

ЖКХ - НАРОДУ

Самоуправление и саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами в Российской Федерации.

**Построение системы защиты прав собственников жилья, посредством
создания специализированных ассоциаций ТСЖ (ЖСК, ЖК);
повышение ответственности управляющих компаний посредством
создания саморегулируемых организаций управляющих компаний.**



**Парламентские слушания на тему «Законодательное обеспечение
самоуправления и саморегулирования в сфере жилищно-коммунального
хозяйства»**

г.Москва, 15 июня 2010г.



Становление рынка по управлению недвижимостью

С вступлением в силу 1.03.05 Жилищного кодекса РФ и 21.07.07 ФЗ №185 «О фонде содействия реформированию ЖКХ» происходит стремительное развитие рынка по управлению недвижимостью (в т.ч. по управлению многоквартирными домами, далее- МКД), а именно:

- становление управляющих организаций (компаний, далее – УК); за последние 4 года создано около 10 тысяч частных УК; под их управлением сейчас находится 800 тысяч домов, где проживает около 70 млн. жителей;
- становление товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) и иных собственников недвижимости; создано около 50 тысяч ТСЖ, объединяющих 20 млн. жителей;

Ожидается, что в ближайшие 2-3 года будут охвачены частными УК и ТСЖ оставшийся актуальным 1 млн. МКД из существующего объема.



ЖКХ - НАРОДУ

Основные проблемы становления отношений в сфере управления недвижимостью

3

Финансовый блок проблем: (емкость рынка по оплате населением услуг ЖКХ 1,2 триллиона рублей в год):

1. **Злоупотребление правом распоряжения деньгами** жителей со стороны УК и ТСЖ (общий ущерб по оценкам экспертов 65 млрд. р.).
2. **Выставление квитанций на оплату ЖКУ:** а) одновременное выставление квитанций за услуги разными компаниями (две, три квитанции –ущерб жителям по экспертным оценками 7,5 млрд.р.; б) квитанции от компаний «однодневок» –ущерб жителям 1 млрд. р.).
3. **Злоупотребление бухучетом и преднамеренным банкротством УК.**

Правовой блок проблем:

1. **Отсутствие регулирования вида деятельности по исполнению регламента безопасности МКД – доступ любому лицу.**
2. **Несоразмерность и неопределенность ответственности.**
3. **Фактическое отсутствие ответственности ТСЖ как способа управления за исполнение регламентов безопасности МКД.**
4. **Создание «кустовых» ТСЖ (100 и более МКД в одном ТСЖ).**

Инженерно-технический блок проблем:

1. **Сдача застройщиками объектов «карманным» УК и ТСЖ без «лишних» вопросов к качеству строительства.**
2. **Экономия денег на исполнении регламента безопасности работ.**
3. **Техническая безграмотность специалистов УК и ТСЖ - неэффективное потребление энергоресурсов (ущерб 85 млрд.р. в год), завышенная стоимость работ, аварийность МКД (трещины в фундаментах и т.п.), установление кабальных для ТСЖ и собственников договорных отношений со стороны УК, поставщиков энергоресурсов и пр.**

ЖКХ - НАРОДУ

4

Проблема «обманутых собственников», вызванная неисполнением регламента безопасности МКД и иными злоупотреблениями, может по масштабу значительно превышать по всем показателям, включая размеры причиненного ущерба, проблемы «обманутых дольщиков» и «обманутых вкладчиков».

