
О СОВЕРШЕНСТВОВАНИИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД – сравнительный анализ моделей управления, возможные направления трансформации



РАЗНОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ НА ПРОТЯЖЕНИИ ЖИЗНЕННОГО ЦИКЛА ЗДАНИЯ

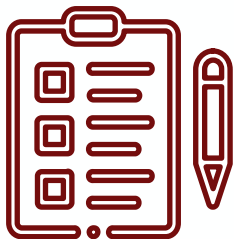


РЕШЕНИЕ по итогам совместного заседания
комиссии Государственного совета Российской Федерации по направлению «Строительство,
жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и Комитета Государственной Думы
по строительству и ЖКХ от 6 декабря 2023 года

- ❑ Представить предложения по регулированию деятельности по управлению МКД и усилению контроля за УО посредством усиления лицензионных требований к ним (наличие материально-технического оснащения

и квалифицированного штата работников; приостановка лицензии при задолженности перед РСО) либо перехода на обязательное СРО УО, включая разработанный план (дорожную карту), предусматривающий в т.ч. перечень ФЗ и подзаконных НПА, подлежащих принятию и изменению для реализации предложенного плана мероприятий (дорожной карты).

- ❑ Срок – 01 июня 2024 года



Для формирования предложений был проведен сравнительный анализ существующей системы допуска на рынок – лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и системы обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

**При проведении сравнительного анализа
была проведена оценка:**

действующего законодательства в
сфере управления МКД;

сложившейся правоприменительной
практики в сфере управления МКД по
направлениям регулирования;

сложившейся судебной практики
разрешения споров между
участниками рынка управления МКД;

мнений профессионального и
экспертного сообщества, полученных
путем проведения опроса.

**Для сравнения систем допуска на рынок были
использованы 6 основных критериев оценки:**

система допуска на рынок;

система контроля и надзора за
управляющими организациями;

разрешение споров;

ответственность управляющих
организаций;

стимулирование инвестиционной
деятельности;

участие власти в регулировании
сегмента управления МКД.

СИСТЕМА ДОПУСКА НА РЫНОК

лицензирование

Лицензионные требования формализованы и сужены. Расширение лицензионных требований (наличие материально-технической базы..) усложнено спецификой деятельности УО. Отказ в выдаче лицензий мало реализуем и не эффективен (создается УО под другим именем ...).

Процесс принятия решения об аннулировании лицензии сложный и длительный. Невозможно лишить лицензию за недобросовестное поведение на рынке (подделка протоколов, демпинг).

Лицензионный надзор ведет к появлению «брошенных» неэффективных домов. Конкурсы ОМСУ не спасают ситуацию.

ОГЖН не осуществляет контроль за соблюдением стандартов (ГОСТов). Требования НПА и лицензионные требования не отражают фактическое состояние МКД.

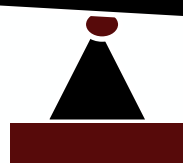
саморегулирование

За счет внедрения стандартов появляется возможность учета деловой репутации руководителя, учета возможностей подрядчиков (наличие материально-технической базы). За счет ведение реестра квалифицированных специалистов – четкие требования к кадровому составу УО.

Заинтересованность СРО выявлять недобросовестные УО, пресекать их деятельность. Мониторинг соблюдения стандартов (проведения ОСС, ценообразования..).

Возможность отдельных стандартов для проблемных МКД. Ответственность СРО за обеспечение непрерывности эксплуатации всех МКД на территории субъекта РФ.

Существует возможность для формирования сбалансированной системы требований к УО, урегулированной понятной иерархией нормативно-правовых актов и стандартов СРО, обязательных к применению и соблюдению.



СИСТЕМА КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА ЗА УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

лицензирование

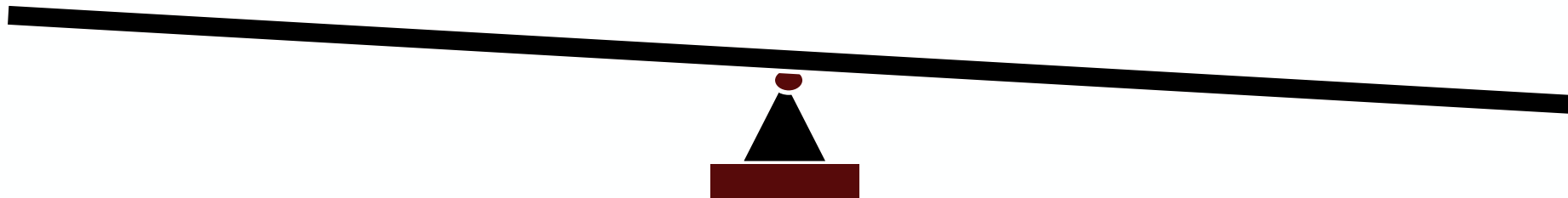
Деятельность ОГЖН носит выборочный характер и осуществляется фактически по формальному признаку, что не позволяет обеспечить ни оперативность реагирования, не своевременность рассмотрения ситуаций.

