

Саморегулирование сделает сферу ЖКХ цивилизованной



В Санкт-Петербурге прошел Первый съезд управляющих компаний Санкт-Петербурга, который собрал более 150 делегатов от управляющих компаний, зарегистрированных на территории города. О том, как переход на саморегулирование поможет решить многие вопросы сферы ЖКХ, рассказывает председатель Совета СРО НП «Объединение управляющих компаний», депутат Законодательного Собрания СПб Алексей Белоусов.

– Алексей Игоревич, горожане и руководство города негативно оценивают работу предприятий жилищно-коммунального хозяйства. На ваш взгляд, какова основная причина того, что жителям многоэтажных домов предоставляются услуги низкого качества?

– В июне текущего года были приняты важные поправки в Жилищный кодекс РФ, направленные на защиту собственников недвижимости от недобросовестной работы управляющих компаний. Но действующее законодательство, регулирующее сферу ЖКХ, все еще позволяет работать в данной отрасли компаниям, не располагающим соответствующей квалификацией, опытом и потенциалом. Именно поэтому жители регулярно сталкиваются с недобросовестными управляющими компаниями и неэффективными ТСЖ.

– На Первом съезде управляющих компаний Санкт-Петербурга этот вопрос обсуждался?

– Безусловно, участники Съезда уделили большое внимание этой проблеме. Сегодня профессиональными компаниями и общественными объединениями принято решение о необходимости создания новой программы повышения квалификации и аттестации руководителей управляющих компаний. Например, строительное предприятие обязано получить допуск на осуществление определенного вида работ, который выдается в том числе при наличии у предприятия определенного количества квалифицированных специалистов. В то же время профессиональная подготовка сотрудников управляющих компаний не контролируется ни одним государственным или общественным органом. Создается ситуация, когда эксплуатацией дома, в котором проживают сотни людей, занимаются случайные люди.

то очень важный вопрос, ведь речь идет в первую очередь о безопасности граждан, их благополучии и спокойствии.

– Принятые поправки в Жилищный кодекс РФ не предполагают создание органа, контролирующего деятельность организаций, работающих в сфере ЖКХ?

– Статья 20 Жилищного кодекса РФ устанавливает создание органа государственного жилищного надзора за использованием и сохранностью жилищного фонда. Несмотря на то, что поправки вступили в силу, на деле они не работают, так как до сих пор не подготовлены соответствующие подзаконные акты. Вместе с тем повысить эффективность управляющих компаний мог бы институт саморегулирования, наделенный рядом контрольных функций.

– Но ведь первоначальный проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ ...» включал раздел об установлении системы саморегулирования в сфере ЖКХ.

- Эта часть законопроекта была исключена из окончательной версии закона, но вопрос остался открытым. Надеюсь, эти новеллы обязательно появятся в новых проектах федеральных законов о внесении поправок в Жилищный кодекс РФ в 2012 году. Необходимо создать сильное профессиональное сообщество, которое объединит добросовестных участников отрасли ЖКХ и будет лоббировать их интересы в рамках закона и защищать права собственников недвижимости. Ведь сегодня недовольство накопилось не только у граждан, но и у управляющих компаний, которые сталкиваются с глухой стеной непонимания со стороны чиновников, монополистов и безответственностью других участников сферы ЖКХ.

– На каком основании сегодня управляющие компании могут объединиться в саморегулируемые организации?

– В Санкт-Петербурге зарегистрированы пять саморегулируемых организаций в сфере ЖКХ на основании базового Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Некоторые из этих СРО сформированы при строительных саморегулируемых организациях. Например, в СРО НП «Объединение управляющих компаний» входят в основном управляющие компании, которые аффилированы со строительными предприятиями и которые занимаются эксплуатацией новых многоэтажных домов.

Партнерство располагает всеми ресурсами, которые наработало НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» для решения вопросов своих компаний-членов. Стоит отметить, что Объединение строителей занимает активную позицию в модернизации законодательной базы, регулирующей строительную отрасль. Уверен, что этот бесценный опыт будет широко востребован и для сферы ЖКХ.

– Насколько действующее законодательство, регулирующее отрасль ЖКХ, «сырое»?

