



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

Приложение 1.

Обобщенные отзывы УК и ТСЖ/ТСН, ЖКХ, ЖСК на «Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ РФ до 2030 года с прогнозом на период до 2035 года»

Раздел 8.1. Управление жилищным фондом

На конец 2020 года в Российской Федерации насчитывается более 1 млн МКД общей площадью 2,9 млрд кв. м, которые на 98,02% управляются управляющими организациями, либо собственниками квартир.

Предпринимательская деятельность по управлению многоквартирными домами лицензируется, по состоянию на 2020 год было выдано более 20 тысяч лицензий.

Отзывы:

- В системе ЖКХ должна быть глобальная реформа с участием государства, отдельная от строительной отрасли. Определиться с понятийным аппаратом «управление», «обслуживание», унификация всей нормативно-правовой базы, гильотина НПА по ЖКХ, упрощение, упразднение дублирующих информационных систем: Госуслуги, ГИС ЖКХ, АИС ГЖИ, ЕАИС ЖКХ с учетом конкретики обращения с персональными данными. Устранить неразбериху с ОКВЭД, определить место УК, ТСЖ - ЖСК в системе малых-средних предприятий и их право получения господдержки в условиях пандемии, когда ЗЕМЛЯ и МКД на ней станут полноценным ТОВАРОМ, который можно обменивать или продавать на рынке, только тогда можно говорить о неких экономических (или рыночных) отношениях вокруг МКД.

- РСО, сети и МКД, где собственники не в состоянии самостоятельно управлять домом должны принадлежать государству или быть в государственном управлении, тарифное регулирование должно контролироваться государством и быть в интересах населения.

- Взаимоотношения потребителей и РСО не сбалансированы: РСО почему-то всегда оказываются в выигрышном положении. Нормативные акты составлены так, что у потребителей - только обязанности (платить за все, что им выставят), а у РСО - права. Например, РСО по своему произволу спустя месяц или два после подписания им дополнительного соглашения, получения оплаты и окончания промывки может "поменять методику расчета" ресурсов на промывку и увеличить плату за это. Или РСО оказывает некачественные услуги; "по горячим следам" вызвать инспектора, чтобы составить акт





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

невозможно (просто никто сразу не придет). А потом доказать это невозможно без привлечения высококвалифицированного юриста и без суда.

- Нет продуманной схемы отношений РСО и управляющих организаций, нет четкого распределения прав и обязанностей собственников и управляющих организаций и т.д.

- Постоянное изменение нормативных актов, в пользу РСО, количество нормативной документации быстро растет, увеличиваются расходы, не связанные с управлением домом.

- Сегодня отсутствует профессиональный кадровый персонал, практически нет учебных заведений и направлений по обучению специалистов в сфере управления домами. Из-за обширной критики в СМИ работы сферы ЖКХ начиная с руководителей и чиновников высшего звена отсутствует привлекательность работы в Управляющих организациях (молодёжь не идёт работать в эту сферу). Судебная практика в 99 % односторонняя не в пользу управляющих организаций независимо от того какие решения приняли или не приняли собственники помещений в отношении общего имущества дома все равно будет виновата УО. Контролирующих органов огромное количество: ГЖИ, муниципальный жилищный контроль, Роспотребнадзор, пожарнадзор, прокуратура и прочие.

Сформированная система лицензионного контроля обеспечивает публичность и прозрачность процесса смены способа управления каждым многоквартирным домом или смены управляющей организации.

Отзывы:

- Убрать лицензирование так как оно только защищает УК и не позволяет собственникам бороться с нерадивыми УК получившими лицензию имея в штате 2 чел. и не имеющих уставной капитал, достаточный, чтобы компенсировать собственникам нанесенный убыток, а РСО вернуть задолженность за поставленные ресурсы.

Информация об управляющих организациях и поставщиках жилищно-коммунальных услуг размещается в отношении каждого многоквартирного дома в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ). Кроме того, в ГИС ЖКХ размещается информация о дисквалифицированных лицах – руководителях управляющих организаций, лишённых лицензий за нарушения обязательных требований.

Отзывы:

- Плохая работа, сбои в ГИС ЖКХ, тяжело разобраться в функционале. Собственники не пользуются этой системой. Много ошибок по оформлению домов в Росреестре. ГИС ЖКХ, является проблемой для всех участников и совершенно бесполезна для собственников. Среди собственников отсутствуют удовлетворенные пользователи этого сервиса по одной простой причине - не нужно это почти никому. ЕПД так и печатаются на бумаге, РКЦ так и производят расчеты и собирают деньги с населения, ОСС сложно проводить даже в очно-заочной форме, в онлайн форме с использованием ГИС ЖКХ - не





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

реализуемо. Чтобы в ней разобраться нужны знания и время, а для большинства работающих жителей это нереально, для пожилых технически невозможно.

