



Саморегулируемая организация
«Ассоциация управляющих и
эксплуатационных организаций в
жилищной сфере»

Государственный реестр
Регистрационный номер
№ 0046

Юр. адрес: 197110, Санкт-Петербург, Ждановская ул., дом 27, лит. А, пом. 1Н
Поч. адрес: 197027, Санкт-Петербург, Магнитогорская ул., дом 11, лит. 0
Р/С 40703810200470002553 К/С 30101810940300000832 Филиал
«Северо-Западный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030832, ИНН 7702070139/783543011
Телефон: 8-911-009-19-85 Сайт: www.sro-auk.ru E-mail: sro-org@yandex.ru

Предложения

СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» к Меморандуму участников 1-й Всероссийской конференции СРО в ЖКХ

Мы, участники 1-й Всероссийской конференции СРО в ЖКХ, прошедшей 6 октября 2017 года в рамках Всероссийского жилищного конгресса в Санкт-Петербурге, выражаем сильную обеспокоенность продвигаемыми Министерством строительства и ЖКХ законопроектами об ужесточении лицензионных требований к управляющим организациям и об ограничении срока действия лицензии 5 годами, а также единодушное мнение о необходимости отмены лицензирования управляющих организаций в сфере ЖКХ и о поддержке соответствующего законопроекта № 1077956-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части исключения положений о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – МКД)), внесенного депутатами Государственной Думы О. В. Шейным, О. Л. Михеевым.

Мы уверены, что подготовка качественного нормативно-правового акта любого уровня, тем более федерального, невозможна без консультации с практиками – специалистами, имеющими опыт работы в реформируемой сфере; между тем, мы постоянно видим лишь фиктивные консультации с профессиональным сообществом по ключевым для развития отрасли законопроектам. Нас возмущает, что при декларировании открытости государства и заботы о собственниках не проводится масштабного общественного обсуждения, и собственникам не дают права голоса при решении вопросов, связанных с управлением их имуществом, что в итоге создает почву для обострения социальных конфликтов. При этом именно управляющие организации, а вовсе не теоретики и чиновники федеральных органов власти взаимодействуют с населением наиболее плотно.

Мы считаем недопустимым откровенную дискриминацию и намеренную травлю частного бизнеса, создание негативного образа управляющих организаций у населения, формирование общественного мнения, направленного против самих себя, то есть против того, чтобы самостоятельно осуществлять выбор способа управления и распоряжения своими деньгами и делегирование этих полномочий государственным служащим.

Мы находим неграмотными и непрофессиональными высказывания о том, что достаточно сложная ситуация в сфере ЖКХ может улучшиться с ужесточением лицензионных требований к управляющим организациям и считаем, что введение лицензирования предпринимательской деятельности по управлению МКД было примитивным пиар-ходом созданного 1 ноября 2013 года Министерства строительства и ЖКХ, которому было нужно показать свою необходимость, полезность и плодотворность.

В связи с этим, мы объявляем недоверие Министерству строительства и ЖКХ РФ, проводящему губительную для жилищной отрасли политику, требуем отставки заместителя министра строительства и ЖКХ – главного государственного жилищного инспектора страны А. В. Чибиса как главного идеолога настоящей реформы управления МКД и вместе с тем требуем разделить по сути противоположные функции заместителя министра строительства и ЖКХ и руководителя ГЖИ.

Обоснование позиции

Процедура обязательного лицензирования управляющих организаций в сфере ЖКХ была введена Федеральным законом «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» от 21.07.2014 № 255-ФЗ. В соответствии с документом, предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами без лицензии была запрещена с 1 мая 2015 года.

Еще до принятия закона, документ вызвал резкую критику общественности, экспертного и профессионального сообщества ввиду явной коррупциогенности вводимой схемы и прогнозируемого сокращения числа участников рынка, а соответственно, уменьшения предложения, роста цен и снижение качества жилищно-коммунальных услуг. По прошествии трех лет можно с уверенностью сказать, что предположения экспертов подтвердились: единственным выгодоприобретателем закона стали не собственники помещений в многоквартирных домах, как это декларировалось разработчиком – Министерством строительства и ЖКХ России, а органы местного самоуправления и жилищного надзора, приобретшие карательные и коррупционные инструменты.