– Как было отмечено специалистами на Съезде, сегодня практически каждая управляющая компания работает с нарушением законодательства. Это вызвано не тем, что управляющие компании руководствуются правилом «законы созданы для того, чтобы их обходить», а потому, что многие законы вводят такие требования, которые практически не выполнимы. Пример из практики: прежде чем

управляющая компания получит в работу многоквартирный дом, необходимо провести общее собрание, на котором должны присутствовать собственники не менее 50% жилых помещений в доме. В случае достижения кворума за управляющую компанию должны отдать голоса не менее 25% присутствующих на собрании собственников жилья.

Законодатель не учел, что это невозможно сделать в новых домах, которые не заселены и, кроме того, собственники квартир в которых могут проживать в других городах. При этом оставить дом без надзора управляющей компании нельзя.

– Какие еще вопросы, связанные с работой управляющих компаний, обсуждались на Съезде?

– Хочу отметить, что ряд управляющих компаний очень дорожит своей репутацией и стремится сохранить лояльное отношение к своей работе со стороны горожан. В связи с этим они обеспокоены работой недобросовестных организаций в сфере ЖКХ. В соответствии с законодательством информация о деятельности управляющей компании должна быть представлена в открытом источнике: например, на сайте организации. На практике немногие управляющие компании предоставляют информацию о себе, а еще реже в доступном виде. Потребители также пассивны в этом вопросе и зачастую выбирают управляющую компанию только по стоимости ее услуг. В результате демпингующая организация, которая не может выполнить элементарные работы по управлению многоквартирным домом, получает в управление жилой дом. Начинаются проблемы, связанные с обслуживанием здания, эффективной работой коммуникаций и т. д. Организации, которые думают о своем будущем и хотят работать на данном рынке услуг продолжительное время, уже сегодня задумываются о становлении добросовестной конкуренции среди управляющих компаний.

– Как в этом вопросе могут помочь саморегулируемые организации?

– СРО контролируют выполнение компанией требований законодательства. Например, на сайте НП «Объединение строителей Санкт-Петербурга» опубликован реестр компаний-членов, в котором представлена полная информация по каждому предприятию, в том числе по выданным допускам на осуществление определенных видов работ. Контрольный отдел Объединения проводит плановые проверки компаний-членов, по результатам которых компаниям выносятся замечания с требованием их устранить в определенный срок. Кроме того, для сотрудников предприятий-членов Объединения проводятся программы повышения квалификации. Также осуществляется аттестация в целях оценки соответствия установленным критериям уровня знаний работников этих компаний для подтверждения соответствия требованиям к выдаче свидетельств о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.

Реестр актуализируется по итогам проверок. Таким образом, каждый заинтересованный гражданин может узнать, какие виды работ может выполнять та или иная компания.

Практику формирования и ведения реестра мы перенесли на СРО НП «Объединение управляющих компаний»: на сайте Некоммерческого партнерства www.srouk.spb.ru представлен полный перечень компаний-членов. В случае введения обязательного саморегулирования в сфере ЖКХ наши специалисты смогут в короткие сроки наладить процедуру контроля деятельности управляющих компаний и их соответствия требованиям законодательства.

Хотелось бы подчеркнуть, что СРО для управляющей компании – это не только контроль. В первую очередь СРО – это эффективный ресурс для построения цивилизованного современного рынка жилищно-коммунальных услуг.

– Не станет ли для управляющих компаний членство в СРО дополнительной финансовой нагрузкой для собственников недвижимости?

– Этот вопрос также обсуждался на Съезде. Наши иркутские коллеги рассказали, что их управляющие компании платят членские взносы из управленческого вознаграждения. Только немногие компании возлагают дополнительную финансовую нагрузку на жителей многоквартирных домов, эксплуатацией которых они занимаются. Отмечу, что НП «Объединение управляющих компаний» до принятия Федерального закона, устанавливающего обязательное саморегулирование в сфере ЖКХ, членские взносы с компаний-членов не взимает.

– Каковы основные итоги Первого съезда управляющих компаний Санкт-Петербурга?

– Съезд посетили представители более чем половины управляющих компаний, зарегистрированных в Санкт-Петербурге, поэтому мероприятие действительно стало эффективной площадкой, где были услышаны предложения и пожелания от большинства компаний, представленных на рынке жилищно-коммунальных услуг. Участие в Съезде руководителей профильных комитетов позволило наладить открытый диалог и обсудить наиболее острые вопросы, связанные с законодательством, тарифами и пр. Мы удостоверились, что такое мероприятие востребовано городом. Считаю, что Съезд необходимо сделать ежегодным.

[Источник](#)