



АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@acon.pro

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

МЕМОРАНДУМ

по итогам 1-й Всероссийской конференции СРО в ЖКХ «Регулирование, лицензирование, надзор, изменение законодательства, современные технологии, материалы и другие вызовы отрасли»

06 октября 2017 года

г. Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 14

Настоящий Меморандум – это шаг на пути формирования эффективной системы управления многоквартирными домами (МКД).

Меморандум декларирует основные идеи и итоги 1-й Всероссийской конференции СРО в ЖКХ, анонсирует дальнейшее объединение СРО управляющих организаций и иных профессиональных союзов (ассоциаций) в сфере ЖКХ для совместной выработки практических решений, направленных на совершенствование механизма правового регулирования деятельности по управлению МКД.

Участники конференции подтвердили значимость и необходимость совершенствования следующих направлений:

1. Совершенствование механизма регулирования деятельности по управлению МКД

Несмотря на законодательное закрепление норм о лицензионном контроле, такая форма государственного контроля не всеми участниками рынка признается эффективной, поэтому требует пересмотра.

Уже выдано более 20 000 лицензий, и процесс их выдачи продолжается ускоренными темпами. При этом существующий механизм получения и отзыва лицензии неэффективен, поскольку не является препятствием для деятельности недобросовестных организаций. Более трети управляющих организаций (УО), имеющих лицензии, являются «пустышками», не имея на своем балансе ликвидного имущества и МКД в управлении, другая треть не может полноценно оказывать услуги. Таким образом, эффективно работает лишь треть управляющих организаций.

Мнения о путях совершенствования механизма регулирования деятельности по управлению МКД представлены следующими позициями:

1. Отмена лицензирования, которое не соответствует принципам рыночной конкуренции и не способно решить главную задачу – повышение качества обслуживания МКД. Данная позиция в развернутом виде представлена в приложении к Меморандуму.

2. Совершенствование действующей системы лицензирования за счет детальной проработки процедуры выдачи и приостановления действия, аннулирования лицензий.

3. Интеграция СРО в систему лицензирования деятельности управляющих организаций, как альтернатива отмене лицензирования. Постепенная интеграция СРО в действующую систему лицензирования позволит перейти к эффективной модели регулирования рынка управления МКД.

Для успешной интеграции СРО управляющих организаций **предлагается:**

– *определить порядок выдачи лицензии управляющей организации при соблюдении двух условий:*

а) первое условие – соответствие соискателя лицензии следующим требованиям: 1) наличие у него определенной численности специалистов, имеющих профильное образование, соответствующую квалификацию и стаж работы; 2) наличие материально-технического обеспечения, механизмов, оборудования; 3) членство в СРО управляющих организаций;

б) второе условие – положительное заключение СРО управляющих организаций о соответствии соискателя лицензии законодательным требованиям и стандартам деятельности управляющих организаций (по утвержденному регламенту СРО). Без такого положительного заключения региональные государственные жилищные инспекции (далее – ГЖИ) не могут рассматривать заявления и документы кандидатов на право получения лицензии;

– *определить критерии отбора для кандидатов в члены СРО;*

– *делегировать часть контрольных функций Объединению СРО в ЖКХ РФ¹; закрепить данные нормы и механизмы их реализации на законодательном уровне.*

2. Совершенствование работы органов государственного жилищного надзора

Одним из ключевых компонентов совершенствования механизма регулирования деятельности по управлению МКД является внесение изменений в нормативные акты, регулирующие правовой статус и полномочия органов государственного жилищного надзора (ГЖН) и главного государственного жилищного инспектора РФ. В настоящее время произошло наложение статусов заместителя министра строительства и ЖКХ и главного государственного жилищного инспектора, что повлекло за собой неизбежный конфликт интересов и отразилось на регулировании рынка управления МКД.

Предлагается:

– *пересмотреть систему организации работы органов ГЖН, уточнить полномочия главного государственного жилищного инспектора РФ и органов ГЖН в части осуществления контроля за техническим состоянием МКД;*

– *разграничить функции заместителя министра строительства ЖКХ и главного государственного жилищного инспектора в целях исключения конфликта интересов. Для этого внести соответствующие изменения в Положение о главном государственном жилищном инспекторе от 2014 г.;*

– *уполномочить СРО представлять в ГЖИ информацию о допущенных управляющими организациями нарушениях, повлекших приостановление или прекращение членства в СРО. На основании данного представления от СРО наделить ГЖИ полномочием приостановления действия и аннулирования лицензии.*

3. Совершенствование процедуры капитального ремонта

В соответствии с действующим законодательством УО, ТСЖ, ЖК исключены из сферы организации и контроля капитального ремонта МКД. Региональная и местная власть фактически бесконтрольно и безотчетно формирует списки МКД для включения их в региональную программу капремонта. При этом информация о техническом состоянии МКД у управляющего домом лица (УО, ТСЖ, ЖК) не запрашивается, в то время как УО, ТСЖ, ЖК, будучи обслуживаемыми организациями, ответственными за техническое состояние МКД, должны иметь всю необходимую документацию и информацию по МКД

¹ Аналогичными объединениями являются Ассоциация строителей России, Национальное объединение строителей (НОСТРОЙ), Национальное объединение изыскателей и проектировщиков, Национальное объединение СРО кадастровых инженеров.



