



По возможности, укажите:	
Наименование организации:	АО «ВК Комфорт»
Сферу деятельности организации:	Управление многоквартирными домами

## ПУБЛИЧНЫЕ КОНСУЛЬТАЦИИ

по проекту акта в рамках проведения оценки регулирующего воздействия

### Общие сведения о проекте акта:

Сфера государственного регулирования:	ЖКХ
Вид и наименование:	проект федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и иные законодательные акты Российской Федерации (в части ужесточения ответственности управляющих организаций за нарушение лицензионных требований)»
Разработчик:	Минстрой России
ID на regulation.gov.ru:	02/04/03-16/00047004

**Для прохождения опроса просим ознакомиться со сводным отчетом о проведении оценки регулирующего воздействия, подготовленным разработчиком проекта акта.**

### Вопросы:

Актуальна ли проблема, описанная разработчиком в сводном отчете? Позволит ли принятие данного проекта решить проблему?
Проблема актуальна, однако принятие данного проекта не позволит решить проблему.
Каких положительных эффектов следует ожидать в случае принятия данного проекта? По возможности, приведите числовые данные.



Положительных эффектов ожидать не следует, так как невозможно решить вопрос повышения эффективности лицензионного контроля за деятельностью управляющих организаций (п. 1.4. Сводного отчета) через ужесточение ответственности управляющих компаний за нарушение лицензионных требований в отношении многоквартирного дома (п. 6.1. Сводного отчета).

Какие риски и негативные последствия для бизнеса могут возникнуть в случае принятия данного проекта? По возможности, приведите числовые данные. Согласны ли Вы с выводами разработчика, изложенными в сводном отчете?

Считаем необходимым, представить замечания к указанному проекту:

**1. по постоянному усилению контроля и надзора за деятельностью управляющих организаций и ТСЖ:**  
Проводимая в настоящее время Минстроем РФ политика по реформированию сферы управления МКД фактически превратилась в политику чрезмерного усиления контроля и надзора, давления и разрушения деятельности управляющих организаций и ТСЖ.

Введение лицензирования и огромных штрафов за невыполнение требований фактически недоработанного законодательства, закрепление в законодательстве «презюмции виновности» управляющих организаций и ТСЖ, фактическое закрепление за бизнесом обязанностей, которые не подкрепляются соответствующими финансовыми ресурсами (например, сверхнормативное общедомовое потребление) делает сферу управления МКД малопривлекательной для бизнеса.

**2. по части 2 ст.20 ЖК РФ по подчинению органов государственного жилищного надзора (далее по тексту – ГЖН) непосредственно высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации:**

Предложенные поправки фактически создают на территории любого субъекта Российской Федерации ситуации, когда высшее должностное лицо субъекта РФ получает право с помощью органов ГЖН создавать на территории субъекта преференции в виде отсутствия лицензионного контроля для одних управляющих организаций при одновременном ужесточении контроля для других управляющих организаций.

Считаем необходимым оставить подчинение органов ГЖН непосредственно Минстрою РФ, освободить контроль от политизированности руководителей на местах.

Существуют ли менее затратные и (или) более эффективные способы решения проблемы? Если да, опишите их.

Вопрос не прорабатывался

Содержит ли проект акта нормы, противоречащие действующему законодательству? Если да, укажите их.



**1. По части 4.2 ст.20 ЖК РФ по основаниям для проведения внеплановой проверки в виде поступления в орган ГЖН обращений и заявлений граждан и юридических лиц:**

Данная формулировка позволяет любому гражданину РФ или юридическому лицу подать заявление в органы ГЖН с целью инициирования проведения внеплановой проверки управляющей организации или ТСЖ.

При этом, согласно нормам статьи 161 ЖК РФ управление МКД должно обеспечивать надлежащее содержание общего имущества **собственников помещений**, а нормы ст.162 ЖК РФ четко устанавливают, что стороной договора управления является именно **собственник помещения**.

Так же эта формулировка позволяет любому гражданину РФ или юридическому лицу не являющемуся собственником (нанимателем) помещения или потребителем коммунальных услуг в данном доме подавать в органы ГЖН заявления на проведение внеплановых проверок, при этом указанные нарушения никак не будут связаны с нарушением прав данного гражданина или юридического лица.

Считаем необходимым в данной статье использовать формулировку «поступления, в том числе посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, являющихся собственниками (нанимателями) помещений в многоквартирном доме и/или потребителями коммунальных услуг»

**2. По части 4 ст.162 ЖК РФ об установлении Правительством РФ типовых условий договора управления МКД:**

Считаем, что данная формулировка фактически отменяет норму п.1 ст.421 ГК РФ, согласно которой граждане и юридические лица свободны в заключении договора.

Права и обязанности управляющей организации, как стороны договора управления четко регламентированы жилищным законодательством вне зависимости от условий договора управления МКД.

Кроме этого, считаем необходимым отметить, что введение Минстроем типовых условий договора управления МКД может фактически обязать управляющие организации выполнять требования, не предусмотренные действующим в настоящее время законодательством.

Считаем принятие такой поправки излишним, так как достаточно доработать ранее упоминавшийся Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр.

Содержит ли проект акта нормы, положения и термины, позволяющие их толковать неоднозначно? Если да, укажите их.