Основной задачей Стратегии в данном направлении является повышение качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений, а также повышение мотивации собственников помещений в многоквартирных домах к обеспечению их безопасной и безаварийной эксплуатации.

Отзывы:

- Формируется представление, что стратегия упраздняет выбор собственников путем замены выбранной управляющей компании - назначенным исполнителем. Таким образом сфера ЖКХ отдаляется от рыночных отношений, т.к. сейчас собственники жилья голосуют за качество обслуживания и стоимость тарифа - выбором управляющей, с возможностью замены, если не устроит результат работ. Новая стратегия направлена на ограничение в правах собственников предлагая назначенных управляющих, складывается мнение, что собственники не будут иметь возможность влиять на результат работ, в виду отсутствия у назначенной УК мотивации - ведь инструмент замены по инициативе жильцов теперь будет отсутствовать.

- Создается крайне негативный сценарий развития отрасли - при принятии данной стратегии следствием станет ухудшение состояния домов, коммуникаций. Когда региональная структура назначила (регионального оператора управления жилфондом), жители устранили как орган принятия решения на выбор УК, т.к. для них это главный и единственный аргумент их участия в процессе содержания дома, тогда кто будет проверять результат работы и обрабатывать тысячи обращений? Таким образом вместо тысяч инициативных, не требующих затрат на зарплату за активность в жизни дома жителей возникает необходимость структуры, которая должна выполнять схожие функции с ГЖИ, иметь огромный штат.

- Убрать Советы дома как рычаг УК на управление МКД при этом совет МКД бесправный при воздействии на УК. Если создавать Совет дома, то и полномочия должны быть, как у правления ТСЖ.

В рамках Стратегии планируется реализация следующих мероприятий:

внедрение единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД;

Отзывы:

- Против внедрения единых стандартов деятельности по управлению и обслуживанию МКД. В России 85 регионов у всех разные климатические условия соответственно разные категории строительства домов, разные материалы, подход к управлению разный даже в сравнении ТСЖ и управляющая организация и т.д. Под один стандарт всю страну не





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

подвести. Есть Постановление Правительства РФ №416 Правила по осуществлению деятельности по управлению МКД.

- Управление МКД разное. В ТСЖ, например, действует устав. На сегодняшний день судебная практика показывает, что в РСО не различают способы управления и не читают ЖК РФ.

внедрение новых подходов в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению МКД, централизация управления результатами деятельности органов государственного жилищного надзора и лицензионного контроля;

Отзывы:

- Перекосы в ответственности УК и собственника. Упразднение лицензирования; реформа ГЖИ; надзор и контроль за ТСЖ, заменить на систему саморегулирования, полномочия совета дома как у ТСЖ

- Формирование правовой среды пора вводить по обязанностям собственников.

- Внести изменение в п 20 ЖК РФ, обязывающие ГЖИ проводить проверки соответствия требованиям ст. 44-48 о проведении собраний и составленных протоколов этих собраний

развитие институтов и моделей управления жильем, включая возможные формы государственно-частного партнерства на основе открытых конкурсных процедур по отбору профессиональных управляющих организаций, в том числе модели «регионального оператора по управлению жильём», гарантирующего возмещение ущерба при нарушениях, которые повлекли аварийность МКД.;

Отзывы:

- Ветхое жилье, аварийные дома – передать регоператору.

- Дома старше 2010 (условная дата, для отнесения к вторичному рынку жилья) ввода в эксплуатацию, где нет существующего ТСЖ/ТСН/ЖК, передать региональному оператору. Так как такие дома требуют больше внимания и субсидий от государства. Инженерные сети и требования к ним в плане интеллектуального оснащения ОДПУ, ИПУ, тепловых пунктов закрытой системы ГВС и т.д. нужно модернизировать в кратчайшие сроки. Собственники это не смогут сделать сами, так как МКД находятся под управлением УК. Многие дома старше 2010, в которых проживает 90% населения РФ, привыкли жить под управляющими компаниями. Они, жители таких домов, в большинстве случаев не готовы самостоятельно управлять МКД. Чаще всего из-за того, что нет необходимых навыков, боязнь ответственности, осуждение соседей за свои действия.

- Предложение - пусть региональный оператор возьмёт на себя функции УК и отбирает подрядные организации для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

текущему ремонту общего имущества МКД. А ГЖИ осуществляет лицензионный контроль за работой регоператора.