Роль органов ГЖН сосредотачивается на фиксации нарушений и привлечении субъекта предпринимательства к административной ответственности. Контроль соответствия МКД техническим требованиям качества и безопасности в настоящее время практически не осуществляется.

саморегулирование

Возможно осуществлять контроль деятельности УО на постоянной основе и не только оперативно реагировать на возникшие ситуации, но и предупреждать их наступление.

Возможно оптимизировать предмет жилищного надзора, переложив часть функций контроля на СРО (допуск на рынок, деятельность УО), что позволит сделать систему надзора со стороны органов ГЖН более эффективной.



РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

лицензирование

Специальные механизмы разрешения споров между УО, между УО и РСО отсутствуют. Споры разрешаются в рамках судебных процедур (досудебная процедура отсутствует). Это приводит к значительной нагрузке на судебные органы, длительности рассмотрения, а также значительного отставания момента разрешения спора от момента его возникновения.

Целью лицензирования не является защита добросовестных участников отношений (УО, собственников, РСО). ОГЖН контролирует наличие/отсутствие нарушений лицензионных требований.

саморегулирование

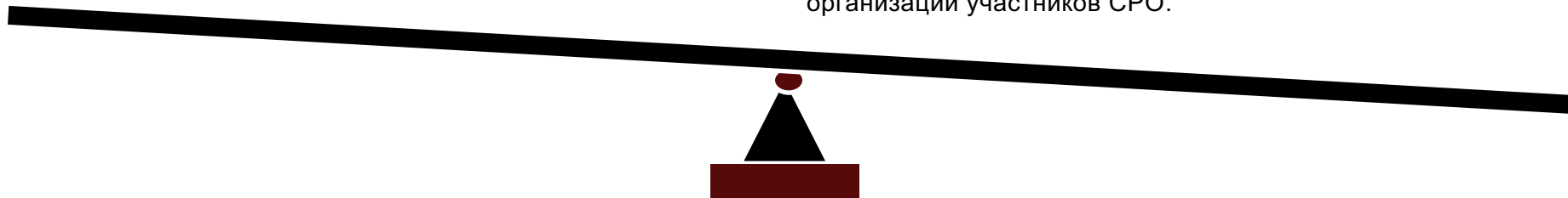
Стандарты досудебных решения разногласий между УО. На уровне СРО специализированные органы решения разногласий.

Возможны регламенты взаимодействия РСО и СРО по вопросам досудебного решения споров.

Кроме того в модели СРО сохраняется роль надзорных органов и их предписания носят обязательный характер для членов СРО.

СРО объединяет участников рынка в целях защиты добросовестной конкуренции и противодействию нарушениям прав своих членов (стандарты, оперативность процедур рассмотрения споров и т.д.).

СРО может быть наделена задачами по подаче исков в суды в случае выявления нарушений прав УО (члена СРО) (в частности, подделка протоколов), а также принимать все необходимые меры, направленные на защиту интересов организаций участников СРО.



ОТВЕТСТВЕННОСТЬ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ

лицензирование

Возмещение причиненного вреда возможно либо в добровольном порядке, либо в судебном. В зависимости от состава правонарушения ответственность может быть административная, гражданско-правовая, крайне редко уголовная.

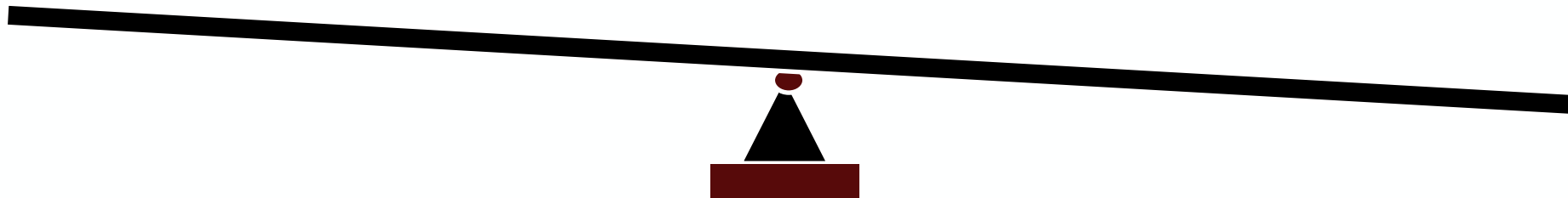
При этом по ряду нарушений (ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества) к УО применяются одновременно две меры ответственности: административная (штраф) + гражданско-правовая (неустойка, требование о выполнении ремонта и т.д.).

