



Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

АНО «АКОН»

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

**Президенту Российской Федерации,
Лидеру Общероссийского народного
фронта
Путину В.В.**

**От директора АНО АКОН
Крекова С.С.,
Адрес: 121170, Россия, г. Москва,
Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7(495) 255-27-12
Эл. адрес: krekov@acon.pro**

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ!

На последнем заседании Президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам по теме: «ЖКХ и городская среда. Моногорода» Руководителем Правительства РФ Д.А. Медведевым было отмечено: «Люди ждут от нас более активных действий по модернизации ЖКХ».

В сентябре 2016 года Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (далее - АКОН), представила проект «Институт доверительного управления» (далее - ИДУ), главная цель которого:

1. рыночное формирование размера платы за содержание и эксплуатацию с использованием публичного и прозрачного механизма ценообразования;
2. повышение качества услуг по обслуживанию жилого имущества посредством контроля со стороны Единого заказчика управления (далее - ЕЗУ);
3. формирование эффективной системы взаимодействия "Заказчик - Исполнитель" в процессе управления многоквартирным домом (далее - МКД).

Механизм реализации ИДУ заключается в следующем:





1. Сбор доверенностей на участие в Общем собрании собственников. Шаблон доверенности утвержден приказом N411 Минстроя РФ. Необходимо собрать 50% плюс 1 голос в м. кв.
2. АКОН формирует техническое задание и проводит конкурс по выбору Управляющей организации (далее - УО) по ФЗ -223.
3. Результаты конкурса утверждаются на общем собрании собственников с использованием ранее подписанных доверенностей. На собрании собственники уполномочивают АКОН выполнять функции ЕЗУ в процессе приема работ УО.

Вся вышеописанная процедура полностью соответствует действующему законодательству и не требует принятия дополнительных законодательных и нормативных актов. Она будет особенно актуальна тем домам, где собственники недовольны существующими у них формами управления УО или ТСЖ/ТСН.

28 сентября 2016 года в №179 газета «Коммерсант» опубликовала статью "Управление домом на доверии" (Приложение № 1). На основе этой публикации, механизмы Института доверительного управления широко освещались и комментировались в федеральных и региональных СМИ.

Нами были организованы обсуждения с привлечением широкого круга региональных и федеральных экспертов на открытых общественных площадках. Одно из таких обсуждений состоялось на Всероссийском Жилищном Конгрессе в городе Санкт-Петербурге 30 сентября 2016 г., на котором прозвучали предложения некоторых экспертов реализовывать этот проект с привлечением государства. Также из различных регионов от общественных организаций и активистов мы получаем обращения и предложения о заинтересованности в участии, разработке и реализации ИДУ в их регионах.

Понимая значимость этого вопроса, мы, как "компетентные люди из негосударственных структур, мыслящие современными категориями", предлагаем Вам рассмотреть возможность придания федерального статуса проекту – Институт Доверительного Управления (ИДУ) - и включения его в планы работы президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам "ЖКХ и городская среда. Моногорода".

По нашему мнению, реализация проекта ИДУ позволит:





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

АНО «АКОН»

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

- На конкурсной и прозрачной основе определять размер платы за содержание и эксплуатацию.
- Создать условия для конкуренции между УО за собственника, что приведет к повышению качества обслуживания и понижению платы за жилье.
- Единый заказчик управления будет контролировать УО, что качественно улучшит техническое и инженерное состояние МКД.

В настоящий момент АКОН ведет "пилотный" запуск концепции ИДУ в Московском регионе. Федеральный статус проекта позволит руководителям регионов заинтересованно распространять положительный эффект не только в крупных городах, моногородах, но и в других муниципальных поселениях.

С уважением,

С.С. Креков,

Директор АНО АКОН





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

АНО «АКОН»

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

Приложение №1.

Газета "Коммерсантъ" №179 от 28.09.2016, стр. 1,2

Управление домом на доверии

Бизнес создает институт посредников для общения с управдомами

Торгово-промышленная палата (ТПП) и "Деловая Россия" иницируют создание в РФ института доверительного управления многоквартирным домом. В его рамках собственники квартир смогут оформить доверенность на управление организациям, обслуживающим недвижимость. Доверенный будет от лица собственников формировать техзадание для управляющих компаний, контролировать качество услуг и выполнять выбранную жильцами стратегию. Предполагается, что это позволит гражданам сэкономить на обслуживании и содержании дома.

Как рассказал "Ъ" зампред комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ Сергей Креков, ТПП и "Деловая Россия" в октябре запустят пилотный проект по внедрению в РФ института доверительного управления (ИДУ), а с 2017 года начнут распространять его на всей территории страны. Концепцию ИДУ (презентация есть у "Ъ") представят на этой неделе в Санкт-Петербурге на Всероссийском жилищном конгрессе. Проект реализуется Ассоциацией компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН).

