место процесс становления товариществ собственников жилья; создано более **56 тысяч** товариществ собственников жилья. В управлении данных жилищных объединений находится около **200 тысяч** многоквартирных домов, площадью более **380 млн. кв. м.** (**20 %** от общей площади многоквартирных домов, где выбран способ управления, или **13,6 %** от общего количества домов).

С учётом сложившейся практики передачи ТСЖ (ЖК, ЖСК) своих функций по управлению многоквартирными домами (по данным Минрегиона России за 2010 год, **45%** от площади многоквартирных домов, находящихся под управлением таких объединений собственников) доля площади многоквартирных домов, находящихся под управлением управляющих организаций, доходит до **79%**.

Представляется, что данный способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками как гарантирующий соответствующий профессиональный уровень по оказанию конкретных видов услуг и выполнению работ.

Вместе с тем, несмотря на то, что за последние 4 года создано более 15 тысяч управляющих организаций, из которых 13,5 тысяч являются частными, проводимые рыночные преобразования в сфере управления многоквартирными домами пока ещё не привели к формированию полноценной рыночной среды.

При наличии большого числа участников рынка управления многоквартирными домами, задача государства – обеспечить скорейшее формирование стандартов и правил их взаимодействия между собой и с потребителями.

Сложившаяся в настоящее время система управления многоквартирными домами демонстрирует наличие серьёзных проблем.

В отсутствие нормальной конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами, правил и требований к профессиональной деятельности организаций, занятых в сфере управления и обслуживания жилищного фонда, единых стандартов качества работ и услуг по управлению многоквар-

тирными домами создана благоприятная почва для различных правовых и финансовых злоупотреблений со стороны привлекаемых к управлению жилищным фондом организаций.

При этом необходимо отметить, что на сегодняшний день по данным экспертов, в силу того, что не сформирован качественный и профессиональный рынок жилищных услуг, совокупные финансовые потери граждан и бюджетов всех уровней составляют около **160 млрд. руб.** в год. в том числе:

– злоупотребление правом распоряжения деньгами со стороны управляющих организаций и их преднамеренные банкротства – около **65 млрд. руб.**;

– одновременное выставление квитанций за услуги разными компаниями на оплату ЖКУ – около **7,5 млрд. руб.**;

– выписка квитанций от компаний «однодневок» – около **1 млрд. руб.**;

– техническая безграмотность специалистов – около **85 млрд.руб.**

Более того, учитывая, что механизм подтверждения соответствия деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами весьма ограничен и включает добровольную сертификацию и аккредитацию, осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, являющейся привлекательной в силу стабильности, возможности получения и распределения заказов на работы и услуги, по действующему жилищному законодательству может взять на себя любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель вне зависимости от наличия опыта, знаний, профессионализма, материально-технической базы, финансовых ресурсов. Отсутствие

у управляющей организации соответствующего профессионального уровня по оказанию конкретных видов услуг и выполнению работ в конечном итоге приводит к нарушению прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Также в ходе проведения парламентских слушаний были отмечены негативные стороны в сфере деятельности управляющих организаций, в частности имеет место частая смена управляющих организаций, при этом:

а) жители не могут оказать какого-либо действенного влияния на данный процесс в силу своей правовой неграмотности и неинформированности в этих вопросах;

б) в силу отсутствия какой-либо преемственности «теряется» база данных потребителей (жителей), а главное, информация о платежах населения за оказанные услуги, что даёт возможность старой управляющей организации «уводить» уже полученные с населения средства от новой управляющей организации, и тем самым для ресурсоснабжающих организаций возникают «безнадёжные» к получению долги;

в) создаются управляющие организации, которые с помощью создания нового юридического лица пытаются уйти от долговой ответственности.

Всё это говорит о недостаточном и неэффективном регулировании рынка управления жилищным фондом и неорганизованности профессионального сообщества как такового. Необходимо формирование сбалансированного административного, общественного и рыночного контроля с возможностью влияния на текущую ситуацию.

С учётом масштабности поставленных задач, актуальности и большого ряда нерешённых проблем в сфере управления многоквартирными домами, участники парламентских слушаний отмечают необходимость наведения порядка в данной сфере.

При этом участниками предлагается следующее решение вопроса:

1. Обеспечение ответственности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, посредством введения обязательного членства таких организаций в специализированных саморегулируемых организациях.

2. Обеспечение ответственности организаций, осуществляющих деятельность по обслуживанию и эксплуатации многоквартирных домов, в соответствии с выполняемыми видами работ и услуг, влияющих на конструктивную безопасность домов, посредством введения обязательного членства таких организаций в специализированных саморегулируемых организациях.

3. Введение обязательной системы страхования гражданской ответственности управляющих организаций за причинение ущерба третьим лицам, а также за неисполнение договора управления многоквартирным домом.

4. Введение обязательной системы профессиональной подготовки и уровня квалификации работников управляющих организаций.

Участники парламентских слушаний отмечают, что наиболее эффективным инструментом подтверждения профессиональной компетенции организаций, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке, является институт саморегулирования.

Деятельность саморегулируемых организаций позволит:

- эффективно использовать профессиональный потенциал участников жилищной отрасли;
- снизить степень давления государства на свободные рыночные предпринимательские и профессиональные отношения;
- повысить ответственность субъектов саморегулирования перед третьими лицами и усилить их заинтересованность в положительных результатах своей деятельности, что приведёт к повышению доверия со стороны заказчиков – собственников помещений в многоквартирных домах;
- создать эффективные механизмы выявления недобросовестных, неквалифицированных участников управления многоквартирными домами;
- создать механизм внутрикорпоративного разрешения споров и конфликтов.

Действующее законодательство (в частности, Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях») не содержит норм, ограничивающих развитие института добровольного саморегулирования, в том числе в сфере управления многоквартирными домами. В настоящее время участниками рынка самостоятельно на добровольной основе осуществляется формирование системы саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Так, по состоянию на 1 октября 2011 года в реестре саморегулируемых организаций, который ведёт Росреестр, зарегистрировано **73** саморегулируемые организации (в **58** субъектах Российской Федерации), объединяющие более **15 %** управляющих организаций.

Условиями сильного и эффективного саморегулирования является, во-первых, осознание самими участниками рынка потребности в эффективно работающей структуре регулирования, способствующей цивилизованному развитию, выявлению недобросовестных участников рынка, борьбе с демпингом и разумному решению спорных вопросов, а во-вторых, признание со стороны государства и одновременное оказание поддержки саморегулируемым организациям, что позволит им стать реальными и полноправными партнёрами в процессе профессиональной деятельности.

В целях решения задач по организации эффективной системы управления многоквартирными домами в настоящее время депутатами Государственной Думы и членами Совета Федерации внесён проект федерального закона № 623780–5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

В целом законопроект направлен на создание института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, который позволит создать систему отраслевых стандартов качества и систему профессиональной ответственности управляющих организаций, в том числе имущественной, а также систему контроля за деятельностью управляющих организаций.

В результате реализации этой инициативы появляется «контрагент» который, с одной стороны, может представлять отрасль и распространять положительную практику, оказывая помощь добросовестным участникам рынка и выявляя недобросовестных, а с другой стороны, обязан взаимодействовать как с субъектами рынка и государственными органами, так и с гражданами и их объединениями.

В соответствии с концепцией законопроекта саморегулирование обеспечит формирование механизмов по допуску к сфере управления жилищным фондом профессиональных, компетентных и добросовестных организаций.

Предполагаемый результат принятия законопроекта заключается в снижении рисков присутствия в отрасли недобросовестных управляющих организаций. При вступлении в саморегулируемые организации каждая управляющая организация должна отвечать заявленным в стандартах и правилах такой организации требованиям. Эти требования предъявляются к технической оснащённости, финансовой устойчивости организации, профессиональной подготовленности её сотрудников, к качеству и безопасности оказываемых услуг. Такие условия отбора позволяют отсеять фирмы-однодневки ещё на стадии вступления в саморегулируемые организации.

Задача государства – отрегулировать процесс взаимодействия всех участников рынка услуг в сфере управления многоквартирными домами и обеспечить безопасную эксплуатацию объекта (многоквартирный дом). Задача института саморегулирования – обеспечить осуществление профессиональной, эффективной и добросовестной деятельности по управлению многоквартирными домами, направленной на безопасное ведение работ и качественное производство работ и услуг.

Отметив положительные моменты предлагаемого механизма введения института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, участники парламентских слушаний обращают внимание на ряд замечаний, выявленных в ходе обсуждения законопроекта:

1. Отношения по саморегулированию не входят в предмет регулирования жилищного законодательства (статья 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

2. Требования к численности членов должны способствовать созданию конкурентных саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами.

3. Законопроектом предусматривается необходимость уплаты управляющей организацией вступительного взноса, ежемесячных членских взносов, взноса в компенсационный фонд в размере не менее ста тысяч рублей вне зависимости от размера жилищного фонда, находящегося в управлении управляющей организации.

Целесообразно определять размер компенсационных взносов пропорционально площади и технической характеристике обслуживаемого жилищного фонда, а также установление следующего порядка расходования средств компенсационного фонда: средства компенсационного фонда подлежат использованию только в тех случаях, когда возмещение ущерба не покрывается страховыми выплатами.

4. Отдельные положения законопроекта требуют уточнения по вопросам чёткого распределения полномочий между органами власти и саморегулирования во избежание двойных стандартов в правоприменительной практике:

установление Правительством Российской Федерации и саморегулируемыми организациями стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами;

ведение реестра управляющих организаций уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и саморегулируемыми организациями;

проведение контрольных мероприятий в отношении управляющих организаций уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления и саморегулируемыми организациями.

5. В законопроекте недостаточно урегулированы вопросы, связанные с размещением и управлением средствами компенсационного фонда, созданием системы страхования членов саморегулируемых организаций.

6. Требуют конкретизации положения, связанные с проведением профессионального обучения и аттестации.

7. Устанавливаемые законопроектом сроки вступления в силу федерального закона (1 сентября 2012 года) и приведения в соответствие с федеральным законом деятельности саморегулируемых организаций, созданных до даты вступления в силу федерального закона (1 марта 2013 года) должны быть уточнены с учётом даты рассмотрения законопроекта во втором чтении.

Участниками парламентских слушаний отмечен имеющийся опыт саморегулирования, как положительный, так и отрицательный. При доработке законопроекта № 623780–5 необходимо исключить положения, ведущие к отрицательным последствиям. Смысл саморегулирования не должен сводиться к одному контролю. Саморегулирование должно также обеспечивать организационную и методическую помощь. Наладить более тесное сотрудничество государства, саморегулируемых организаций, страховых компаний, вузов и научного сообщества, с целью постоянного совершенствования процесса саморегулирования.

Также было обращено внимание на то, что деятельность не только управляющих организаций, но и любых лиц, осуществ-

вляющих управление многоквартирными домами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы), должна быть организована системно.

Учитывая вышеизложенное, а также в целях дальнейшего совершенствования системы управления многоквартирными домами участники парламентских слушаний **рекомендуют**:

### **Правительству Российской Федерации:**

1. Обеспечить скорейшее утверждение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Обеспечить скорейшее утверждение состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения.

### **Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным в соответствующих сферах деятельности:**

1. Принять участие в доработке проекта федерального закона № 623780–5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Ускорить процесс подготовки и утверждения квалификационных характеристик руководителей, специалистов и служащих в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. Представить свои предложения по выделению отдельной специальности, в рамках которой будет осуществляться подготовка специалистов в сфере управления многоквартирными домами.

**Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:**

В ходе рассмотрения проекта федерального закона, предлагающего создать институт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, предусмотреть устранение замечаний, выявленных в ходе проведения парламентских слушаний.

**Субъектам Российской Федерации:**

Проводить постоянный мониторинг положительного и отрицательного опыта саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Информацию размещать на официальном сайте.

## ПУБЛИКАЦИИ В ЖУРНАЛАХ И ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСАХ

### ВОПРОСЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О САМОРЕГУЛИРОВАНИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ\* (извлечение)

*Г. П. Хованская, депутат Государственной Думы \*\**

*Госдума приняла Федеральный закон о внесении изменений в Жилищный кодекс и отдельные законодательные акты Российской Федерации, касающиеся регулирования отношений по управлению многоквартирными домами.*

#### **Документ изменился существенно**

*– Галина Петровна, как вы оцениваете поправки, которые внесены в Жилищный кодекс РФ?*

– Есть изменения положительные, но есть и поправки, которые удивляют и настораживают. Любое изменение в ЖК РФ

---

\* Хованская Г.П. [Вопросы совершенствования законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами: извлечение]/Г.П. Хованская; беседовала С. Амелехина//Электронная публикация от 17 июня 2011 г. на сайте газеты «Квартирный ряд» – <http://moskv.m2.ru/>

\*\* В настоящее время – председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству

напрямую касается всех нас. В кодексе достаточно много «белых пятен» и внутренних противоречий. Напомню, как развивались события. Сразу после вступления в действие Жилищного кодекса мы начали готовить поправки. Наш законопроект прошёл первое чтение, был подготовлен ко второму чтению. Сроки второго чтения в Госдуме не раз переносились. Через четыре года (!), так и не получив заключения правительства на проект закона, документ был отклонён. За пять лет после принятия кодекса накопилось немало проблем. Об этом свидетельствуют многочисленные письма, жалобы граждан, которые приходят депутатам из разных регионов страны. Но, как видите, судьба поправок в Жилищный кодекс складывается непросто.