Административные штрафы не являются мерой возмещения вреда и «извлекаются» из системы финансирования МКД.

саморегулирование

Создается система мер ответственности УО: административная, дисциплинарная, финансовая. Кроме карательных механизмов имеет место расширение компенсационных финансовых механизмов, которые позволяют восстанавливать нарушенные права собственников или иных участников в случае нарушений, и представляет эффективную защиту нарушенных прав.

СРО в данной системе является гарантом восстановления прав пострадавшей стороны.



СТИМУЛИРОВАНИЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

лицензирование

С введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами резко повысились риски невозврата инвестиций, вложенных денежных средств управляющими организациями в МКД.

При системе лицензирования механизмы стимулирования инвестиций УО в собственное развитие отсутствуют.

Целью лицензионного контроля не является стимулирование инвестиций.

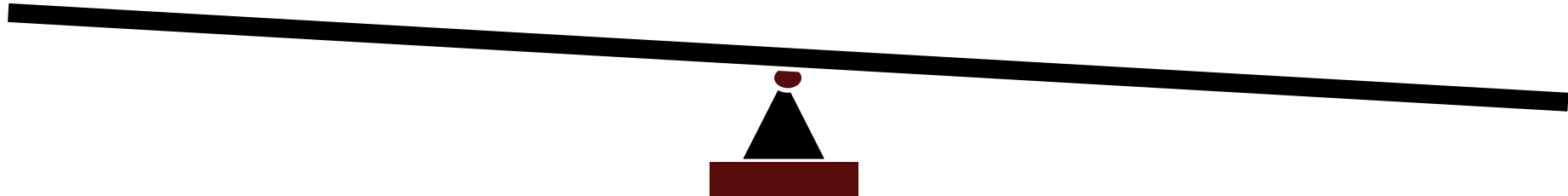
Механизмы лицензионного контроля оперируют совершенно иными критериями, вмешиваться в финансово-хозяйственную деятельность подконтрольных субъектов они не имеют права.

саморегулирование

Модель СРО нацелена на развитие своих членов, в том числе, на вложения инвестиций в наращивание материально-технической базы, внедрение современных технологий, повышение квалификации специалистов.

Механизмами стимулирования развития УО может служить формирование на уровне СРО:

- перечня наиболее эффективных современных технологий по содержанию и ремонту общего имущества;
- базы данных специалистов в сфере управления МКД;
- кейсов по привлечению доступных кредитов для членов СРО для наращивания материально-технической базы;
- аварийного запаса материалов и оборудования;
- реестра поставщиков материалов и оборудования;
- организация совместных закупок в целях снижения стоимости материалов и оборудования.



УЧАСТИЕ ВЛАСТИ В РЕГУЛИРОВАНИИ СЕГМЕНТА УПРАВЛЕНИЯ МКД

лицензирование

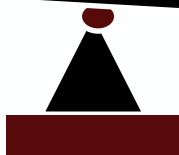
В системе лицензирования роль органов региональной власти сосредоточена на организации жилищного надзора и лицензионного контроля, то есть в допуске на рынок и применении мер ответственности. Органы региональной власти не влияют на формирование и соблюдение стандартов деятельности и иные требования предъявляемые к УО.

На федеральные органы власти возложена подготовка и принятие нормативной правовой базы, которая регулирует вопросы лицензирования УО. Также на федеральном уровне введена должность главного государственного жилищного инспектора, однако его полномочия и отсутствие у него аппарата приводит к тому, что его роль является декларативной.

саморегулирование

Взаимодействие между региональными СРО и региональными/местными органами власти будет направлена на реализацию задач которые стоят перед органами власти. Они получают возможность принимать участие в формировании органов управления СРО, а также представители власти субъектов РФ могут быть включены в органы управления СРО, т.е. непосредственно принимать участие в деятельности СРО, в т.ч. в деятельности органов по разрешению споров и в принятии решений о включении или исключении УО из СРО.

Модель СРО предполагает создание на федеральном уровне национального объединения СРО УО. При формировании органов управления может быть предусмотрено участие представителей федеральных органов власти. Контроль за деятельностью СРО будет осуществлять Минстрой России.