"Сейчас есть две ключевые проблемы в управлении многоквартирным домом - нерегулируемый рыночным способом размер платежа на содержание и текущий ремонт и отсутствие единого центра принятия решений. Управляющие организации одновременно являются и заказчиками, и исполнителями", - говорит Сергей Креков. При этом, по его словам, контроль за деятельностью УК через государственные жилищные инспекции, отраслевые комитеты различных общественных объединений (Общественная палата, "ЖКХ Контроль") и жилищные комитеты при муниципалитете малоэффективен. "Результат - отсутствие подписанных ежемесячных актов выполненных работ и ежегодных отчетов управляющих организаций, которые включают согласование перечня работ и обоснование тарифа на содержание и эксплуатацию в случае его изменения", - отмечает он.





По данным ТПП, более 50% этого тарифа идет на зарплатный фонд управляющей организации. При этом размер месячной платы за содержание и текущий ремонт на август 2016 года составлял в Ростове-на-Дону 13,9 руб. за квадратный метр, а в Нижнем Новгороде вдвое выше - 28,7 руб. Тот же платеж для типовых домов в Москве и Московской области (Химки, Новокуркинское шоссе) составляет 26,5 руб. и 36,8 руб. за квадратный метр соответственно. Непрозрачность структуры тарифа и отсутствие рыночного способа его формирования говорит, в первую очередь, о нарушении Жилищного кодекса, уверены в ТПП.

Новый институт, по мнению авторов концепции, способен решить эти проблемы. Механизм доверительного управления выглядит так: при поддержке "контрольного пакета" собственников многоквартирного дома (50% плюс один голос) профессиональное отраслевое объединение участников рынка (в рамках эксперимента это АКОН) берет на себя управление домом через оформление доверенностей (шаблон доверенности утвержден приказом N411 Минстроя). Доверенное лицо выполняет функции единого заказчика, формирует техзадание и проводит конкурс по выбору управляющей организации по 223-му закону (о закупках госкомпаний). Также доверенный должен контролировать качество услуг ЖКХ и обеспечивать оперативную замену управляющей организации при нарушении условий договора. В АКОН подчеркивают, что не аффилированы с отдельными компаниями - однако на конкурсах преимущества получают УК, которые входят в АКОН. В ФАС вчера не смогли ответить на вопрос, не является ли предоставление таких преимуществ ограничением конкуренции. В ТПП рассчитывают, что новый институт обеспечит прозрачность деятельности УК и консолидацию собственников. "Мы все чаще сталкиваемся с тем, что управляющую организацию невозможно оперативно сменить, даже если она плохо выполняет свои обязанности. Жильцы неактивны, у них разное понимание того, как дом должен развиваться. Проводить собрание жильцов, чтобы это выяснить, становится все дороже - цена вопроса может доходить до 100 тыс. руб.", - отмечает Сергей Креков.

По словам исполнительного директора НП "ЖКХ Развитие" Алексея Макрушина, идея "выставить на стороне жильцов профессионала выглядит разумной - он может оценить и качество, и состав работ, проводимых УК". Однако для этого уже есть ряд возможностей: жильцы могут выбрать совет дома





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

или привлекать для этих работ сторонних консультантов. Доверительное же управление, по его словам, предполагает передачу управляющему права голоса по важным вопросам, таким как формирование счета капремонта или тарифы. "Логичнее создавать во всех многоквартирных домах ТСЖ, которые смогут сами решать - управлять домом, нанять УК или консультантов",- говорит он.

Жильцам предложат несколько продуктов по управлению домами: базовый, основанный на минимальном размере тарифа «на содержание и эксплуатацию» на основании перечня обязательных работ, утвержденных в постановлении правительства; индивидуальный - в нем тариф чуть выше, при этом проводится текущий ремонт дома с учетом износа и фактического состояния; сервисный, для которого перечень работ составляется по индивидуальным запросам собственников и может включать услуги консьержа, охраны и др.

Доверенное лицо на базе, утвержденной общим собранием собственников, концепции будет формировать стратегию управления домом. «У собственников появляется единая повестка по управлению домом, по ходу эксперимента будет внедрена интерактивная онлайн-система приема учета и контроля выполнения заявок жителей, созданы электронные приемные и индивидуальные кошельки жильцов»,- уточняет руководитель комиссии «Деловой России» по развитию высокотехнологичного сервиса Сергей Малофеев.

По мнению исполнительного директора УК «Пионер-сервис» Дениса Снегова, планируемый к внедрению институт принципиально изменит отношение собственников квартир к работе управляющих организаций. «Новая концепция будет способствовать становлению рынка обслуживания жилой недвижимости за счет конкурентного ценообразования и общему росту качества оказываемых управляющими организациями услуг»,- говорит он.

Подробнее: <http://kommersant.ru/doc/3100949>