*– Обычно считается, что обсуждение проекта закона во втором чтении подводит черту под всеми вопросами. Как обстояло дело на этот раз?*

– В первом чтении законопроект был принят Госдумой в ноябре прошлого года, а во втором и третьем чтении – в апреле и мае. К третьему чтению документ существенно изменился.

В первом варианте был раздел о саморегулировании деятельности управляющих компаний. На законодательном уровне существуют две тенденции, две точки зрения. Наша позиция – управляющие компании должны добровольно вступать в саморегулируемую организацию (СРО). Взносы в компенсационный фонд, учитывая, что это малый или средний бизнес, должны быть не более 20–30 тысяч рублей в зависимости от оборота. Число компаний, входящих в объединение, – 25.

Точка зрения наших оппонентов: необходимо ввести обязательное членство в СРО, взносы – от 100 тысяч рублей и более, обязательное страхование от полумиллиона рублей, число членов увеличить с 25 до 100.

### **Репутация – слово ключевое**

Раздел в законопроекте практически был посвящён легализации уже созданного «национального» объединения управляющих организаций. По замыслу авторов, все саморегулируемые организации должны были войти в это объединение. Предполагалось включить туда как можно больше организаций. Разумеется, добиться такого результата можно, только используя административный ресурс, или при условии обязательного членства управляющих организаций в СРО. Тогда выбора у управляющих организаций не будет: либо они становятся членами СРО, либо не смогут работать. Конечно, в таком случае организации вынуждены вступать в СРО. А это нанесёт серьёзный удар в самом начале создания конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом. Функции компаний по управлению многоквартирным домом – в заключении договоров, обеспечении предоставления коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту дома, представлении интересов собственников в судах и т. д.

Административные СРО наносят исключительный вред, потому что они просто становятся отделом при администрации. Послушные, управляемые. А нужны независимые, которые могут на равных разговаривать с представителями власти,

такие, чтобы с ними считались. Они добровольно вступают в объединение, ценят свою репутацию. Слово «репутация» для них ключевое слово. Они гарантируют, что будут предоставлять качественные профессиональные услуги. Для этого должен быть достаточно высокий уровень квалификации. У них очень небольшой уставной капитал, и, естественно, платить огромные взносы они не могут. Требование по увеличению членов с 25 до 100 приведёт к созданию мертворождённых юридических лиц, таких как фальшивые товарищества собственников жилья, с которыми мы ещё не попрощались.

### **Не сдаваться!**

*– Чем это грозит нам, конечным потребителям, жителям? Обязательное членство, завышенный взнос в компенсационный фонд, обязательное страхование от полумиллиона – большая финансовая нагрузка. Понятно, на кого она ляжет.*

– Об этом я говорила на депутатских слушаниях в Госдуме, и не напрасно.

Во втором чтении в число одобренных поправок вошла моя поправка об исключении этого раздела. Считаю, что это наша победа, но попытки внедрения обязательных СРО будут продолжаться.

В новом законе есть и положительные нормы. Это не только усиление контроля за деятельностью управляющих организаций, но и появление возможности заключения прямого договора с ресурсоснабжающей организацией по предоставлению ком-

мунальных услуг, если общее собрание собственников примет такое решение, и другие. Даны большие полномочия Жилищной инспекции, муниципальным образованиям. Они получают определённые полномочия вплоть до заявления в суд о ликвидации ТСЖ. (...)

**ПОНЯТЬ ЛОГИКУ ЗАКОНОДАТЕЛЯ\***  
***О совершенствовании законодательства  
о саморегулировании в сфере управления  
многоквартирными домами***  
(извлечение)

***Д. П. Гордеев*** (Фонд «Институт экономики города»)

*Федеральным законом № 123-ФЗ от 4 июня 2011 года в Жилищный кодекс внесены значительные поправки, многие из которых в корне меняют правила игры в сфере управления многоквартирными домами. (...)*

*Одним из инициаторов и разработчиков поправок был Фонд «Институт экономики города». Попробуем вместе с ведущим юрисконсультантом фонда Дмитрием Гордеевым разобраться в мотивации законодателей и определить, куда двигается жилищное законодательство.*

---

\* Гордеев Д. П. Понять логику законодателя: [о совершенствовании законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами: извлечение] / Д. П. Гордеев; записала Л. Позднякова // Квартирный ряд. – 2012. – 16 февр. – <http://moskv.m2.ru/>

## **Палка о двух концах – кого бить будем?**

Главный лейтмотив всех изменений в Жилищном кодексе (ЖК) – ужесточение государственного контроля над сферой управления многоквартирными домами. Без этой идеи в поправках не было бы надобности.

Споры о том, как ужесточать, было немало. Статья 20 Кодекса, которая регулирует вопросы государственного контроля, переписывалась дважды в течение одного года процентов на 70–80. Уже сейчас в эту статью подготовлены новые поправки.

Дискуссия продолжалась долго. Предлагались два способа достижения цели. Первый – дать больше прав государственным жилищным инспекциям. Но ведь известно, что палка бывает о двух концах. Ею можно бить как тех, кто нарушает права граждан, так и слишком активных председателей ТСЖ или руководителей управляющих компаний, которые ведут себя слишком независимо.

Второй способ – введение обязательного саморегулирования управляющих организаций. Этот инструмент вызвал бурные споры среди профессионалов-управленцев и органов власти. Даже внутри фракции «Единая Россия» образовались две группы, которые придерживались разных позиций. Одни выступали за ужесточение контроля и только, другие предлагали более мягкий путь – шаг за шагом совершенствовать жилищное законодательство. Сторонники этого варианта дважды вносили свой законопроект на рассмотрение Госдумы, и дважды он отвергался.

Компромисса достигли, скомпилировав эти два варианта (...). В итоге получился проект федерального закона № 123-ФЗ.

На первое чтение он вносился с разделом об обязательном саморегулировании управляющих организаций. На третьем чтении этот раздел изъяли. Но ужесточение контроля – как главный лейтмотив закона – остался, и большинство новых норм посвящено именно ему. (...)

### **Не переборщить с регулированием**

Статьёй 161 Жилищного кодекса предусмотрена подготовка правительством РФ стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами.

Вообще-то, стандарты, их разработка и принятие – один из признаков саморегулируемых организаций. Группа компаний, объединившись, внутри себя утверждает свои стандарты, и все члены СРО обязуются добровольно их выполнять. Эти стандарты, естественно, не должны противоречить федеральным законам. Предлагая внести в Жилищный кодекс обязательное саморегулирование для управляющих организаций, законодатель не надеялся, что СРО примут правильные стандарты и правила. Поэтому было решено, что Правительство РФ параллельно примет свои стандарты и правила по управлению многоквартирными домами.

Сейчас стандарты разрабатываются. Это будет некий свод документов по разным направлениям. Например, на обсуждении в федеральных органах исполнительной власти находится стандарт передачи технической документации. Утверждён и действует стандарт раскрытия информации о деятельности управляющих организаций. И в него уже внесены изменения о порядке распространения информации для самостоятель-

ных товариществ, не привлекающих управляющие компании. На очереди стандарт проведения ежегодного отчёта управляющих. Это особенно важно, ведь об отчёте в Жилищном кодексе лишь упомянуто. Не сказано, какой должна быть структура доклада, какова процедура. Что значит – отчёт перед собственниками? Достаточно собрать у подъезда трёх человек и поставить галочку, или придётся созывать общее собрание? Стандартов будет очень много. Но существует теоретическая возможность того, что все процессы в сфере управления многоквартирными домами зарегулируют настолько, что перекроют всякую возможность какой-либо народной инициативы. С той же долей вероятности можно предположить, что все стандарты окажутся полезными.

Будут внесены поправки в КоАП, ужесточающие ответственность за каждое нарушение. Это не коснётся ТСЖ, но для управляющих компаний предусматриваются штрафы до 200 тысяч рублей. Однако все понимают – чем выше планка наказаний, тем выше уровень коррупциогенности. При повторном нарушении стандарта раскрытия информации вводится дисквалификация – запрет управлять домами на определённый период. Возможно, будут внесены поправки об ответственности ТСЖ за нарушение обязательств по распространению информации. Можно, конечно, поддержать увеличение прозрачности в ТСЖ. Но в каждой норме КоАП есть санкции, которые применяются непосредственно к должностному лицу и выплачиваются из его зарплаты, а есть санкции, которые накладываются на организацию. Представьте, что управляющую компанию оштрафуют на 200 тысяч рублей. Эти деньги уйдут из статьи по содержа-

нию и ремонту конкретных домов. И штрафы будут оплачивать собственники. Очевидно, что на сферу управления домами должна распространяться исключительно персональная ответственность.

Готовится стандарт о минимальном перечне необходимых работ по содержанию и ремонту общего имущества. Очень часто управляющие компании взымают к верховной власти: «Дайте нам правильный перечень, то, что собственники нам обязаны заказать независимо от их желания». Была идея сделать не минимальный, а тотальный перечень, но от неё отказались. Каждый дом уникален по конструкции, по техническому состоянию. В каждом – сложившийся коллектив собственников со своими пристрастиями, пожеланиями, кто-то хочет консьержа, а кто-то нет. Каким будет этот документ, пока не ясно.

Совершенствуются процедуры проведения открытых конкурсов по выбору управляющих компаний. Раньше эта норма применялась только к домам, в которых собственники не выбрали способ управления или не реализовали его. Теперь возникают ещё два основания. Первое – на этапе строительства будущие собственники уже не могут создать ТСЖ. Для проведения конкурса законодатель предоставил органам местного самоуправления 10 дней с момента выдачи разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Второе – в домах с долей муниципалитета более 50% институт общего собрания по выбору способа управления практически упраздняется. Способ управления устанавливается законом. Это управляющая организация, и выбираться она будет по конкурсу. Оставлять право выбора за собственниками в таких домах нет смысла. Всё равно по вопросам, требующим

простого большинства присутствующих на собрании, слово останется за муниципалитетом.

## САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ\*

(извлечение)

*Л. Н. Пономаренко (Юридический институт Читинского государственного университета)*

Основными проблемами – успешность решения которых определяет качество жизни населения – являются проблемы ЖКХ. Органы местного самоуправления согласно нормам Жилищного кодекса РФ обязаны создавать условия для эффективного управления многоквартирными домами. Решение этой задачи должно быть комплексным и направлено, с одной стороны, на создание института эффективных собственников, а с другой стороны, на резкое повышение ответственности всех управляющих компаний посредством объединения их в саморегулируемые организации с режимом материальной ответственности. (...)

Эффективность власти в стране определяется тем, насколько эффективна власть на первичном, низовом уровне – в муниципальном образовании. Население судит о работе всей государс-

---

\* Пономаренко Л. Н. Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами: [извлечение] / Л. Н. Пономаренко // Государственная власть и местное самоуправление. – 2011. – № 3. – С. 19–21

твенной машины по тому, как работает муниципальная власть. Местное самоуправление в силу своей социальной природы и объективных закономерностей децентрализации управления призвано решать сложнейшие проблемы. Основными проблемами (успешность решения которых определяет качество жизни населения) являются проблемы ЖКХ.

До недавнего времени управляли жилищным фондом ЖЭКи и другие службы, которые в большинстве своём были специализированными унитарными предприятиями. Во многих муниципальных образованиях сложилась практика, когда фактически исполнителем жилищно-коммунальных услуг оказались органы местного самоуправления, реализующие функции управляющих организаций через свои структурные подразделения. Это было неправомерно, так как свидетельствовало о фактическом совмещении функций власти с функциями хозяйствующего субъекта.

Конкуренция на рынке жилищно-коммунальных услуг практически отсутствовала. Органы местного самоуправления пользовались положением крупного собственника жилищного фонда и одновременно органа власти, отвечавшего за состояние жилищного фонда, распоряжались общим имуществом многоквартирных домов. Повсеместно сложилась практика сдачи цокольных и подвальных помещений многоквартирных домов в аренду, передачи их в собственность, размещения наружной рекламы на стенах и крышах многоквартирных домов без согласования с гражданами, проживающими в этих домах.