- Необходим закон о ТСЖ, должны быть дешевые кредиты для ТСЖ,
- Неопределенность функций регоператора управления жилфондом порождает негативные ожидания от его деятельности (направленная на извлечение прибыли, который подменяет собой добросовестные УК и ТСЖ, работающие по низким тарифам без прибыли; нет гарантий для собственников; неясен механизм оценки и возмещения ущерба при авариях; приведет к монополизации рынка и коррупции; неясно, кто будет региональным оператором в регионе, для этого не подходят региональные ТПП; конкурсная документация и процедура будет сделана для аффилированных компаний, добросовестные компании не имеют шансов победить на конкурсе). Многими УК и ТСЖ многократно подчеркивается повторение неудачного опыта внедрения института регоператоров (ТКО, капремонт), в результате работы которых была разрушена прежняя система управления.

- Управление жилфондом некоммерческой организацией. Новостройки (дома, введенные в эксплуатацию с 2010 года, условно относятся к новостройкам) с встроенными нежилыми помещениями и придомовой территорией, подземным паркингом и т.д. То есть тем, чем могут управлять жители МКД извлекая прибыль на благо дома. Такие и подобные дома, под управлением ТСН/ТСЖ/ЖК, НКО, выбор способа управления оставить (на усмотрение собственников помещений). Так как в этом случае есть возможность оперативно улучшать текущую ситуацию со срочными и текущими ремонтами за счет своих собранных средств на текущий ремонт, средств от ведения коммерческой деятельности от сдачи в аренду части территории или ОДИ, размещения рекламы и т.д. Потому-что деньги жителей МКД будут идти напрямую на счета ТСН/ТСЖ/ЖК, НКО. Они смогут ими распоряжаться самостоятельно. Таким домам ведение специального счета на капремонт открывать СРАЗУ на имя данного ТСН/ТСЖ/ЖК, НКО. Без всяких ОСС. Закрепить это в ЖК РФ.

- Необходимо внедрение стандарта профессионального управляющего МКД. ТСЖ - это некоммерческая форма управления МКД. Но, в документе всё упорно делается аспект на коммерческую форму и ГЧП. Можно сделать вывод, что данную форму управления хотят ликвидировать. Да и большинство УК далеки от стандарта профессиональных управляющих организаций. Форму управления сменить практически невозможно на новых домах, ведь УК, назначенная застройщиком без всякого конкурса, злоупотребляет правом.

- Проблемы внедрения механизма выбора застройщиком УК без конкурса. Назначение застройщиками УК без конкурса сразу на лет 5 вперед нужно пристально рассмотреть. Проводится "выбор" УК при получении ключей и подписании акта новыми собственниками, которым одновременно предоставляется к подписи бюллетень голосования по вопросам выбора УК и величины содержания, а также договор с УК. Т.е. сплошные нарушения. Это и ожидает все дома при принятии "новой стратегии".





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

- Не ясно, по какому принципу разработчики стратегии будут вести отбор УК для управления МКД, коррупционная среда.

развитие способов управления малоэтажным жилищным фондом по аналогии с МКД;

Отзывы:

- Разработчики видимо не знакомы с положениями Жилищного кодекса, так как собираются развивать способы управления малоэтажным жилищным фондом по аналогии с МКД.

совершенствование моделей ценообразования в сфере управления жильём и содержания общего имущества;

Отзывы:

- Основываться на индивидуальном подходе к каждому дому при формировании тарифа по содержанию общего имущества. Перечень работ по содержанию и ремонту общего имущества дома должен формироваться в реальных объёмах с учётом состояния жилищного фонда

- Должен быть выбор, правовой механизм предусматривающий возможность отказаться от навязанных услуги финансового посредника (ЕИРЦ). Отсутствуют банковские гарантии страхования вкладов юридических лиц, для НКО управляющих МКД необходимо законодательно проработать механизм страхования вкладов по аналогии, как для физических лиц.

формирование правовой среды, включающей мотивацию активности и ответственности собственников помещений;

Отзывы:

- Вовлечение собственников в процесс управления и стимулированием самостоятельной деятельности по управлению домами. Прозрачность деятельности должна обеспечиваться за счёт построения активного диалога собственника и управляющего, исключая подчиненность и отчетность последних перед лицами, не принимающими решений по управлению и содержанию домов.

- Институт управляющих должен формироваться в результате свободной конкуренции без участия административных органов каких-либо уровней.

- Механизм подготовки общих собраний должен стимулировать собственников к их проведению, а управляющих к внесению предложений на рассмотрение.

