

Доверяй и управляй



Партия

«Народное ЖКХ» предлагает создать Институт доверительного управления домами

Покончить с мошенническими схемами, цивилизовать рынок управляющих компаний, а также создать здоровую конкурентную среду на рынке ЖКХ мог бы Институт доверительного управления (ИДУ). Включить новую форму управления жилыми домами в разрабатываемую сейчас Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ предлагает лидер партии «Народное ЖКХ» Сергей Креков. Однако чиновники из Минстроя не спешат этого делать.

Покончить с мошенническими схемами, цивилизовать рынок управляющих компаний, а также создать здоровую конкурентную среду на рынке ЖКХ мог бы Институт доверительного управления (ИДУ). Включить новую форму управления жилыми домами в разрабатываемую сейчас Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ предлагает лидер партии «Народное ЖКХ» **Сергей Креков**. Однако чиновники из Минстроя не спешат этого делать.

На днях лидер партии «Народное ЖКХ» Сергей Креков обратился к президенту **Владимиру Путину** с просьбой рассмотреть предложение о создании ИДУ.

Принципиальное новшество данного института управления заключается прежде всего в том, что благодаря ИДУ можно будет наконец-то покончить с бесконечными собраниями собственников жилья, махинациями с протоколами этих собраний и т.п. ИДУ предполагает, что доверительный управляющий саккумулирует в своих руках 50+1% голосов всех собственников, получив таким образом возможность выступать в качестве единого заказчика услуги управления МКД.

«Изначально в качестве управляющих, скорее всего, будут выступать активные люди из числа самих жителей. Но, я думаю, что впоследствии они создадут ИП, собственные компании и смогут это трансформировать в бизнес, – говорит Сергей Креков. – Кстати, у нас уже есть прецеденты, когда люди сначала создавали ТСЖ в своем доме, а после удачного опыта начинали брать в управление и другие дома».

Принципиально важно и то, что никаких специальных изменений в законодательстве для введения новой формы управления не потребуется: создавать ИДУ можно в рамках ныне действующих нормативных актов. *«Реализация этой концепции позволит запустить механизм открытой конкуренции, убрать множественность заказчиков во взаимоотношениях «управляющая компания – собственники».* В случае ненадлежащего исполнения доверительным управляющим своих обязательств, прекратить его полномочия просто – отозвать доверенность», – говорится в обращении к президенту Владимиру Путину.

Что скрывает дымовая завеса ТПП

Сама идея создания института ИДУ не нова. Этот проект был анонсирован еще в 2016 году Ассоциацией компаний, обслуживающих недвижимость (Ассоциация АКОН). Тогда же предложение обсуждалось на Комитете ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ и получило отрицательный отзыв.

Одним из противников ИДУ выступил председатель Комитета **Андрей Широков**, отметив, что концепция нового механизма управления не соответствует положениям Гражданского кодекса (ГК РФ). *«В своих возражениях ТПП исходила из положений ГК РФ, касающихся доверительного управления имуществом. Однако в концепции ИДУ речь идет о том, чтобы собственники делегировали право на участие в собрании, а вовсе не о том, чтобы они передавали свое имущество в доверительное управление. Фактически произошла подмена понятий, однако, концепцию тогда все равно зарубили»*, – рассказывает Сергей Креков. Что интересно: сегодня все тот же г-н Широков из ТПП выступает в СМИ с критикой проекта Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ, в разработке которой сам же и принимал участие, входя в состав рабочей группы, разрабатывавшей этот документ.

Примечательно, что подмена понятий, похоже, становится фирменным стилем возражений профильного комитета в ТПП. Так, например, критикуя проект Стратегии, г-н Широков отмечает, что граждан хотят лишить права выбора управляющей компании (УК). На самом деле в документе идет речь о другом, а именно – о появлении новой формы управления МКД (региональный оператор), не отменяя уже существующие – УК и ТСЖ.