Собственники помещений в многоквартирных домах, по существу, были отстранены от управления жилыми домами. Это

привело к преобладанию административных методов хозяйствования, муниципализации (по существу, монополизации) сферы управления многоквартирными домами.

Однако законодательство изменилось, и теперь бремя содержания многоквартирных домов возлагается на собственников. Однако в настоящее время в Российской Федерации культура несения этого бремени находится на низком уровне. Уникальность и сложность ситуации заключаются в том, что, несмотря на наличие юридических предпосылок, на данный момент в большинстве домов нет социально активных собственников квартир, готовых взять на себя ответственность перед своими соседями-собственниками и начать решать вопросы, связанные с управлением их общим имуществом.

При этом приход частных управляющих компаний вызывает у граждан определённые опасения в части гарантий их состоятельности, надёжности и профессионализма. Кроме того, сегодня формирование данного сегмента рынка практически не регулируется и не контролируется со стороны государства.

В свою очередь, для многих компаний область управления – это абсолютно новое направление деятельности, которое привлекательно в силу больших оборотов средств, возможности распоряжения ими по собственному усмотрению, хотя и в интересах собственников, а также возможность распределения заказов на различные работы и услуги в жилищно-коммунальной сфере. Однако в силу отсутствия опыта, знаний, профессионализма, недостаточности установленных законодательством норм в сфере управления многоквартирными домами, отсут-

ствия современных стандартов и правил такая деятельность может привести к негативным, а в определённых случаях необратимым последствиям для заказчика – собственника многоквартирного дома.

Есть ли выход из данной ситуации? Кто может гарантировать качество предоставления собственникам услуг по управлению многоквартирным домом и возместить ущерб в случае причинения вреда некачественным предоставлением указанных услуг?

Законодательно в рамках федерального закона от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ предложен единственный институт, способный гарантировать профессионализм участников рыночных отношений по управлению многоквартирными домами, – саморегулирование. Создание института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами позволит создать систему отраслевых стандартов качества и систему профессиональной ответственности управляющих организаций, в том числе имущественной, а также систему контроля за деятельностью управляющих организаций.

Появление саморегулируемых организаций за рубежом имело место вследствие эволюционного, естественного процесса развития рыночных институтов в экономике, необходимости упорядочения и регламентации взаимоотношений бизнеса и государства\*. В настоящее время в экономически развитых странах саморегулируемые организации действуют практически

---

\* Федосеев В. В. Саморегулирование – инструмент против чиновничьего произвола и коррупции // Жилищное право. 2010. № 6.

во всех областях общественной жизни, и особенно в бизнесе. Проходящее в стране реформирование системы государственного контроля привело к необходимости введения механизмов, замещающих госрегулирование иными инструментами публичного контроля, которые рассматриваются не только как гражданские институты, лоббирующие интересы предпринимателей, но и как важнейший элемент гражданского общества.

Особенность статуса саморегулируемых организаций (далее – СРО) выражается в том, что они, будучи некоммерческими организациями, консолидирующими частнопровые профессиональные интересы, обладают компетенцией (полномочиями по регулированию и контролю за предпринимательской деятельностью своих членов), более характерной для вертикальных властных правоотношений. Функции саморегулируемых организаций можно подразделить на частнопровые и публично-правовые, хотя такое разделение в известной мере условно, равно как и деление права на частное и публичное. Реализация публично-правовых функций (нормотворческой, контрольной, информационной) затрагивает не только членов СРО, но и других лиц, заинтересованных в эффективной деятельности на рынке: потребителей товаров (работ, услуг), иных участников рынка, а также общество и государство в целом\*. Частнопровые функции СРО направлены на удовлетворение потребностей, прежде всего членов данного объединения. К ним следует от-

---

\* Мигин С. В. Стимул к саморегулированию // ЭЖ-Юрист. 2007. № 50.

нести функцию урегулирования споров, а также представительскую и образовательно-просветительскую.

Органы местного самоуправления согласно нормам Жилищного кодекса РФ обязаны создавать условия для эффективного управления многоквартирными домами. Решение этой задачи должно быть комплексным и направлено, с одной стороны, на создание института эффективных собственников, а с другой стороны, на резкое повышение ответственности всех управляющих компаний посредством объединения их в саморегулируемые организации с режимом материальной ответственности.

По первому направлению разработан проект «Управдом» партии «Единая Россия», который уже запущен в 13 пилотных регионах страны и нацелен на становление и развитие «института» ответственных собственников, способных выступать профессиональным заказчиком услуг управляющих организаций.

В рамках реализации второго направления предлагается объединение управляющих организаций в СРО с целью защиты своих законных интересов с одновременным повышением качества услуг собственникам жилья. Основным достоинством института саморегулирования является механизм дополнительной ответственности управляющих организаций, при которой СРО должна будет контролировать исполнение своими членами обязательств перед потребителями их услуг, а в случае неисполнения – полностью возмещать ущерб через компенсационный фонд или обязательное страхование. К тому же понятно, что организация, которая отвечает за своих членов, не станет принимать в свои ряды лиц с сомнительными профессиональными

и финансовыми возможностями. Кроме того, обязательное участие в СРО обеспечит публичность и прозрачность деятельности управляющих организаций за счёт обязательности раскрытия информации и предоставит потребителям услуг возможность выбора управляющей организации исходя из показателей эффективности её деятельности.

Эти меры оставят на рынке ЖКХ только участников – профессионалов, планирующих свою деятельность на длительную перспективу и способных качественно оказывать населению жилищно-коммунальные услуги. (...)

## **КАКИХ ИЗМЕНЕНИЙ В ЖИЛИЩНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ МОЖНО ОЖИДАТЬ В 2012 ГОДУ\***

### ***О законопроекте о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами (извлечение)***

***А. Корольков, генеральный директор компании Violet Business***

*В настоящее время на рассмотрении в Государственной Думе находится несколько очень важных и интересных, с на-*

---

\* Корольков А. Каких изменений в жилищном законодательстве можно ожидать в 2012 году: [о законопроекте о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами: извлечение] / А. Корольков // Жилищное право. – 2012. – № 3. – С. 83–92

*шей точки зрения, законопроектов, касающихся жилищного законодательства.*

### **О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами**

В настоящее время на предварительном рассмотрении в Государственной Думе находится законопроект о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами). Следует отметить, что Правительство РФ дало положительное заключение на него.

По данным ГК «Фонд содействия реформированию ЖКХ» за 2010 год, под управлением управляющих организаций находится 1251,2 млн. кв. м (73,1% от общей площади многоквартирных домов, где выбран один из способов управления, предусмотренных ЖК РФ). С учётом сложившейся практики передачи ТСЖ (ЖК, ЖСК) своих функций по управлению многоквартирными домами (по данным Минрегиона России за 2010 год, 45% от площади многоквартирных домов, находящихся под управлением таких объединений собственников) доля площади многоквартирных домов, находящихся под управлением управляющих организаций, доходит до 79%.

Однако, как отмечают разработчики законопроекта, регулирование в этой сфере явно недостаточно: отсутствуют правила и требования к профессиональной деятельности, не разработаны стандарты качества работ и услуг по управлению многоквартирными домами, фактически отсутствует ответственность участников рынка (в том числе финансовая). Всё это приводит

к злоупотреблениям, недобросовестной конкуренции и некачественным услугам, что непосредственно затрагивает граждан.

В связи с этим предлагается ввести механизмы контроля за допуском на этот рынок либо в форме государственного регулирования (лицензирование и т. д.), либо в форме саморегулирования.

Сразу необходимо отметить, что введение саморегулирования не создаёт дополнительной финансовой нагрузки для граждан.

Взнос в компенсационный фонд управляющей компании уплачивается единовременно, за исключением случаев выплат из компенсационного фонда, которые должны быть возмещены членами саморегулируемой организации. В соответствии с разрабатываемым законопроектом размер взноса – 100 тыс. руб. с каждого члена СРО.

При фактическом объёме платежей населения за жилищно-коммунальные услуги за 2010 год в размере около 1,5 трлн. руб. общая сумма взноса в компенсационный фонд управляющих компаний составит около 1,3 млрд. руб. (всего около 0,1% от платежей). При этом необходимо отметить, что на сегодняшний день, по данным экспертов, в силу того что не сформирован качественный и профессиональный рынок жилищных услуг, совокупные финансовые потери граждан и бюджетов всех уровней составляют около 160 млрд. руб. в год, в том числе:

– злоупотребление правом распоряжения деньгами со стороны управляющих организаций и их преднамеренные банкротства – около 65 млрд. руб.;

– одновременное выставление квитанций на оплату ЖКУ разными компаниями – около 7,5 млрд. руб.;

– выписка квитанций от компаний-однодневок – около 1 млрд. руб.;

– техническая безграмотность специалистов – около 85 млрд. руб.

Основным преимуществом саморегулирования перед другими способами является солидарная и коллективная ответственность членов (в форме компенсационного фонда), что позволяет гарантировать реальную финансовую ответственность и компенсацию вреда в случае оказания некачественных услуг. Только институт саморегулирования стимулирует создание профессиональных стандартов деятельности, формирование ответственных участников рынка и самоочистки рынка от недобросовестных участников (за которых приходится платить самим участникам рынка). Кроме того, саморегулирование предполагает развитие добросовестной конкуренции как между участниками рынка, так и между самими СРО. Саморегулируемые организации, конкурируя, вправе устанавливать для своих членов повышенные требования к качеству работ и услуг относительно минимальных требований, установленных государством.

В саморегулируемых организациях создаются дисциплинарные комиссии, которые рассматривают жалобы на действия членов и применяют меры дисциплинарного воздействия вплоть до исключения недобросовестного участника с рынка. В свою очередь, функция государственных органов по надзору за саморегулируемыми организациями (далее – СРО) позволяет избежать злоупотреблений и попустительства.

Для создания эффективного механизма саморегулирования в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными до-

мами предлагается включить в Жилищный кодекс РФ раздел IX о саморегулировании в сфере обеспечения безопасности в процессе управления многоквартирными домами (статьи 166–172).

При этом предусматриваются положения, устанавливающие государственный контроль за деятельностью СРО со стороны уполномоченного федерального органа власти. В том числе поправками предусмотрено, что по обращению государственных органов власти субъектов Федерации или муниципальных органов власти в СРО недобросовестная и неоднократно нарушившая установленные требования управляющая организация исключается из СРО.

Как отмечают разработчики, потребуется не менее одного года для создания нормального и эффективного механизма функционирования института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Должны быть подготовлены соответствующие стандарты и правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, разработаны и опробованы образовательные программы для подготовки специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, сформироваться профессиональный и конкурентоспособный рынок. Поэтому введение обязательного членства управляющих организаций в саморегулируемых организациях в сфере управления многоквартирными домами предусмотрено только с 1 марта 2013 года.

В настоящее время активно идёт процесс объединения управляющих организаций на добровольной основе в СРО в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с ФЗ

от 01.12.2007 № 315-ФЗ. По состоянию на 01.10.2011 в реестре СРО, который ведёт Росреестр, зарегистрировано 73 СРО (в 58 субъектах РФ), объединяющих более 15% управляющих организаций.

Указанный законопроект будет рассмотрен в апреле 2012 года. (...)

### **ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В СФЕРЕ ЖКХ\***

*С. А. Кирсанов, кандидат экономических наук, доцент  
(Санкт-Петербургский институт гуманитарного образования)*

*Если в странах Евросоюза, США и Канаде саморегулирование существует уже длительное время (заменяя систему государственного лицензирования либо действуя параллельно с ней), то в странах СНГ оно только лишь внедряется. Россия первой из стран СНГ приняла рамочный закон о СРО и внедрила данный механизм во многих сферах деятельности, в т. ч. в ЖКХ. Какие же проблемы и перспективы ожидают СРО в этой сфере в России?*

#### **Реальные стимулы к вступлению в СРО**

В соответствии с Федеральным законом от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» под саморегу-

---

\* Кирсанов С.А. Проблемы и перспективы саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ / С.А. Кирсанов // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 2 ч. 1. – С. 6–12

лированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, осуществляемая субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности, содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за их соблюдением.

В настоящее время существуют вполне реальные стимулы к вступлению в саморегулируемые организации (далее – СРО). Так, с 1 января 2009 г. Минрегион России больше не выдаёт проектные, строительные и изыскательские лицензии, а ранее выданные лицензии прекратили действовать с 1 января 2010 г. Для осуществления проектной, строительной и инженерно-изыскательской деятельности с 1 января 2010 г. организации должны вступить в СРО. Саморегулируемая организация выдаёт своим членам свидетельство о допуске к работам, заменяющее лицензии.