Предложение Минстроя об ограничении срока действия лицензии многократно усилит коррупционную составляющую, фактически сделав из государственной услуги по выдаче лицензий налог на управление: существующий перечень требований, предъявляемых к организации при решении о выдаче или не выдаче лицензии, исчерпывающий и простой, то есть не выдать лицензию практически нельзя. Стоимость госуслуги по выдаче лицензии сегодня составляет 40 тыс. рублей. Учитывая, что все денежные средства управляющей организации – платежи собственников помещений в МКД за жилищно-коммунальные услуги, предложение Минстроя сводится к пополнению бюджета за счет потребителей, а если иметь ввиду коррупционную составляющую, то и к росту личных доходов сотрудников госжилинспекций и аффилированных с ними членов лицензионных комиссий.

Предложения об отзыве лицензии на управление в случае наличия задолженности управляющей организации перед ресурсоснабжающими организациями (далее – РСО) являются безусловно лоббирующими интересы РСО. Он очевидно не учитывает, что у управляющей организации есть другие контрагенты, например, выполняющие работы по вывозу мусора и текущему ремонту, и долги перед которыми также неминуемо возникают вследствие несовершенства законодательства, ущемляющего положение управляющих организаций (в частности, установленный Постановлением Правительства № 354 порядок начисления пеней РСО управляющим организациям и управляющими организациями – собственникам). Следует отметить, что подавляющее число управляющих организаций в России сегодня – потенциальные банкроты (банкротство, напомним, наступает при достижении юридическим лицом просроченной задолженности в размере 300 тыс. рублей) именно из-за долгов перед РСО. Вместо того, чтобы бороться с причинами роста задолженности, выстроить систему прямых отношений собственников с РСО, сняв с управляющих организаций функцию посредника, реформаторы планируют ввести норму, которая ликвидирует порядка 80% управляющих организаций страны, ввергнув, таким образом, жилищную сферу в сплошной хаос.

За все время действия лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами не более, чем у 10 управляющих организаций по всей стране в судебном порядке аннулированы лицензии. Тем не менее, отметим, что данной процедурой закон предполагает систематическое нарушение прав граждан, данных им Конституцией, Гражданским и Жилищным кодексами и другими, имеющими приоритетное значение документами. В соответствии с п. 1 ст. 421 Гражданского кодекса граждане и юридические лица свободны в заключении договора, а как гласит п. 8.2. ст. 162 Жилищного кодекса,

только собственники помещений в многоквартирном доме вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора этим домом и принять решение о выборе иной управляющей организации. Однако по закону сегодня если договоры с 15% домов были расторгнуты по решению суда, то управляющая организация лишается лицензии и остальные 85% договоров будут расторгнуты принудительно. При этом наличие вины управляющей организации перед собственниками конкретного дома, невыполнение условий конкретного договора не является обязательным условием.

В соответствии с Заключением Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству на вышеупомянутый проект федерального закона № 1077956-6, «введение лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами привело к сокращению конкурентной среды в результате монополизации рынка, переходу к управлению большей части жилищного фонда государственными организациями в городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге. В малых городах прошел процесс передачи управления многоквартирными домами аффилированным с местной властью организациям. Как следствие, возросли платежи граждан за те же некачественные услуги». При этом, согласно тексту того же Заключения, «по данным Всероссийского центра изучения общественного мнения в 2015 году качеством жилищно-коммунальных услуг были удовлетворены только 45% граждан. В 2016 году такую удовлетворенность выразили уже 72%. При этом в основном граждан не удовлетворяет стоимость жилищно-коммунальных услуг, а не их качество».

Таким образом, мы считаем, что лицензирование деятельности по управлению МКД в настоящее время не влечет за собой наведение порядка в отрасли со стороны государственных органов. Напротив, оно создало немотивированные, сугубо субъективные и исключительно коррупционные условия для государственных служащих, которые получили неограниченную власть над управляющими организациями и право решать их участь на рынке, исключая права как управляющих компаний, так и непосредственно самих собственников жилья, которые оплачивают труд управляющих компаний. Ужесточение лицензионных требований ведет рынок управления жильем фондом к тотальной государственной монополизации, банкротству частных управляющих организаций, неизбежному сокращению рабочих мест и к однозначному ухудшению состояния жилищного фонда.

Поддерживаю данный Меморандум,

(подпись)

ФИО *Гончаренко Татьяна Игоревна*

Должность *исп. директор*

Организация *СРО "Ассоциация*

управляющих и жилищно-коммунальных организаций в жилищной

(подпись)

ФИО

Должность

Организация

сфере