ВЫВОДЫ

Обязательное саморегулирование является более комплексным и гибким механизмом и модель управления, основанная на нем, может стать более гибкой и эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и возможностей:

Возможность предъявить дополнительные требования к УО: квалификация персонала, опыт, деловая репутация, наличие материально-технической базы при осуществлении допуска на рынок;

Оперативно разработать и внедрить стандарты деятельности УО, а также управления МКД, учитывающие региональные особенности;

Внедрить систему оценки опыта и деловой репутации УО для сопоставления их при выборе;

Создать механизм быстрого реагирования для прекращения деятельности недобросовестных УО;

Создать механизм оперативного восстановления поврежденного имущества МКД, возмещения вреда собственникам помещений и третьим лицам;

Обеспечить непрерывность эксплуатации МКД за счет обязательств членов СРО «подхватывать» дома в случае ликвидации или исключения из СРО УО за счет средств СРО;

Создать условия для защиты интересов участников и обеспечения стабильной деятельности УО, что позволит улучшить инвестиционный климат (как для вложения дополнительных средств в жилищный фонд, так и вложения в свое собственное развитие).

РОЛЬ ОГЖН И ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕДАЧИ ПОЛНОМОЧИЙ СРО

Пункт 1. Статьи 20 ЖК РФ. Предмет ГЖН соблюдение требований к:	
использованию и сохранности жилищного фонда, в том числе требований к жилым помещениям, их использованию и содержанию, использованию и содержанию общего имущества собственников помещений в МКД, порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в МКД, порядку осуществления перепланировки и (или) переустройства помещений в МКД;	ГЖН
формированию фондов капитального ремонта;	ГЖН
созданию и деятельности юр. лиц, ИП, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по содержанию и ремонту ОИ МКД;	СРО в части требований к УО
предоставлению КУ собственникам и пользователям пом. в МКД и жилых домах;	ГЖН
правил изменения размера платы за содержание жил. пом. в случае оказания услуг и выполнения работ ...и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;	возможна передача СРО функций по установлению факта ненадлежащего оказания УК услуг по договору управления МКД
правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения;	ГЖН осуществляет контроль и выдает предписания с обязательным уведомлением СРО. СРО вправе направить на предписание мотивированные возражения

РОЛЬ ОГЖН И ВОЗМОЖНОСТЬ ПЕРЕДАЧИ ПОЛНОМОЧИЙ СРО

правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления КУ собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов;	ГЖН
требований энергетической эффективности и оснащённости помещений МКД и жилых домов приборами учета используемых энергетических ресурсов;	СРО
требований к порядку размещения РСО, лицами, осуществляющими деятельность по управлению МКД, информации в системе;	СРО в части размещения информации УО
требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в МКД;	СРО применительно к деятельности УО
требований к предоставлению жилых помещений в наемных домах социального использования;	ГЖН
требования к безопасной эксплуатации и техническому обслуживанию ВКГО и ВКГО, а также содержанию венткалов в МКД	ГЖН

Допуск на рынок УО осуществляет СРО. СРО ведет реестра домов, деятельность по управлению которыми осуществляют УО-члены СРО. ГЖН осуществляет взаимодействие с региональной СРО.

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ УЧАСТНИКОВ В ОРГАНИЗАЦИИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МКД

ПРЕДЛАГАЕМОЕ



ПРИ ВВЕДЕНИИ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ПОВЫШЕНИЕ ЭФФЕКТИВНОСТИ КОНТРОЛЯ И УСИЛЕНИЕ РОЛИ ГОСУДАРСТВА СТАНЕТ ВОЗМОЖНЫМ ПУТЕМ ПРИНЯТИЯ СЛЕДУЮЩИХ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ МЕР:

обязательное участие представителей региональной и муниципальной власти в органах управления саморегулируемых организаций и органах по рассмотрению споров между участниками рынка;

обязательное согласование со стороны органов государственной власти стандартов и правил, разработка которых будет осуществляться саморегулируемыми организациями;

участие контролирующих органов в решении вопросов, связанных с расходованием компенсационных фондов СРО (при их создании)

усиление федерального контроля, в том числе:

- контроль за решениями, принятыми на региональном уровне;
- контроль за деятельностью СРО, в т.ч. соответствием членом принятым СРО стандартам;
- участие в разрешении споров между участниками рынка.

Благодарю за внимание!



 gkhsovet@yandex.ru

 <https://sovetgkh.ru/>

 <https://t.me/sovetgkh>