В соответствии с установленными функциями в процессе осуществления своей деятельности СРО имеет право:

- от своего имени оспаривать в установленном порядке любые акты, решения, действия или бездействие органов государственной власти и местного самоуправления, нарушающие права и законные интересы саморегулируемой организации и её членов;

- участвовать в обсуждении проектов федеральных законов и иных нормативных правовых актов, связанных с предметом саморегулирования, а также направлять в органы государственной власти и местного самоуправления заключения о результатах проводимых ею независимых экспертиз проектов нормативных правовых актов;

– вносить на рассмотрение органов государственной власти и местного самоуправления предложения по вопросам формирования и реализации государственной и муниципальной политики в отношении предмета саморегулирования;

– запрашивать и получать в органах государственной власти и местного самоуправления информацию, необходимую для выполнения возложенных на неё функций.

Большинство СРО в сфере ЖКХ активно пользуются указанными правами.

### **Пример**

Петербургская СРО «Оккервиль», осуществляющая деятельность в сфере управления многоквартирными домами, пришла к выводу, что тарифы на тепло-энергию в городе завышены вдвое. Представители данной СРО не раз обращались в городской комитет по тарифам, жилищную инспекцию, прокуратуру, но получали ответ об отсутствии нарушений в формировании тарифов на теплоэнергию. Однако на основе данных о топливном балансе города, полученных из аппарата полномочного представительства Президента РФ по Северо-Западному федеральному округу в результате запроса СРО, можно сделать заключение, что горожанам приходится платить за тепло на 50% больше, чем это должно быть согласно законодательству. Председатель правления СРО намерена по данному факту подать иск в суд. Руководители СРО уверены, что необходимо внести изменения в Закон Санкт-Петербурга «О жилищной политике в Санкт-Петербурге», которые сделают прозрачной процедуру

формирования тарифов на коммунальные услуги и изменят порядок ресурсоснабжения\*.

Одно из главных требований к СРО – их полная открытость. Опубликованию в СМИ или размещению в информационно-телекоммуникационных сетях подлежит информация:

- о составе членов СРО;
- условиях, способах и порядке обеспечения ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями и иными лицами;
- содержании стандартов и правил СРО;
- структуре и компетенции органов управления и специализированных органов СРО;
- решениях, принятых общим собранием членов саморегулируемой организации и постоянно действующим её коллегиальным органом управления;
- случаях привлечения членов СРО к ответственности за нарушение требований законодательства Российской Федерации в части осуществления предпринимательской или профессиональной деятельности, стандартов и правил саморегулируемой организации;
- любых исках и заявлениях, поданных СРО в суды;
- результатах проверок деятельности членов саморегулируемой организации и др.

В отношении прозрачности деятельности СРО в сфере ЖКХ следует отметить, что у некоторых организаций на сегодняшний

---

\* Захаров А. Бывший омбудсмен пошёл на войну за дешёвую квартплату / Фонтанка.ру от 25.02.2011.

день нет даже своего сайта в Интернете для размещения указанной информации, а другие, имея его, не размещают там реестр своих членов. А если размещают, то идентифицировать названные в нём компании практически невозможно из-за неполноты сведений (название указано, а в каком регионе она зарегистрирована неясно и т. д.). Стандарты раскрытия СРО информации о своей деятельности пока не приняты.

Контроль за осуществлением членами саморегулируемой организации предпринимательской или профессиональной деятельности осуществляется путём проведения плановых и внеплановых проверок. Предметом плановой проверки является соблюдение требований установленных стандартов и правил. К сожалению, информации о результатах проверок деятельности членов СРО (весьма любопытной для потребителей) тоже пока нет на сайтах саморегулируемых организаций.

### **Обеспечение имущественной ответственности членов СРО**

Федеральным законом № 135-ФЗ предусмотрены следующие способы обеспечения имущественной ответственности членов саморегулируемой организации перед потребителями и иными лицами:

- создание системы личного и (или) коллективного страхования;
- формирование компенсационного фонда.

В случае применения системы личного и (или) коллективного страхования минимальный размер страховой суммы по договору страхования ответственности каждого члена не может быть менее 30 тыс. руб. в год.

В феврале 2010 г. Минрегион России одобрил Методические рекомендации по страхованию ответственности членов СРО, разработанные Всероссийским союзом страховщиков. Использование единой методики позволит гарантировать качество страхования\*.

Компенсационный фонд первоначально формируется исключительно в денежной форме за счёт взносов членов саморегулируемой организации. Размещение средств компенсационного фонда (в целях сохранения и прироста) и их инвестирование осуществляются через управляющие компании, выбранные на конкурсной основе. Полученный доход направляется на пополнение компенсационного фонда и покрытие расходов, связанных с обеспечением надлежащих условий инвестирования средств компенсационного фонда.

### **Пример**

Размеры взносов в компенсационный фонд в СРО «Содружество организаций, управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан», куда входит более 70 управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК, составляет 0,3 руб. с 1 кв. м (единовременно).

Как видно, суммы немаленькие. Однако уже есть примеры, когда компенсационный фонд СРО оказался весьма кстати.

### **Пример**

В Архангельской области после взрыва бытового газа в доме управляющая организация возместила ущерб из средств компенсационного фонда СРО, членом которой является.

---

\* Миллерман А. СРО: страхование рекомендовано и одобрено/Вестник строительного комплекса. 2010. № 2 (68). С. 32–33.

Сегодня саморегулирование профессиональной деятельности управляющих организаций – дело добровольное. А с 1 января 2013 г. предусмотрено введение обязательного членства управляющих организаций в СРО. Таким образом планируется очистить рынок от недобросовестных компаний и фирм-однодневок, так как вступление в саморегулируемую организацию – ответственный шаг, на который идут только предприятия, готовые нести перед собственниками ответственность за свою работу.

С другой стороны, сокращение количества управляющих организаций на рынке предоставления жилищно-коммунальных услуг не совсем соответствует концепции реформы ЖКХ, так как коммунальный рынок страны необходимо разнообразить, создав конкуренцию.

Членство в СРО является для собственников дополнительной гарантией добросовестности их управляющей организации. И сегодня многие компании готовы объединиться, полагая, что членство в СРО станет гарантией доверия. От саморегулирования они ждут реальной информационной и юридической поддержки. Такая поддержка особенно важна при организации ТСЖ в отдельном доме.

В сфере управления недвижимостью СРО уже формируются – управляющие организации объединяются добровольно, чтобы легче было вести диалог с муниципальной властью, представлять свои интересы при работе над законодательством.

### **Пример**

В Национальное объединение саморегулируемых организаций, управляющих недвижимостью, уже вошли 33 региональ-

ные СРО из 41 региона. В них объединились около 1 тыс. управляющих организаций. Основными критериями вступления в СРО является компетентность и финансовое состояние как способность отвечать перед потребителями и третьими лицами в страховых случаях.

Институт саморегулирования в сфере ЖКХ развивается достаточно быстрыми темпами. Вот примеры наиболее успешно функционирующих СРО.

### **Пример**

Саморегулируемая организация «Народный дом» была зарегистрирована в мае 2010 г. и стала первой СРО в сфере ЖКХ в Тюменской области. Организация насчитывает 29 компаний, готовых развиваться, модернизироваться, улучшать качество услуг. Компании обслуживают около 90% многоквартирных домов Тюмени – это порядка 9,5 млн. кв. м жилой площади. В 2012 г. НП «Народный дом» начинает проводить электронную паспортизацию домов. На каждый дом будет заведён паспорт в электронном виде с информацией об общей площади, количестве квартир, времени постройки, состоянии коммуникаций; сведениями о капремонте и мероприятиях по энергосбережению. Такая необходимость вызвана тем, что в большинстве управляющих организаций отсутствует техническая документация на старые дома, а заказать дорогостоящую услугу в БТИ за счёт собственников жилья они порой не могут себе позволить.

Одна из приоритетных задач СРО – заключение с ресурсонабжающими организациями «справедливых» договоров, которые учитывали бы интересы обеих сторон. После неоднократ-

ных согласований с ООО «Тепло Тюмени» саморегулируемой организации удалось отстоять интересы собственников жилья по большинству принципиальных положений договора, касающихся порядка перерасчёта и качества предоставляемых коммунальных услуг. На очереди – соглашения с «Тюменьводоканалом» и электрическими сетями\*.

Активно развивается НП «Уральское жилищно-коммунальное строительство», которое создано в 2009 г. на базе Ассоциации предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса Челябинска. Партнёрство объединяет более 200 компаний Челябинской и Свердловской областей, занимающихся строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объектов капитального строительства. В Положении о компенсационном фонде этой организации установлено, что минимальный размер взноса в компенсационный фонд, из которого партнёрство возмещает ущерб пострадавшим от некачественно произведённых работ по капитальному ремонту или строительству, составляет 300 тыс. руб.

СРО «Содружество организаций, управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан», созданная в ноябре 2010 г., разрабатывает стандарты и правила. Ею принят стандарт управления многоквартирным домом, куда включены все необходимые аспекты для успешной работы, обязательные для исполнения членами СРО.

В начале 2010 г. в Москве состоялось учредительное собрание представителей всех саморегулируемых организаций

\* [www.narod-dom.ru](http://www.narod-dom.ru)

управляющих недвижимостью с целью создания ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью». В неё вошло 18 СРО. Основными задачами общероссийской ассоциации стали формирование единых стандартов управления объектами недвижимости, координация взаимодействия управляющих организаций с поставщиками коммунальных услуг и их потребителями, органами власти, а в конечном итоге – создание эффективного и качественного рынка услуг по управлению недвижимостью.

### **Борьба с «проблемными» СРО в сфере ЖКХ**

Процесс становления саморегулирования в регионах России не так однозначен, так как наметилась тенденция коммерциализации СРО, а деятельность некоторых СРО противоречит целям саморегулируемой организации. Появились СРО-однодневки. Сегодня в России нет ни одного законодательного акта, регламентирующего деятельность и (или) ответственность управляющих организаций. Поэтому по всей стране немало случаев, когда фирма-однодневка, собрав с жильцов довольно внушительную сумму на обслуживание и ремонт дома, исчезает с ней в неизвестном направлении. Пострадавшая сторона – собственники того самого дома. Единственным выходом из сложившейся ситуации может стать изменение нормативной базы саморегулирования и усиление контроля в отрасли.

Возникновение системного сбоя осознают и органы власти. Так, на заседании рабочей группы координационного совета по подготовке изменений в Градостроительный кодекс РФ

при Минрегионе России в мае 2011 г. было принято несколько решений о разработке мер борьбы с коммерциализацией СРО. В частности, о привлечении МВД России к борьбе с недобросовестными СРО. В настоящее время подготовлено обращение в Минюст России о рассмотрении возможности ликвидировать такие СРО через суд.

Кроме того, рабочая группа Минрегиона России разработала предложения для усиления работы по выявлению «проблемных» организаций на основании особого перечня. В документе указаны следующие признаки коммерциализации СРО:

- активная реклама, призывающая к вступлению в СРО;
- разветвлённая сеть по приёму документов;
- у персонала отсутствуют документы об образовании и квалификации либо их подлинность сомнительна и не контролируется;
- вступления в СРО возможно без уплаты взноса в компенсационный фонд в полном объёме.

Для решения проблемы коммерциализации СРО необходимо внести корректировки в нормативную базу и уточнить полномочия всех участников процесса, повысить персональную ответственность руководителей этих организаций. И такая работа сегодня уже проводится.

### **Пример**

НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» выступило с законодательной инициативой по введению уголовной ответственности руководителей СРО, нарушающих действующее законодательство. Новый законопроект предусматривает для

недобросовестных руководителей лишение свободы на срок от 3 до 7 лет\*. Чтобы сама идея перехода на саморегулирование не оказалась фактически дискредитированной, органам государственного надзора необходимо осуществлять контроль над легитимностью работающих СРО.

### **Организация обучения членов СРО**

С целью улучшения качества выполняемых работ и оказываемых услуг СРО должна заниматься разработкой программ повышения квалификации, организовывать профессиональное обучение и аттестацию работников компаний – членов СРО с учётом опыта, накопленного в этих сферах за рубежом.

При реализации Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» необходимо осуществлять скоординированную и системную профессиональную деятельность по обучению, подготовке, переподготовке кадров и их аттестации с определённой периодичностью, для чего целесообразно создание при СРО Координационных советов по подготовке, переподготовке и аттестации персонала.