- Большая беда товариществ и кооперативов - это безграмотное правление. Они могут быть замечательными людьми, радеющими за свой дом, но безграмотность в управлении домом сводит все их старания к нулю. Поэтому квалификационный аттестат по управлению





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

МКД ОБЯЗАН иметь председатель правления. Или нанимать штатного управляющего с таким аттестатом.

- Совсем не понятно в Стратегии в какую сторону будут развиваться ТСЖ и ЖСК, какова будет их роль в управлении домами, правовая база и ответственность.

развитие цифровой клиентоцентричной системы управления ЖКХ на базе ГИС ЖКХ - реализация проекта «Новый умный дом», представляющего возможность гражданам управлять МКД, проводить электронные голосования и пользоваться сервисами, которые упростят участие в управлении жильём.

Отзывы:

- ГИС ЖКХ - это еще одна система, по мнению ТСЖ, непонятно для чего созданная и для кого. Жителям она абсолютно не нужна, чтобы в ней разобраться нужны знания и время, а для большинства работающих жителей это нереально, тем более для пожилых.

- Электронное голосование — это пока преждевременно и еще здесь нет альтернативы для людей, у которых нет компьютеров.

В результате реализации Стратегии к 2030 году будут:

управляться профессиональными управляющими организациями 60% МКД;

Отзывы:

- От управления общим имуществом убрать управляющие компании оставив им только обслуживание общего имущества на основе заключения договора с ТСЖ, ТСН ЖСК и т.д. А правление должно выбирать лучшую УК по конкурсу и заключать с ней договор.

100% управляющих организаций соответствовать единым стандартам;

Отзывы:

- Институт управляющих должен формироваться в результате свободной конкуренции без участия административных органов каких-либо уровней.

- Квалификационный аттестат по управлению МКД ОБЯЗАН иметь председатель правления. Или нанимать штатного управляющего с таким аттестатом.

80% общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах будут проводиться посредством электронного голосования.

Отзывы:

- Ментальная и организационно техническая неготовность собственников участвовать в ОСС через онлайн голосование, необходимо снижать квоту для кворума ОСС, голосование через представителей - доверительных управляющих.

- Нужно только доработать, усовершенствовать законодательную базу (ЖК РФ) в этой части, расширить возможности проведения заочного голосования, увеличить сроки голосования, и сроки обработки бумажных бюллетеней. Сохранить возможность лицам





Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

пожилого возраста не владеющих онлайн инструментами голосовать традиционным способом – бумажными бюллетенями. Оцифровать их решения сможет администратор собрания. Проблему кворума можно решить, достаточно присутствия по 1-5 представителей от подъезда (в зависимости от этажности МКД)

- Проведение онлайн ОСС технически сложно реализуемо, люди итак разобщены и не видят друг друга. Кроме того, надо быть обученным пользователем и иметь необходимые для этого устройства. Плохо поддаются обучению собственники в возрасте 65+ и выше, собрание в режиме онлайн для них еще одна проблема, это раздражает людей. Законодательство в сфере ЖКЖ должно защищать интересы собственников, а фактически оно защищает только о коммерческие интересы.

-

Общие предложения, замечания, рекомендации по тексту Стратегии:

- В Стратегии нет предложений по новым материалам и технологиям, по утеплению зданий, энергоэффективности, независимых систем отопления, солнечных и ветряных домовых энергосистем.

- Отсутствует информация о программе капитального ремонта. При разработке Стратегии развития надо понимать и иметь точные данные по новому жилью, жилью, требующему капитальный ремонт впервые, жилью с просроченным капитальным ремонтом, а также по ветхому и аварийному жилью.

- Планирование капремонта не учитывает текущих потребностей МКД в ремонте, ТСЖ не имеет достаточных прав оперативно и досрочно использовать средства спец счёта капремонта по назначению, вынуждено расходует средства из других источников. Государство должно выполнить обязательства по капремонту приватизированного жилфонда, где живут малоимущие пенсионеры. Предложение: создать объединенные ТСЖ, которые финансируют муниципального операторы по капремонту небольших поселков, кварталов и т.д.

- Практика показывает, что лучшее управление домом это сами жильцы. Создали ТСЖ и все свои проблемы решают сами. Капитальный ремонт в ТСЖ в разы дешевле и качественнее и не надо вводить контроль со стороны контрольных (надзорных) органов за собственными денежными средствами собственников. Государство должно в рамках закона оказать помощь в замене лифтового оборудования. Но помощь должна быть очень прозрачна и без некомпетентного вмешательства регионов.