Мутная вода лоббизма

«Вместо обсуждения реальных предложений по выходу из сложившейся ситуации в сфере ЖКХ Минстроем предлагается невнятная концепция «регионального оператора» – это не ответ на существующие проблемы, а попытка сохранить статус-кво. Этакая «мутная вода», которая сегодня позволяет проворачивать всевозможные махинации и получать за это безумные деньги», – констатирует Сергей Креков.

Фактически же за 16 лет действия Жилищного кодекса, несмотря на декларативные постулаты о том, что управление домами находится в руках их жителей, реальные механизмы такого управления так и не заработали. А рынка в сфере ЖКХ так и не появилось.

Судите сами: современное законодательство отдает все решения на откуп коллективного собрания собственников. Именно им предстоит выбрать управляющую компанию, или принять решение о ее смене. Между тем сегодня почему-то мало кто из чиновников задумывается о том, что современные жилые комплексы – это еще и сложная инженерная инфраструктура, высокая этажность, большая площадь, нехарактерная для массовой застройки советского периода, для обслуживания которой необходимо обладать специальными знаниями, квалификацией, опытом. Каким образом простые жители могут оценить годится ли та или иная УК для управления их домом – загадка. Более того, не понятно, как они могут осуществить приёмку выполняемых ею работ. Как не понятно и то, каким образом, люди могут, например, контролировать качество выполнения капремонта.

Еще одна проблема заключается в том, что авторы Жилищного кодекса, очевидно, сильно идеализировали способность людей договариваться по тем или иным вопросам. В

современном жилом комплексе живут, как правило, несколько сотен, а то и несколько тысяч собственников. Очевидно, что вопрос проведения собрания и принятия любого решения большинством голосов – задача поистине невыполнимая. *«Этот, так называемый, формат народного вече, которое управляет домом, заложенный в ЖК, мягко говоря, не соответствует нынешним реалиям. Как можно в таком формате выработать коллективное решение? Это же бред!»,* – отмечает Сергей Креков.

Не вече единым

Механизм ИДУ убивает сразу двух зайцев. Во-первых, в лице доверительного управляющего от дома появляется единый заказчик. А, во-вторых, отпадает необходимость в процветающих ныне махинациях с подделками протоколов.

Ведь доверенность может быть отозвана в любой момент. Не придется доказывать подделку подписи, заводить уголовное дело, как это происходит сейчас с поддельными протоколами собраний. В случае с доверенностью собственнику достаточно лишь заявить о том, что она больше не действует. Важным элементом концепции ИДУ является также и тот факт, что само по себе наличие доверенности вовсе не отменяет право собственника лично присутствовать на собраниях и принимать участие в голосовании. ИДУ – это дополнительный инструмент развития уже имеющихся у собственников прав.

«В идеале, если бы у нас сейчас вместо института лицензирования УК, были бы СРО, то именно они могли бы выполнять функции доверительных управляющих, то есть де-факто речь идет о функции единого заказчика, который был бы в состоянии заказать услугу по управлению домом, сформулировать основные критерии тендера по выбору УК, а потом еще и принять выполненные работы», – объясняет Сергей Креков.

Подобная концепция, впрочем, очевидно очень неудобна ни чиновникам из Минстроя, ни представителям ресурсоснабжающих организаций. Особенно отметились на этом поприще «эксперты» Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ во главе с его руководителем г-ном Широковым. Так что в правительстве, похоже, не торопятся рассматривать варианты развития механизмов управления жилыми домами, предпочитая отдать все на откуп региональным операторам, которые по аналогии с уже провалившейся мусорной реформой, фактически будут аффилированными структурами все тех же лоббистов и чиновников.

*Опубликовано: 27.10.2021 10:00
Отредактировано: 27.10.2021 10:00*

Источник: <https://versia.ru/partiya-narodnoe-zhkh-predlagaet-sozdat-institut-doveritel'nogo-upravleniya-domami>