### **Пример**

В Санкт-Петербурге в Союзе строительных объединений и организаций (ССОО) создан Координационный совет по подготовке, переподготовке и аттестации персонала, в который вошли представители ведущих учебных заведений Санкт-Петербурга, осуществляющих подготовку специалистов для инвестиционно-строительного комплекса региона. Задачами данного совета являются:

---

\* Сайт стройинформ.рф от 23.08.2011.

– обобщение информации об учебных заведениях, реализующих образовательные программы по подготовке, переподготовке и повышению квалификации специалистов для предприятий инвестиционно-строительного комплекса, и реализуемых ими программах;

– определение перечня лиц, аттестация которых целесообразна для качественной профессиональной деятельности предприятий, входящих в СРО инвестиционно-строительного комплекса, в т.ч. для выдачи свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства;

– проведение экспертизы учебных заведений и реализуемых ими программ на предмет их соответствия современным требованиям, предъявляемым к подготовке специалистов инвестиционно-строительного комплекса;

– оказание методической помощи учебным заведениям по подготовке их к реализации программ, востребованных предприятиями инвестиционно-строительного комплекса.

Первым шагом на пути решения этих задач является создание информационной базы об учебных заведениях региона, ведущих подготовку, переподготовку и повышение квалификации специалистов инвестиционно-строительного комплекса региона, и реализуемых ими программах.

### **Стандарты качества ЖКУ, оказываемых СРО**

Создавая и изменяя правила и стандарты качества услуг, СРО должна учитывать интересы своих членов и потребителей этих услуг. Основное внимание следует уделять качеству жи-

лично-коммунальных услуг (ЖКУ). Оно может быть повышено на основе системного подхода на всех этапах разработки и создания системы управления предприятием и функционирования производства.

Установленные стандарты и правила должны предусматривать:

– меры дисциплинарного воздействия в отношении членов СРО при нарушении требований этих стандартов и правил;

– информационную открытость деятельности членов организации;

– запрет на осуществление деятельности в ущерб иным субъектам предпринимательской или профессиональной деятельности;

– требования, препятствующие недобросовестной конкуренции, совершению действий, причиняющих моральный вред или ущерб потребителям жилищных благ и иным лицам, ущерб деловой репутации.

Качество услуг всегда было существенным аспектом при оценке деятельности коммунальных предприятий. Это в значительной мере обусловлено развитием рыночных отношений в жилищно-коммунальном комплексе, при котором главным условием успеха является удовлетворение потребностей населения в ассортименте и качестве услуг.

Международная организация по стандартизации (ISO) определяет услуги как «итоги непосредственного взаимодействия поставщика и потребителя и внутренней деятельности поставщика по удовлетворению потребителя». Иными словами, во главу угла ставятся характеристики предоставляемых ЖКУ,

определяющие их качество и понятные не только специалистам, но и широкому кругу пользователей.

В связи с необходимостью установить систему повышения качества услуг членов СРО правила и стандарты должны иметь два компонента: административный и технический. Это позволит выделить саму услугу, т.е. составить её спецификацию и сформировать понятие «предоставление услуги». Под предоставлением услуги понимается деятельность предприятия, необходимая для обеспечения услуги. В соответствии со стандартами ISO спецификация услуги должна содержать полную и точную формулировку предоставляемой услуги, включая чёткое описание её характеристик, подлежащих оценке потребителем, и приемлемый норматив для каждой из них. Сертифицированная по стандарту ИСО 9001 система качества СРО (предприятий – членов саморегулируемой организации) необходима в следующих целях:

- официальное подтверждение качества продукции либо услуг, соответствующего международному уровню (для членов СРО ИСО 9001 – обязательный сертификат);

- повышение эффективности деятельности предприятия, управленческой системы; получение преимуществ при установлении контактов с зарубежными партнёрами, участии в госзаказах и тендерах, международных конкурсах;

- расширение клиентуры как в России, так и за её пределами; повышение шансов на открытие каналов сбыта продукции за рубежом на выгодных условиях;

- снижение факторов риска, сопровождающих производственную деятельность.

В рамках СРО должны применяться единые требования к деятельности компаний, управляющих многоквартирными домами. Поскольку в случае неисполнения стандартов и правил деятельности предусматриваются дисциплинарная и материальная ответственность, контроль за их соблюдением повысит качество услуг, которые предоставляют управляющие организации. В перспективе возможно проведение добровольной аттестации, чтобы потребители могли из открытого реестра узнать, какие управляющие организации наиболее добросовестны.

### **Пример**

В Санкт-Петербурге практика аккредитации, которая становится одной из форм регулирования управленческой деятельности в сфере ЖКХ, уже появилась. Механизм аккредитации учитывает рекомендации управляющих организаций и предусматривает проведение регулярного мониторинга. Инициатором аккредитации подрядных организаций в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге выступила СРО НП «Объединение управляющих компаний». Порядок аккредитации несложен и состоит из подачи компанией заявления и утверждённого пакета документов, после рассмотрения которых специалистами объединения на основании разработанного методического обеспечения проводится оценка компании на соответствие требованиям по видам работ и услуг, входящих в сферу деятельности некоммерческого партнёрства. Также организации оцениваются по критериям профессиональной компетентности и технической оснащённости. Если подрядчик подтверждает свою деловую репутацию, его

данные вносятся в реестр, который размещается на сайте объединения. Весь процесс осуществляется бесплатно. В начале июня 2011 г. в офисе партнёрства в торжественной обстановке девяти сервисным и обслуживающим организациям были выданы первые свидетельства об аккредитации на выполнение работ в сфере обслуживания и ремонта общего имущества многоквартирных домов\*. Данная СРО устанавливает в правилах саморегулирования для своих членов требование внесения в договор на подрядные работы сведений об аккредитации. В этой связи всем участникам рынка ЖКХ в целях снижения имущественных рисков при работе с подрядчиками и обеспечения оптимального соотношения цены и качества услуг, предоставляемых населению, рекомендуется производить выбор подрядных организаций из числа аккредитованных.

В соответствии с соглашением о сотрудничестве между Некоммерческим партнёрством и Ассоциацией ЖСК, ЖК и ТСЖ города Санкт-Петербурга данные об аккредитации доводятся до сведения руководителей объединений собственников жилья с рекомендациями выбора подрядчиков.

Аккредитация обеспечит прозрачность деятельности обслуживающих организаций и станет важным инструментом при выборе профессионально компетентных подрядных компаний, способных выполнять работы и услуги заданного качества в установленные сроки, подтверждая свои гарантийные обязательства. А значит, количество заказов у подрядных компаний

---

\* [www.konserg.ru](http://www.konserg.ru)

возрастёт. Именно поэтому практика аккредитации при СРО становится всё более востребованной.

В заключение среди нововведений законодательства России следует отметить разработку механизма контроля деятельности управляющих организаций, который отражён в постановлении Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Однако спустя год после начала реализации его положений результаты не столь оптимистичны: недостаток информации ощущается собственниками и по сей день. Важнейшим направлением работы на ближайшие годы для саморегулируемых организаций должно стать устранение этих упущений, а для ассоциаций СРО – проведение мониторинга развития саморегулирования в регионах России.

Саморегулирование в ЖКХ России должно обеспечить эффективное использование творческого и профессионального потенциала участников при условии их профессиональной подготовки и постоянного совершенствования в соответствии с инновационным технико-технологическим развитием жилищной отрасли.

## **СРО ДЛЯ УК: ДОПУСК К ПРОФЕССИИ ИЛИ НОВЫЕ ВОЗМОЖНОСТИ?\***

*Е. Ю. Котова, президент НП «Ассоциация управляющих компаний» (Пермский край)*

*Наличие и исполнение разработанных СРО стандартов качества предоставляемых услуг – показатель развития российского рынка управления жильём.*

### **Направления деятельности СРО**

Федеральный закон «О саморегулируемых организациях» принят в 2007 г. Однако о проблемах саморегулирования активно заговорили только в начале 2010 г., когда обязательное саморегулирование было введено в строительстве.

Основным смыслом существования строительных саморегулируемых организаций (СРО) очень скоро стала выдача разрешений на осуществление деятельности, т. е. допуск к профессии. Другие возможности СРО не рассматривались. Строителям срочно пришлось стать членами СРО, чтобы не потерять бизнес. Размышлять о преимуществах саморегулирования времени не было.

К счастью для бизнеса, в сфере ЖКХ логика развития саморегулируемых организаций другая. Рынок управления недвижимостью уже имеет высокую степень самоорганизации. Обяза-

---

\* Котова Е.Ю. СРО для УК: допуск к профессии или новые возможности / Е.Ю. Котова // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 1. – С. 39-43.

зательное саморегулирование пока не введено, но уже сейчас во многих регионах существуют реально работающие СРО, которые помогают управляющим компаниям (УК) в развитии бизнеса. К моменту, когда саморегулирование в нашей сфере станет обязательным, многим СРО уже будет что предложить, помимо выдачи разрешений.

Многие СРО разработали и приняли стандарты качества оказываемых услуг. Они не безупречны и нуждаются в корректировке, но наличие таких стандартов и тем более их исполнение – значимый показатель развития российского рынка управления жильём.

Важнейшим направлением развития саморегулируемых организаций является работа над корректировкой федерального законодательства в сфере ЖКХ. Сегодня жилищное законодательство – это «сборная солянка» из уже утративших актуальность нормативных актов, постановлений, положений и законов, разработанных после принятия Жилищного кодекса. В итоге получается, что высшую силу согласно Кодексу имеют решения собраний собственников, а для контролирующих инстанций определяющее значение имеют нормативные акты, разработанные уже не существующими ведомствами вроде Госстроя России (постановление Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда»).

Сегодня модно говорить об аутсорсинге. Непрофильные функции на аутсорсинг начали передавать администрации городов, бюджетные учреждения и предприятия. В свою очередь СРО также может быть структурой, которая оказывает услуги

на аутсорсинге для управляющих компаний: юридические, экономические и т. п. Услуги оказываются в рамках тех взносов, которые УК вносят в СРО для достижения общих целей.

Такой подход к пониманию СРО облегчает их взаимодействие с УК. Каждый член организации должен понимать, что СРО – это не ещё один контролирующий орган, а помощник. Результат деятельности СРО следует оценивать с точки зрения эффективности её работы для каждой УК в отдельности.

На сегодняшний день для собственника СРО выступает единственным источником достоверной информации по управлению домом. СРО не нужно переизбираться на очередных выборах, наращивать рейтинги, она не заинтересована в раздаче невыполнимых обещаний и приукрашенной информации и поэтому может говорить людям правду, разъяснять права и обязанности, давать грамотные и, главное, основанные на действующих законах консультации.

Собственники по советской привычке обращаются в контролирующие органы, прежде чем предпримут попытку наладить нормальное взаимодействие с УК. В этом случае для собственника часто бывает легче «дойти до президента», чем постучаться в соседнюю дверь своей УК.

В этой ситуации СРО может стать для собственника той самой «вышестоящей организацией», которая не просто примет жалобу и поставит на ней входящий номер, но и реально поможет решить проблему, имея выстроенные отношения со своими УК. Телефонный номер СРО управляющая компания может разместить на своих квитанциях, тем самым в значительной

части избавив себя от роста жалоб собственников в контролирующие инстанции. А у собственника появится шанс получить реальную помощь, которую сегодня ему получить просто нелегко.

### **СРО может улучшить финансовые результаты УК**

СРО может предложить УК новые идеи и продукты, например проанализировать и подобрать лучшие и наиболее выгодные предложения рынка, что сэкономит время и силы работников УК. Окончательное решение останется за УК.

Существует большой рынок юридических услуг, которые предлагаются управляющим компаниям. Так, например, среди множества предложений наша СРО выявила реальную технологию возврата НДС с проведённых работ по капитальному ремонту многоквартирных домов. Управляющие компании Перми уже получают живые деньги!

Следующее важное направление деятельности СРО, направленное на финансовый результат компаний, – это работа по реструктуризации задолженности поставщикам ресурсов. Проблема задолженности существует во всех регионах и носит системный характер. Основа проблемы заключается в существующей схеме оплаты поставок теплоэнергии. Собственник платит деньги за коммунальные услуги на счёт УК или ТСЖ, а не напрямую поставщику. Для поставщика ресурсов УК – это потребитель, хотя по факту она выполняет функцию агента по начислению платежей. При такой схеме все долги собственников неизбежно становятся долгами УК.

СРО может выступать основным переговорщиком в процессе взаимодействия УК с поставщиками ресурсов. Профессиональное сообщество компаний сильнее, чем каждая УК поодиночке, оно может разговаривать с монополистом на равных.

### **ПРИМЕР**

Компаниям, входящим в нашу Ассоциацию, поставщики тепла предъявляли претензии на сумму более 1 млрд. руб. Была достигнута договорённость о проведении бухгалтерской сверки расчётов в разрезе каждой компании. В итоге сумма «задолженности» сократилась до 550 млн., т. е. почти в два раза! Более того, удалось договориться о реструктуризации задолженности УК за счёт задолженности населения.