**1. По части 5.2 ст.198 ЖК РФ об исключении всех домов из лицензии за повторное грубое нарушение лицензионных требований:**

С учетом несовершенства законодательства по лицензированию деятельности управляющих организаций, которое привело к переделу рынка управления МКД во многих регионах РФ, указанные поправки фактически позволяют «отнимать» у управляющих организаций не отдельные дома, а весь бизнес в целом. Такой подход прямо противоречит тезисам, изложенным в послании Президента РФ В.В. Путина Федеральному Собранию РФ от 4 декабря 2014 г.

Считаем принятие такой поправки излишним, так как она не защищает права отдельного собственника помещения в многоквартирном доме, а позволяет осуществлять «передел» рынка с помощью «заказных» проверок контролирурующих органов.

Не может быть поддержана проектируемая законопроектом часть 2.1 статьи 199 Кодекса, предусматривающая внесудебный порядок аннулирования лицензии по управлению многоквартирными домами в случае привлечения лицензиата к административной ответственности за грубое нарушение лицензионных требований, повлекшее смерть либо причинение тяжкого вреда здоровью граждан.

**2. По части 2.1 ст.199 ЖК РФ об исключении всех домов из лицензии за грубое нарушение лицензионных требований, повлекшее смерть либо причинение тяжкого вреда здоровью граждан:**

Одним из основных лицензионных требований в соответствии со статьей 161 ЖК РФ является создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме. Ответственность за соблюдение данных требований должна лежать не только на управляющих организациях и ТСЖ, но и на **органах ГЖН и собственниках помещений в МКД.**

Кроме того, нуждается в разъяснении, каким образом будет устанавливаться причинно-следственной связь между грубым нарушением лицензионных требований и наступлением смерти либо причинением тяжкого вреда здоровью гражданина.

Полагаем, что возлагать ответственность и фактически «отбирать» бизнес за смерть либо причинение тяжкого вреда здоровью граждан только за тот факт, что управляющая организация управляла в данный момент многоквартирным домом при отсутствии возможности у последней своевременно расторгнуть договор управления – фактически создание условий, закрепляющих за управляющими организациями презумпции виновности в любой ситуации.

**3. По части 2.2 ст.199 ЖК РФ об аннулировании лицензии, если в течение 6 месяцев с момента ее получения в реестр лицензий не было включено ни одного многоквартирного дома:**

Данная поправка фактически ограничивает право любого юридического или физического лица на занятие деятельностью по управлению МКД.

Обращаем Ваше внимание на тот факт, что указанный срок в 6 месяцев во многих случаях не позволит успеть провести до окончания срока общее собрание собственников помещений в МКД и включить МКД в лицензию, что фактически ограничивает право собственника помещения в МКД на выбор способа управления.

Содержит ли проект акта нормы, невыполнимые на практике? Если да, укажите их.

Нет

Требуется ли переходный период для вступления в силу проекта акта? Если да, укажите, каким он должен быть, либо какую дату вступления в силу проекта акта следует предусмотреть.

Вступление в силу проекта указанного акта должно быть обусловлено внесением изменений в действующие нормативно-правовые акты, устранение противоречий и неопределенностей, в любом случае не меньше 1 года



При наличии дополнительных замечаний и предложений опишите их в произвольной форме и/или приложите к Вашему письму соответствующие материалы.

**По изменению в статью 14.1.3 КоАП РФ по увеличению штрафов на должностных лиц управляющих организаций до двухсот пятидесяти тысяч рублей и на юридическое лицо до четырехсот тысяч рублей:**

Ранее введенные штрафы (250 000 рублей) в части нарушений, выявленных на отдельном МКД, в абсолютном большинстве регионов РФ не соотносятся ни с доходами управляющих организаций по данному дому, ни с размером нанесенного данным нарушением ущерба.

С учетом низкой рентабельностью, а по некоторым МКД и убыточностью, деятельности по управлению МКД существующие в настоящее время штрафы породили ситуацию, когда в России растет количество МКД, с которыми управляющие организации отказываются заключать договора управления по причине того, что одна жалоба гражданина будет означать выплату штрафа в размере до двухсот пятидесяти тысяч рублей, что по некоторым МКД равносильно сумме годового начисления размера платы за содержание и ремонт общего имущества.

Увеличение штрафов на управляющие организации в предложенном размере:

- 1) Увеличит коррупционной составляющую со стороны сотрудников органов ГЖН, так как у управляющей организации не останется выбора, кроме как «договорится», а у сотрудников ГЖН появятся дополнительные «стимулы» для проверок.
- 2) Породит отсутствие стимулов у управляющих организаций заключать договора управления с небольшими по площади МКД, так как размер риска получения штрафа по данному дому будет превышать получаемые от собственников денежные средства, необходимые для обслуживания дома.
- 3) Никак не повлияет на качество управления МКД, так как качество управления в первую очередь зависит от количества финансовых ресурсов у управляющих организаций на управление конкретным домом, а не от размера штрафа
- 4) Уменьшит количество выполняемых работ (услуг) на МКД, так как после получения штрафа на юридическое лицо у него попросту не останется финансовых средств на выполнение минимального перечня работ (услуг) по договору управления МКД.
- 5) Фактически приведет к тому, что органы ГЖН будут штрафовать не управляющую компанию, а собственников помещений, которыми управляет управляющая компания.
- 6) Фактически поставит руководителей большинства российских управляющих организаций перед выбором – закрывать свой бизнес или годами копить на штраф, который можно получить со стопроцентной вероятностью просто по причине недовольства или неугодности УК региональным властям, недоработок законодательства различными ведомствами или «заказной» проверки.