для защиты интересов потребителей конечного результата работ в лице собственников/нанимателей помещений, членов их семей.

При проведении капитального ремонта могут использоваться дорогие, в том числе опасные в эксплуатации, импортные материалы, для отечественных производителей этот рынок сбыта закрыт.

Кроме того, ЖК РФ никак не регулирует процедуру приемки выполненных работ по капитальному ремонту МКД. В силу аналогии закона применяются положения ГК РФ (§ 3 главы 37 ГК РФ), ГрК РФ и иных технических нормативных актов (ГОСТ Р 56193-2014, ВСН 42-85(р) Правила приемки в эксплуатацию законченных капитальным ремонтом жилых зданий) с учетом специфики жилищных отношений, в отдельных субъектах РФ действуют собственные правила приемки выполненных работ по капитальному ремонту МКД².

Предлагается:

– передать *функции технического заказчика* работ по капитальному ремонту от регионального оператора к УО, ТСЖ, ЖК;

– переориентироваться на *использование новых отечественных* материалов и технологий, отвечающих требованиям энергоэффективности и безопасности. Предоставить товарам, производимым в РФ по программе импортозамещения, преимущественное право на включение в данный классификатор;

– закрепить *обязательность технического обследования* МКД и входного контроля проектной документации при планировании работ по капитальному ремонту МКД, а также выбрать организацию, которая будет осуществлять данное обследование и входной контроль (СРО или иная организация). Обследование проводить на основании действующих сводов правил и ГОСТ;

– закрепить *единый порядок сдачи-приемки* законченного капитальным ремонтом МКД, включив в состав приемочной комиссии представителей ГЖИ, а также УО, ТСЖ, ЖК вне зависимости от способа формирования фонда капремонта, представителей СРО в сфере строительства и управления МКД. В этих целях разработать типовой регламент взаимодействия СРО с региональным фондом капремонта³.

В рамках конференции были также подняты вопросы о порядке контроля за исполнением концессионных соглашений, ценообразовании и сметном нормировании при выполнении капитального ремонта, альтернативном способе регулирования деятельности по управлению МКД посредством института доверительного управления, которые вышли за рамки тематики конференции. При этом очевидно, что данные вопросы нуждаются в тщательной проработке, поскольку неизбежно влияют на сферу управления МКД и являются основой для формирования новой «Стратегии развития ЖКХ до 2030 года».

В рамках высказанных позиций участники конференции **предлагают:**

1. Обратиться к председателю Комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ, строительству и дорогам И.Л. Шпектору с просьбой провести на площадке Общественной палаты РФ слушания по обсуждению положений данного Меморандума, сформировать рабочую группу экспертов из представителей общественных объединений и профессиональных союзов (ассоциаций), включая СРО в сфере управления МКД, и иных

² Например, в Московской области Распоряжением Министерства ЖКХ МО от 02.10.2017 № 386-РВ утвержден порядок приемки оказанных услуг и/или выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД.

³ За основу предлагается взять Регламент, подписанный СРО НП «УК ЖКК Югры» с Югорским фондом капремонта от 30.05.2016 г.



независимых экспертов для выработки практических решений, направленных на совершенствование правового регулирования деятельности по управлению МКД и интеграции СРО в сферу ЖКХ.

2. Поручить рабочей группе разработку проекта новой «Стратегии развития ЖКХ до 2030 года» с учетом анализа обозначенных в Меморандуме предложений, включая вопросы о порядке контроля за исполнением концессионных соглашений, ценообразовании и сметном нормировании в капитальном ремонте, институте доверительного управления.

3. Обратиться в Правительство РФ и Государственную Думу РФ с просьбой отложить принятие проекта федерального закона № 82843-7 «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ»⁴, а также иных нормативных актов, направленных на ужесточение лицензионных требований, в том числе установление положения о сроке выдачи лицензии, новом порядке исключения данных обо всех МКД лицензиата из реестра лицензий, и рассмотреть предложения об интеграции СРО в систему лицензирования.

4. Обратиться в Минстрой РФ с предложением при выдвижении очередных законодательных инициатив исходить из необходимости интеграции СРО в сферу управления МКД.

Поддерживаем данный Меморандум, так как считаем, что реализация данных предложений направлена на совершенствование системы управления МКД за счет использования потенциала СРО в ЖКХ, определения статуса органов ГЖН и способствует повышению уровня ответственности и добросовестности всех участников рынка управления МКД, а также улучшению качества обслуживания многоквартирных домов.

Приложения:

1. Предложения СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере», г. Санкт-Петербург.

(подпись)  ФИО
Должность
Организация

Креков Сергей Сергеевич
Глава попечительского совета
Ассоциация АКОН

(подпись)  ФИО
Должность
Организация

Чулочников Никита Викторович
Президент
Ассоциация АКОН

⁴ АСОЗД. URL: [https://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/\(Spravka\)?OpenAgent&RN=82843-7](https://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/(Spravka)?OpenAgent&RN=82843-7)