СРО дисциплинирует и чиновников. Разговор с единым профессиональным сообществом строится на другом уровне, нежели с каждой УК в отдельности. Если различные управляющие компании в один голос говорят о существующей проблеме, эту проблему сложно игнорировать.

Сегодня СРО в сфере управления недвижимостью становится тем институтом, который со своей стороны заставляет надзорные организации соблюдать законодательство. К сожалению, инстанции, для которых контроль – основная цель деятельности, нередко сами забывают играть по правилам.

Согласно Федеральному закону от 26.12.2006 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» контролирующие органы должны извещать о проведении проверок, приглашать предста-

вителя СРО для участия в проверках, одновременно проверять не более 10% УК – членов СРО. Однако, как показала практика, положения данного закона известны не всем.

### **ПРИМЕР**

Жилищная инспекция выписывает штрафы за то, что не были проведены работы по ремонту кровли. При этом УК предоставляет документы о том, что данные работы возможны только в рамках капитального ремонта. Более того, в доме будет проведён капремонт по федеральному закону № 185-ФЗ в текущем году. Штрафы необоснованны. Ещё один пример. Инспекции по контролю за использованием территорий города выписывают штрафы в адрес директоров УК за нарушение содержания территорий. При этом нередко территории даже не относятся к ведению УК.

И таких примеров можно привести десятки. Во всех этих случаях нужна чёткая и юридически обоснованная позиция профессионального сообщества, только тогда удастся отстоять свою правоту. Решить проблему системно и в конструктивном ключе гораздо эффективнее, чем каждый раз выходить в суд, оспаривая вынесенные предписания и составленные протоколы.

Основные усилия УК сегодня ориентированы на оказание так называемых основных услуг, связанных с текущим ремонтом и содержанием жилья. При учёте каждодневных текущих вопросов, которые приходится решать руководству УК, развитие направления дополнительных услуг часто уходит на второй план. И в этом случае СРО может организовать процесс предоставления управляющими компаниями дополнительных услуг и взять организационные вопросы на себя.

Не у всех УК есть возможность иметь в штате специалистов по PR, пресс-секретарей и т.д. Однако потребность в формировании позитивного информационного фона, необходимость разъяснений собственникам острых вопросов ЖКХ есть у каждой УК, особенно в условиях, когда поток негатива («УК – воры и мошенники» и пр.) выливается на управляющие компании ежедневно через федеральные и региональные СМИ. Реализация PR-кампаний, подготовка информационных материалов, издание методических материалов для собственников – это те услуги, которые УК может передать на аутсорсинг СРО.

СРО должна оправдывать ожидания своих членов и работать на финансовый результат компаний. СРО в сфере управления недвижимостью должна быть реальным объединением лучшего опыта управляющих компаний.

### **Возможности для УК при вступлении в СРО**

1. Аутсорсинг непрофильных услуг.
2. Разъяснительная работа с населением.
3. Поиск и предложение лучших решений.
4. Урегулирование спорных вопросов с поставщиками ресурсов.
5. Защита интересов в случае претензий контролирующих органов.
6. Реализация PR-компаний.
7. Объединение лучшего опыта УК.

## СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

### РАЗВИТИЕ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ\*

(...) Многие участники рынка саморегулирования отмечают, что в идеальном виде эта система взаимодействия и координации для многих сфер – единственно возможный способ организации профессиональных сообществ.

По разным оценкам, в России на саморегулирование может быть переведено около 80 сфер предпринимательской деятельности. Среди регионов-лидеров в области развития саморегулирования находятся Москва, Санкт-Петербург и Московская область, а также Свердловская, Самарская, Ярославская, Ростовская, Тюменская, Волгоградская области, Краснодарский край. Места в конце списка занимают Республика Ингушетия, Республика Тыва, Еврейская автономная область. Что касается отдельных отраслей саморегулирования, то в строительстве, проектировании и инженерных изысканиях лидируют Москва, Ямало-Ненецкий и Ненецкий автономные округа. В сфере энергетического обследования – Владимирская область, Москва и Санкт-Петербург. В сфере кадастра и землеустройства – Ростовская, Иркутская области, Алтайский край. Можно отметить положительную тенденцию: за последние полтора года в рос-

---

\* Доклад о состоянии гражданского общества в Российской Федерации за 2011 год: [извлечение] // Публикация на сайте Общественной палаты Российской Федерации – <http://www.oprf.ru/>

сийских регионах возросло количество саморегулируемых организаций и количество членов СРО – их около 180.

**Почти 40 % из них действуют в сфере управления недвижимостью и жилищно-коммунальным хозяйством**, одну пятую часть составляют объединения предпринимателей в сфере промышленной и пожарной безопасности. В этом году были созданы первые СРО реставраторов, независимых строительных экспертов, зерновых товарных складов, частных клиник и агентов в сфере недвижимости.

О своём желании объединиться в саморегулируемые организации заявили представители микрофинансовых организаций, таможенных брокеров, туроператоры, банкиры, коллекторы, перевозчики, страховщики и **персонал в сфере управления жилищным фондом (...)**

### **РЕЕСТР УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ, СОСТОЯЩИХ В САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ\***

**Всего членов СРО: 846**

из них раскрывших информацию по постановлению Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 N 731 (в ред. от 06.02.2012) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»: **236**

---

\* Публикация на сайте Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью – <http://www.nosoun.ru/>



**III-й ВСЕРОССИЙСКИЙ СЪЕЗД  
УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ**

**г.Москва апрель 2012г.**

**НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ  
САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ  
УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ**



## **РЕЗОЛЮЦИЯ СЪЕЗДА \***

Участники съезда считают невозможным плановое и поступательное развитие и улучшение отрасли без решения ключевых проблем в области нормирования данной сферы. Таким образом, участниками съезда принимается, что системные противоречия законодательства и правоприменительной практики, являются основным препятствием естественного развития рынка жилищных и коммунальных услуг.

Съезд считает, что все нормативные изменения в отрасли должны, в первую очередь? преследовать цель: установление свободных сбалансированных рыночных отношений в отрасли. Участниками съезда признаётся эффективный рынок жилищных и коммунальных услуг как единственный возможный выход из сложившейся ситуации в отрасли.

На данный момент обществом, властью, а значит, и СМИ пропагандируются негативное отношение к управляющим организациям и к их массовому банкротству, как к повальной безответственности всех участников рынка. Однако участники

\* Опубликовано на сайте Национального объединения саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью – <http://www.nosoun.ru/>

съезда считают, что повсеместное банкротство управляющих компаний является результатом системных ошибок в законодательстве. Съездом принимается за основу тот факт, что только правильный баланс интересов и стимулов является основой эффективного рынка.

Управляющими компаниями признаётся, что реформирование системы жилищного и коммунального хозяйства должно проводиться исключительно созданием необходимых для развития условий улучшения среды проживания в России. При этом участники съезда считают ошибочными меры прямого вмешательства государства в процесс реформирования отрасли.

Участники съезда считают, что развитый институт управляющих компаний, созданный с принятием Жилищного кодекса РФ является ключевым условием создания естественных, работающих механизмов рыночного регулирования в отрасли.

На основании всего вышеизложенного съездом выдвигается ряд предложений в части создания сбалансированных отношений управляющих компаний со всеми участниками рынка.

### **Управляющие компании и поставщики коммунальных ресурсов**

Участниками съезда принимается, что выработка единых подходов во взаимоотношениях управляющего и поставщика коммунальных ресурсов, является основой для создания конкурентного поля и квалифицированной защиты интересов жителей. Реформирование ЖКХ в этой сфере должно исходить из следующих основополагающих принципов:

- управляющая компания – это профессиональный представитель собственника помещения в процессе приобретения коммунальных ресурсов, в том числе – улучшения их качества, предоставления коммунальных услуг и организации комплекса услуг по обеспечению безопасности здания. Управляющая компания должна работать только по поручению собственника и нести ответственность в рамках этого поручения;
- начисление и сбор платы за коммунальные ресурсы – это функции управляющей организации. Передача данных функций представителям РСО неизбежно будет приводить к смещению баланса интересов между УК и РСО, что в свою очередь будет сказываться на эффективности рыночных механизмов. Расчётные центры – это инструмент РСО для смещения рыночного равновесия в свою сторону;
- управляющая компания должна быть финансово заинтересована в отстаивании интересов собственников перед ресурсоснабжающими организациями. Прозрачный и законный механизм получения дифференцированного вознаграждения за отстаивание интересов собственников – рыночный стимул, позволяющий создать работающую систему отношений.

### **Управляющие компании и собственники помещений (в т. ч. муниципалитет как собственник)**

Съезд признаёт, что основной проблемой в выстраивании эффективных отношений с собственниками помещений, яв-

ляется перенос ответственности с собственника помещения на управляющую компанию. Участники съезда считают, что в случае полного исполнения договорных отношений со стороны управляющей организации к ней не может быть применена ни административная, ни тем более уголовная ответственность. В данном случае ответственность должна быть применена к собственнику или к объединению собственников.

В связи с исполнением данного предложения настоящей Резолюции участники съезда обращают внимание на развитие формальных механизмов взаимодействия управляющей компании и собственника, среди которых:

- требование к техническому состоянию объекта недвижимости с точки зрения обеспечения публичной безопасности эксплуатации объекта недвижимости;
- закрепление формы технической документации на объект недвижимости и порядка поддержания данной документации в актуальном состоянии;
- возложение ответственности за поддержание объекта недвижимости в надлежащем состоянии на собственника объекта;
- капитальный ремонт – это обязанность собственника помещений. Роль государства в данном вопросе – это создание механизма субсидирования и льготных условий кредитования и создание благоприятного инвестиционного климата в сфере капитального ремонта домов. Это возможно только при системном подходе к нормированию в отрасли с точки зрения прозрачности, сбалансированности и стабильности.

Взаимодействие с органами муниципальной власти в роли собственника жилья необходимо осуществлять на условиях предусмотренных для всех прочих собственников помещений в объекте недвижимости. Участниками съезда признаётся недопустимым принятия тарифа содержания муниципального жилья, как основы для установления размеры платы на содержание жилья для ВСЕХ собственников помещений. В случае принятия более высокой или более низкой платы общим собранием собственников, муниципалитет должен быть поставлен в равные со всеми условия оплаты услуг управляющей компании и порядка предъявления требований и претензий к управляющей компании.

Закрепление данного механизма не только позволит ввести рыночный механизм ценообразования в отрасли, но и приведёт посредством создания соответствующих стимулов к избавлению муниципалитета от несвойственных ему функций.

### **Управляющие компании и надзорные органы**

Съездом признается необходимость сокращения избыточного контроля за деятельностью управляющих организаций и увеличения эффективности контроля с точки зрения основных задач реформирования отрасли в данном направлении, участниками съезда поддерживаются следующие базовые принципы:

- переход от контроля деятельности управляющих компаний к контролю за исполнением договорных обязательств такими управляющими организациями;
- повсеместное распространение технологий дистанционного контроля;

- сокращение отчётности перед надзорными органами, контроль осуществляется на основании документов и процедур, которые являются обязательными для выстраивания отношений с собственниками помещений;
- отказ от специальных проверок внутренней деятельности управляющих организаций и осуществление контроля через исполнение договора управления.

Участники съезда считают, что при выстраивании подобного комплекса экономических отношений, процесс реформирования ЖКХ даст значительные результаты, а значит ситуация в отрасли перестанет быть напряжённой и стабилизируется.

## МАТЕРИАЛЫ СОЦИОЛОГИЧЕСКОГО ОПРОСА



### НАРОДНОЕ МНЕНИЕ: КОММУНАЛЬЩИКАМ НЕИНТЕРЕСНЫ ПРОБЛЕМЫ ЖИТЕЛЕЙ\*

(извлечение)



Многие ли из нас знают в лицо своего управдома – начальника дирекции единого заказчика (ДЕЗа), руководителя управляющей компании? В курсе ли мы, сколько наших денег было израсходовано на ремонт подъездов, благоустройство двора, замену лампочек, разбивку газонов, если таковые около дома име-

\* Опубликовано на сайте интернет-журнала «Metrinfo.Ru» 20 сентября 2010 г.  
<http://www.metrinfo.ru/news/70946.html>

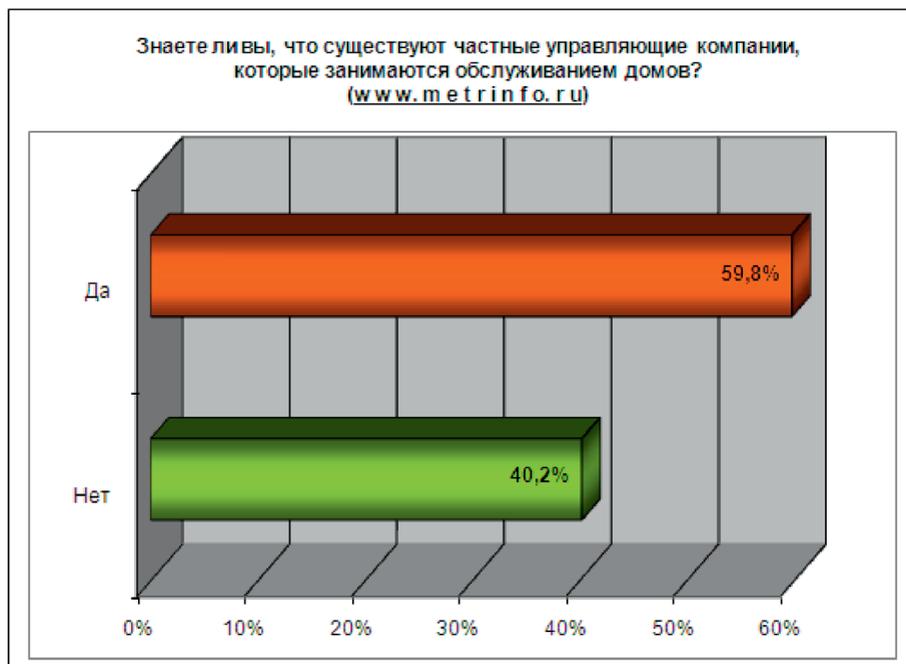
ются? А ведь за каждую копейку коммунальщики обязаны перед нами отчитываться. Но этого не делают или почти не делают.

Много лет тому назад, когда в стране впервые заговорили о реформе жилищно-коммунального хозяйства, многочисленные эксперты утверждали – из этой сферы государству необходимо уйти, надо отдать всё в частные коммерческие руки, а эти «руки», чтобы они не наделали чего-нибудь не того, и не прихватили лишнего, будут контролировать сами жители. Бизнесмены станут на конкурсах сражаться за право управлять нашими домами, а мы будем их привередливо выбирать, а затем, держа в ежовых рукавицах, строго спрашивать – как и что они сделали. И наступит коммунальное счастье. Но время с тех пор прошло немалое, а счастья всё нет.

Между тем, у нас есть право повлиять на ситуацию, особенно – у собственников жилья. Мы можем проводить собрания, требовать у управляющей компании отчёта – куда она деваёт наши деньги, наконец – переизбирать её, если она плохо работает.

И для начала нам хотелось узнать, в курсе ли москвичи, что сфера ЖКХ уже передаётся государством в частные руки. И мы задали первый вопрос: **«Знаете ли вы, что существуют частные управляющие компании, которые занимаются обслуживанием и эксплуатацией домов?»**.

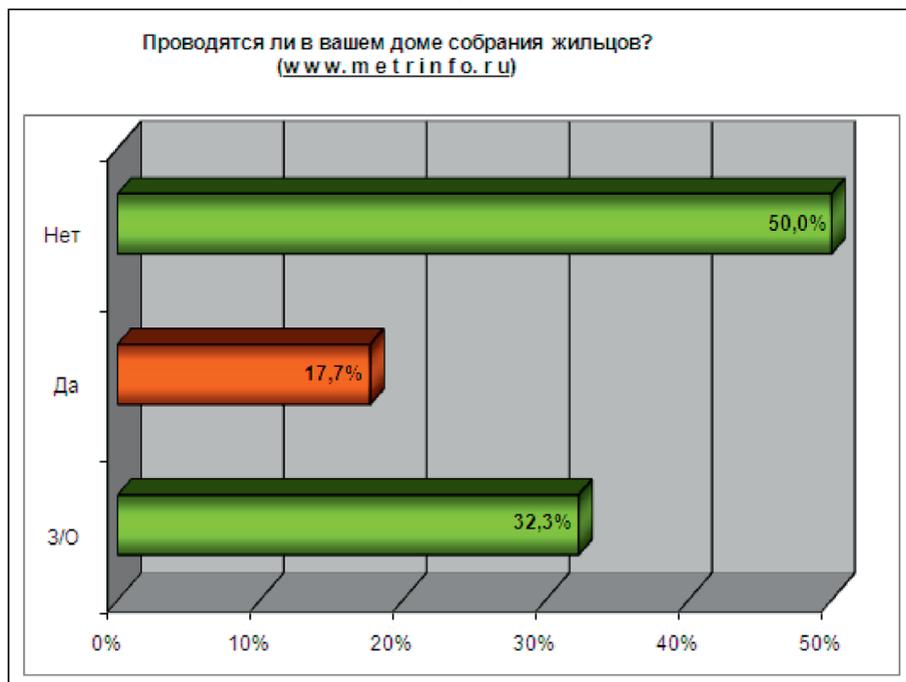
Как выяснилось, 59,8% – знают об этом; 40,2% – не знают.



**«Проводятся ли в вашем доме собрания жильцов по поводу жилищно-коммунальных проблем?»**, – расспрашивали мы москвичей дальше.

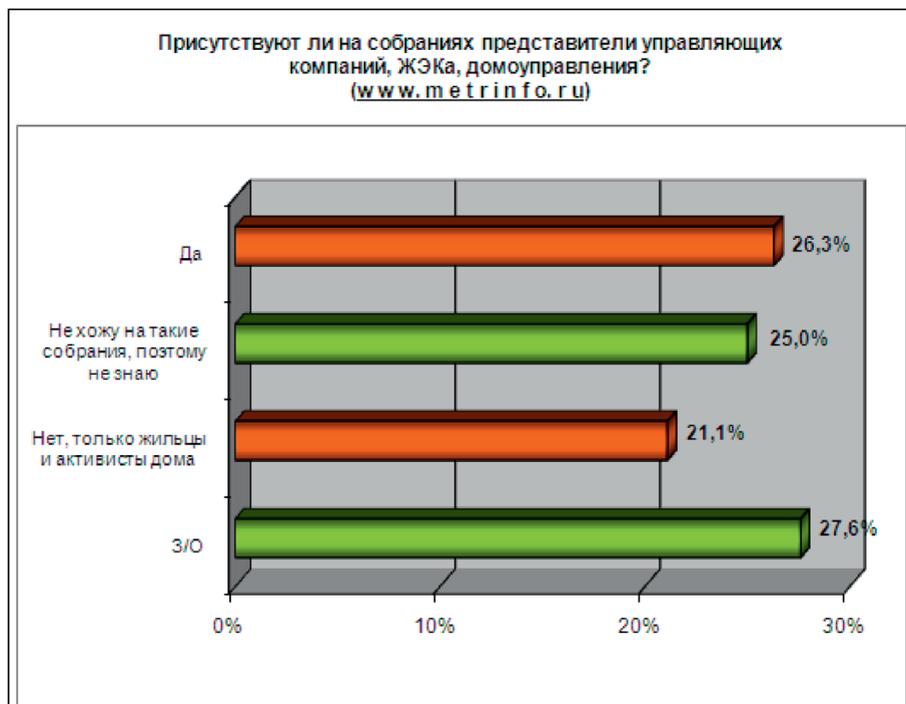
Здесь у нас получился такой расклад:

- нет, не проводятся, – ответили – 50%;
- да, проводятся – 17,7%;
- затруднились с ответом – 32,3%.



Наконец, последний вопрос был задан небольшой группе респондентов, которые заявили нам, что у них такие собрания проходят: **«Присутствуют ли на таких собраниях представители управляющих компаний, ЖЭКа, домоуправления?»**

- Да, присутствуют, – заявили нам 26,3 %;
- не хожу на такие собрания, поэтому не знаю – 25,0 %;
- заседают только жильцы дома и активисты – 21,1 %;
- затруднились с ответом – 27,6 %.



Тех москвичей, кто признался, что на такие собрания не ходит, мы спросили, – почему? Основной смысл ответов – некогда, и нет смысла: «не получается по времени»; «то работаю, то учусь, а собрания назначают в неудобное дневное время»; «а смысл – всё равно непонятно, за что платим, всё обслуживание за дополнительные деньги»; «ходи – не ходи на эти собрания, только пустая трата времени и эмоций».

Тех респондентов, у кого не проводятся собрания или представители управляющих компаний не ходят на собрания, мы спрашивали: «Почему представители управляющих компаний не проявляют инициативы для встреч с жильцами?»

Здесь мнения получились более разнообразные. Одно из них – коммунальщики слишком озабочены зарабатыванием денег, им не до жителей, и «лишние» глаза им не нужны: «и так, наверно, удовлетворены платежами, которые мы им отстёгиваем»; «они сами собираются и зарабатывают деньги, и зачем им встречи с жильцами»; «наши проблемы их не волнуют»; «видимо, друг с другом общаются, и не считают нужным с нами встречаться».

Высказывалась и похожая точка зрения, правда в более жёсткой форме: «воруют, наверно, много, некогда им»; «совершают противозаконные действия и встречи с нами им не нужны».

Ещё одно прозвучавшее мнение – не желают терпеть критику: «у нас многие не согласны с этими организациями, плохое управление и деньги собирают»; «не хотят встречаться, потому что всегда найдутся недовольные»; «не хотят слышать много плохого в свой адрес».

Стоит выделить и вполне конкретное мнение: «мы судимся с одной из управляющих компаний из-за выставленных цен на услуги, они, естественно, на собрания наши не приходят».

Очень часто в ходе опроса встречались такие замечания: «видимо, не выгодно»; «не заинтересованы»; «им это не нужно».

Итак, выводы из нашего опроса: большинство москвичей в курсе в том, что жилищно-коммунальное хозяйство постепенно переходит из государственного в частный сектор. При этом у половины опрошенных никогда не проводились собрания жильцов. Собрания проходят примерно у одной шестой от московской аудитории, но ходят на них далеко не все – из-за

отсутствия времени и смысла. На собраниях с коммунальщиками встречаются не более 5 % москвичей! Почему же так происходит? По версии горожан – сами коммунальщики не желают встречаться с жителями, поскольку им не до людских проблем, они делают свой бизнес и зарабатывают деньги, а критика их раздражает и вообще – им неинтересна.

**ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЙ СПИСОК КНИГ, АВТОРЕФЕРАТОВ  
ДИССЕРТАЦИЙ, НЕОПУБЛИКОВАННЫХ МАТЕРИАЛОВ  
ПАРЛАМЕНТСКИХ МЕРОПРИЯТИЙ, ПУБЛИКАЦИЙ  
В ЖУРНАЛАХ, ГАЗЕТАХ И ИНТЕРНЕТ-РЕСУРСАХ**

**Книги, авторефераты диссертаций, неопубликованные  
материалы парламентских мероприятий**

**2010–2012 гг.**

**Воронцова Е. Б.** Гражданские правоотношения между управляющей организацией и собственниками помещений в многоквартирном доме: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е. Б. Воронцова. М., 2011. – 25 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**Герасимов А. А.** Правовое регулирование деятельности саморегулируемых организаций: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / А. А. Герасимов. – М., 2011. – 24 с.

**Картавый О. А.** Формирование и развитие конкурентных отношений на рынке услуг по управлению многоквартирными домами: автореф. дис. ... канд. экон. наук / О. А. Картавый. – М., 2012. – 27 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**Коробова Т. А.** Правовое регулирование способов управления многоквартирным домом: монография / Т. А. Коробова, Л. А. Кретьева – Волгоград, 2011. – 114 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**Кирсанов С. А.** Управление многоквартирным домом: организационные, правовые и экономические основы / С. А. Кирсанов, Е. Н. Сафонов, Е. А. Сидоренко. – М., 2010. – 292 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**О законодательном обеспечении механизмов саморегулирования и самоуправления в сфере жилищно-коммунального хозяйства:** материалы парламент. слушаний / Ком. Гос. Думы по собственности. – М., 2010.

**Переход к саморегулированию: опыт становления и перспективы развития:** материалы «круглого стола» / Ком. Гос. Думы по собственности. – М., 2010.

**Перспективы правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами:** материалы «круглого стола» / Ком. Гос. Думы по собственности. – М., 2010.

**Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.** – М., 2011. – 124 с.

**Савицкая О. Г.** Правовое положение организации, оказывающей услуги в сфере управления многоквартирными домами: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / О. Г. Савицкая. – М., 2011–26 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**Салин П. Б.** Становление и развитие института саморегулируемой организации в Российской Федерации (теоретико-правовое исследование): автореф. дис. ... канд. юрид. наук / П. Б. Салин. – СПб., 2010. – 26 с.

**Саморегулирование в сфере услуг** / [Н. А. Восколович, И. Н. Молчанов, С. Н. Сапожникова и др.]; под ред. Н. А. Восколович. – М., 2011. – 163 с.

**Стрембелев С. В.** Управление общим имуществом многоквартирного дома: правовые аспекты: научное издание / С. В. Стрембелев. – М., 2010. – 189 с.

**Трефилова Т. Н.** От лицензирования к саморегулированию: коммент. к Федер. закону от 1 дек. 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях»: в ред. федер. законов от ...27 дек. 2009 г. № 374-ФЗ / Т. Н. Трефилова, А. Н. Борисов. – М., 2010. – 319 с.

**Управление многоквартирным домом** / [М. Ю. Тихомиров]. – М., 2011. – 158 с.

**Управление многоквартирными домами в городском хозяйстве** / О. Я. Гилева [и др.]. – Самара, 2011. – 186 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

**Фурсов А. Е.** Комментарий к Федеральному закону «О саморегулируемых организациях»: научное издание / А. Е. Фурсов. – М., 2011. – 184 с.

**Чулков В. О.** Управление многоквартирным домом. Организация и экономика / В. О. Чулков. М., 2010. – 206 с. (Издание из фондов Российской государственной библиотеки)

## Публикации в журналах, газетах и интернет-ресурсах

2010–2012 гг.

**Булкин М. А.** Сравнение УК и ТСЖ / М. А. Булкин // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 6. – С. 3–9.

**Воловик М. В.** Проблемы формирования жилищного рынка России в условиях саморегулирования / М. В. Воловик // Техническое регулирование. Строительство, проектирование и изыскания. – 2011. – № 4. – С. 38–40.

**Волохова Л. Н.** Саморегулирование как инструмент обеспечения качества управления многоквартирными домами / Л. Н. Волохова // Государственная власть и местное самоуправление. – 2010. – № 8. – С. 28–29.

**Гордеев Д. П.** Жилищный кодекс. Акт второй: [законодательство о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами] / Д. П. Гордеев; беседовал И. Глан // Глава местной администрации. – 2011. – № 9. – С. 36–40.

**Гордеев Д. П.** Понять логику законодателя: [совершенствование законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами] / Д. П. Гордеев; записала Л. Позднякова / Квартирный ряд. – 2012. – 16 февр.

**Кирсанов С. А.** Проблемы и перспективы саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ / С. А. Кирсанов // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 2 ч. 1. – С. 6–12.

**Коломейцев А. В.** Саморегулирование в управлении многоквартирными домами / А. В. Коломейцев // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 1. – С. 42–48.

**Кондрашов А. О.** Концепция управления жилищно-коммунальным хозяйством мегаполиса на основе саморегулирования / А. О. Кондрашов // Проблемы современной экономики. – 2011. – № 3. – С. 242–243.

**Корольков А.** Каких изменений в жилищном законодательстве можно ожидать в 2012 году: [о законопроекте о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами] / А. Корольков // Жилищное право. – 2012. – № 3. – С. 83–92.

**Котова Е. Ю.** СРО для УК: допуск к профессии или новые возможности / Е. Ю. Котова // Управление многоквартирным домом. – 2012. – № 1. – С. 39–43.

**Лукинский О. А.** От лицензирования к саморегулированию / О. А. Лукинский // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 4. – С. 43–45.

**Мельникова М. А.** Закон укрепит позиции СРО по управлению жилыми домами / М. А. Мельникова // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 4 ч. 1. – С. 19–25.

**Миронов В.** ЖКХ заставят работать по новым правилам: [об объединении управляющих компаний в саморегулируемые организации] / В. Миронов // Московский комсомолец. – 2012. – 13 апр. – С. 3.

**Михайлов В. К.** Законопроекты, «совершенствующие» регулирование деятельности по управлению многоквартирными

домами / В. К. Михайлов // Жилищное право. – 2011. – № 1. – С. 49–60.

**Назаров Д. Н.** Саморегулирование в сфере управления недвижимостью / Д. Н. Назаров // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 5 ч. 1. – С. 3–8.

**Николаев Г. А.** Совершенствование системы управления ЖКХ / Г. А. Николаев // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2011. – № 9 ч. 1. – С. 74–78.

**Николаева Е. Л.** Саморегулирование позволит запустить экономические принципы в ЖКХ / Е. Л. Николаева // Электронная публикация от 13 мая 2011 г. в блоге портала *ReformaGKH.ru*.

**Павленков Ю. В.** Анализ конструкции процесса управления МКД: [о дополнениях в Жилищный кодекс, связанных с введением саморегулирования в сфере управления многоквартирным домом] / Ю. В. Павленков // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 5. – С. 57–66.

**Павленков Ю. В.** СРО как механизм устранения конфликта интересов / Ю. В. Павленков // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 6. – С. 43–50.

**Панина Е. В.** Саморегулирование в сфере управления ЖКХ / Е. В. Панина // Коммунальный комплекс России. – 2010. – № 5. – С. 34–39.

**Позднякова Л.** Кто про что, а мы опять про СРО: [законодательство о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами] / Л. Позднякова // Квартирный ряд. – 2012. – 22 марта.

**Пономаренко Л. Н.** Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами / Л. Н. Пономаренко // Государственная власть и местное самоуправление. – 2011. – № 3. – С. 19–21.

**Ряховская А. Н.** К вопросу о саморегулировании в жилищной сфере / А. Н. Ряховская // Жилищное и коммунальное хозяйство. – 2011. – № 4. – С. 9–13.

**Савицкая О. Г.** Некоторые аспекты правового положения саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами / О. Г. Савицкая // Семейное и жилищное право. – 2011. – № 2. – С. 3–7.

**Терентьев А. В.** Проблемы саморегулирования отрасли ЖКХ / А. В. Терентьев // Управление многоквартирным домом. – 2010. – № 7. – С. 48–50.

**Тимощук В. Н.** Институциональные основы саморегулирования на рынке управления многоквартирными домами в регионе / В. Н. Тимощук // Вестник Самарского государственного университета. – 2011. – № 3. – С. 117–123.

**Тишин В. А.** Стандарт СРО – гарантия безопасности / В. А. Тишин // ЖКХ. Журнал руководителя и главного бухгалтера. – 2012. – № 2 ч. 1. – С. 3–5.

**Хованская Г. П.** [Вопросы совершенствования законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами] / Г. П. Хованская; беседовала С. Амелехина // Электронная публикация от 17 июня 2011 г. на сайте газеты «Квартирный ряд» – <http://moskv.m2.ru/>.

**Хомяков В. К.** Разграничение понятий управления и обслуживания многоквартирного дома / В. К. Хомяков // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 1. – С. 26–33.

**Шершовец Е. В.** Преимущества вступления в СРО для УК / Е. В. Шершовец // Управление многоквартирным домом. – 2011. – № 7. – С. 50–56.

## ПОЛЕЗНЫЕ ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ

<http://www.minregion.ru/> – на официальном сайте *Министерства регионального развития Российской Федерации* представлена официальная информация и информационно-аналитические материалы по вопросам жилищной политики и жилищно-коммунального хозяйства, в том числе по проблемам саморегулирования в сфере ЖКХ.

<http://www.nosoun.ru/> – на сайте *Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью»*, общероссийской некоммерческой организации, объединяющей саморегулируемые организации управляющих недвижимостью (многоквартирными домами, иными объектами недвижимости) на основе добровольного членства и созданной для представления и защиты общих интересов таких саморегулируемых организаций, размещены реестр СРО и реестр управляющих организаций состоящих в СРО, нормативные правовые документы, информационно-справочные материалы, публикации, материалы мероприятий, в том числе концепция, программа и резолюция III Всероссийского съезда управляющих компаний, прошедшего 26 апреля 2012 г. в Москве.

<http://www.rosuprava.ru/> – на сайте *«Межрегиональной гильдии управляющих компаний в жилищно-коммунальном хозяйстве» (НП СРО «МГУ ЖКХ»)*, одной из задач которой является разработка и обеспечение эффективных механизмов

саморегулирования деятельности управляющих компаний, представлена модель саморегулирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

<http://www.center-kgh.ru/> – на сайте государственного учреждения г. Москвы *«Центр информационного обеспечения и содействия реформе в жилищно-коммунальном хозяйстве г. Москвы»* (ГУ *«Центр реформы в ЖКХ»*), одним из направлений деятельности которого является оказание методической помощи территориальным органам исполнительной власти г. Москвы по вопросам изменения системы управления многоквартирными домами, представлены материалы о развитии самоуправления в жилищной сфере.

<http://www.all-sro.ru/> – на информационном портале *«Всё о саморегулировании»*, созданном с целью правовой и информационно-аналитической поддержки саморегулируемых организаций (СРО), в том числе в сфере ЖКХ, представлены сведения о внедрении саморегулирования в России, процессе становления отечественных СРО, порядке и процедуре присвоения статуса СРО, требованиях со стороны государства и государственных органов к СРО, а также об изменениях в нормативных правовых актах по вопросам саморегулирования.

<http://sro-portal.ru/> – информационный ресурс *СРО Портал «Саморегулируемые Организации»* представляет правовую и аналитическую информацию о проводимых в России мероприятиях по вопросам совершенствования деятельности саморегулируемых организаций (СРО), нормативных правовых документах о СРО, особенно по проблемам саморегулирования

в области строительной деятельности и проектирования, управления недвижимостью.

**<http://sro.su/>** – информационный ресурс «СРО – саморегулируемые организации» содержит нормативные правовые документы о деятельности саморегулируемых организаций (СРО), справочные и информационно-аналитические материалы по проблемам СРО в России и за рубежом.

**<http://upravcomp.ru/>** – на Едином портале управляющих компаний, созданном с целью упрощения контакта собственников многоквартирных домов с управляющими компаниями, ТСЖ и организациями ЖКХ, осуществляющими свою деятельность в различных субъектах Российской Федерации, представлены списки управляющих компаний, ТСЖ и ЖКХ организаций, актуальная информация в сфере жилищно-коммунального хозяйства, нормативные правовые документы, связанные с управлением многоквартирными домами, и документы, отражающие итоги деятельности управляющих компаний.

## СОДЕРЖАНИЕ

### Выступления участников парламентских слушаний

Г. П. Хованская.....	3
Е. Л. Николаева.....	6
А. Г. Сидякин.....	16
В. Е. Федотов.....	19
О. В. Сердюк.....	22
М. С. Кононенко.....	28
П. В. Дубонос.....	30
П. Р. Качкаев.....	32
А. Ш. Шамузафаров.....	34
С. Б. Сиваев.....	37
Д. Н. Назаров.....	40
Б. М. Гладких.....	43
Е. Г. Волков.....	47
П. А. Гаранин.....	51
В. М. Ярченков.....	52
С. В. Разворотнева.....	55
А. В. Широков.....	58
А. С. Кигим.....	64
А. С. Захаров.....	69
В. С. Плескачевский.....	71
И. Е. Дискин.....	74

А. В. Чибис.....	78
Д. Д. Янин .....	82
Е. И. Богомольный.....	85
Н. Х. Михайлова .....	89
В. М. Москвина.....	93
И. Н. Степанов .....	95
Рекомендации парламентских слушаний .....	100
<b>Публикации в журналах и Интернет-ресурсах .....</b>	<b>115</b>
<i>Хованская Г. П.</i>	
Вопросы совершенствования законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами.....	115
<i>Гордеев Д. П.</i>	
Понять логику законодателя (о совершенствовании законодательства о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами).....	119
<i>Пономаренко Л. Н.</i>	
Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами .....	124
<i>Корольков А.</i>	
Каких изменений в жилищном законодательстве можно ожидать в 2012 году (о законопроекте о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами) .....	130

*Курсанов С. А.*

Проблемы и перспективы саморегулируемых  
организаций в сфере ЖКХ ..... 135

*Котова Е. Ю.*

СРО для УК: допуск к профессии или новые  
возможности ..... 153

**Справочные материалы ..... 160**

**Материалы социологического опроса ..... 168**

**Дополнительный список книг, авторефератов  
диссертаций, неопубликованных материалов  
парламентских мероприятий, публикаций  
в журналах, газетах и Интернет-ресурсах ..... 175**

**Полезные интернет-ссылки ..... 183**

**САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ  
МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ**

*По материалам парламентских слушаний  
17 мая 2012 года*

Электронное издание

ООО «Новосибирский издательский дом»  
г. Новосибирск, ул. Пархоменко, 72, оф. 363

Редактор Нарбут В.В.  
Корректор Романосова Т.Д.  
Компьютерная вёрстка Владимирова С.В.

---

Подписано к выпуску 10.10.2012  
Формат А5