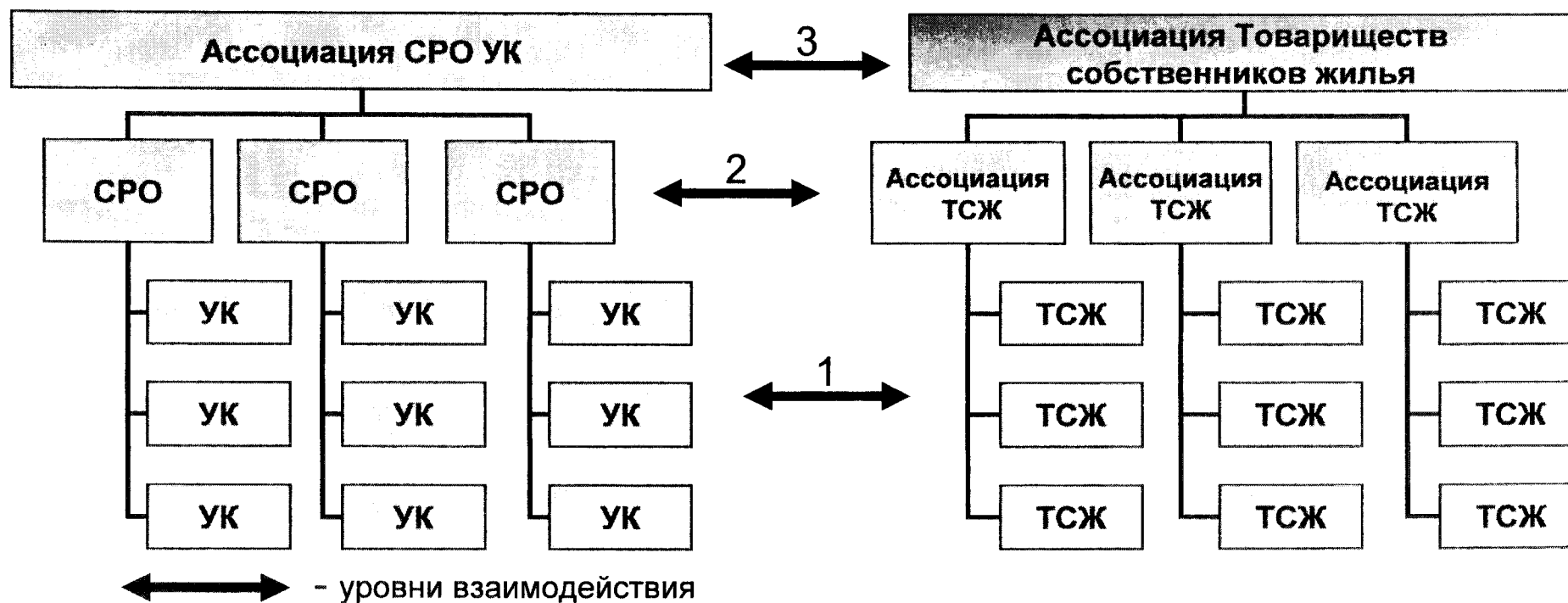


ЖКХ - НАРОДУ

Предложение

5

Эффективный выход из сложившейся ситуации - построение системы защиты прав собственников жилья, посредством создания специализированных ассоциаций ТСЖ с одной стороны, и повышение ответственности УК посредством создания саморегулируемых организаций управляющих компаний, с другой стороны.



ЖКХ - НАРОДУ

6

Предполагаемый результат внедрения саморегулирования и самоуправления.

1. Увеличение возможности администрирования со стороны органов исполнительной власти субъектов РФ и местного самоуправления в сфере ЖКХ.
2. Установление определенной законом материальной ответственности УК и как следствие возможность возмещения ущерба со стороны управляющих компаний перед собственниками многоквартирных домов (далее – МКД), ТСЖ (ЖСК, ЖК), их объединениями и третьими лицами.
3. Повышение финансовой дисциплины УК в отношении поставщиков энергоресурсов (тепла, воды, электричества), ТСЖ (ЖСК, ЖК и т.п.).
4. Повышение качества услуг ЖКХ.
5. Самоочистка предпринимательского сообщества от недобросовестных УК.
6. Минимизация конфликтов между УК и собственниками, а также их объединениями (ТСЖ, ЖСК).



ЖКХ - НАРОДУ

Первый этап. Внедрение саморегулирования на 15.06.10. Результат.

7

27 февраля 2010 года было зарегистрировано «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью» (далее – НОСО УН). На сегодня членами НОСО УН являются 26 СРО управляющих недвижимостью, объединяющих более 900 управляющих компаний, представляющих 42 субъекта РФ (более 70 тыс. МКД и более 200 млн. кв. м жилья в управлении). Созданы еще 4 СРО, которые уже подали заявления на вступление в НОСО УН. Предполагается до 1.07.04 создание до 40 СРО в данной сфере.

Созданные СРО: Удмуртская республика - НП «Управдом», Архангельская область - НП «ЖКХ Гарант», Рязанская область - «Ассоциация обслуживающих и управляющих организаций в жилищной сфере», Новосибирская область - НП «Новосибирский областной центр управляющих многоквартирными домами», Пермский край - НП «Ассоциация управляющих компаний», Вологодская область - НО «Региональная Ассоциация управляющих компаний», Свердловская область - «Ассоциация управляющих и собственников жилья Свердловской области», Самарская область - НП «Поволжский региональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ» (+ Пензенская область); Ивановская область - НП «Инициатива», Оренбургская область - НП «Оренбуржье»; Ярославская область - НП «Ярославия», Иркутская область - НП «Содружество жилищно-коммунального хозяйства», Межрегиональное партнёрство - НП «МГУ ЖКХ» (Нижегородская область; Астраханская область; Республика Коми; г. Москва; Воронежская область; Краснодарский край; Республика Чечня), Калужская область - НП «Домоуправ», Забайкальский край - НП УО ЖКХ «Забайкалье», Хабаровский край - НП «ЖКХ-Групп» (+ Приморский край; Амурская область), Калининградская область - НП «Альянс»; Волгоградская область - Ассоциация "Управляющие и эксплуатационные организации в ЖКХ"; Республика Башкирия - НП «Гарант», Республика Марий-Эл - НП «Жилищный союз Республики Марий-Эл»; Омская область - НП «Содействия развитию ЖКХ»; Чувашская Республика - «Ассоциация предприятий жилищно-коммунального комплекса Чувашской Республики»; Тамбовская область - НП «Жилищный Альянс», Воронежская область - НП «Воронежская коммунальная палата»; Ростовская область - НП «ДОН»; Челябинская область - НП «Южно-Уральская Ассоциация Управляющих Недвижимостью»; Липецкая область - НП «Ассоциация организаций по управлению и обслуживанию недвижимости»; Курганская область - НП «Новый ЖЭК»; Тюменская область - НП «Народный дом»; Республика Карелия - НО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере Республики Карелия»

ЖКХ - НАРОДУ

8

В состав Совета НОСО УН помимо представителей СРО вошли:

Плескачевский Виктор Семенович, Председатель Совета НОСО УН - председатель Комитета ГД ФС РФ по собственности;

Богомольный Евгений Исаакович, зам. председателя Совета НОСО УН - зам. Председателя Комитета ГД ФС РФ по собственности;

Сердюк Ольга Владимировна, зам. Председателя Совета НОСО УН - директор экспертно - аналитического департамента Фонда ЖКХ;

Починок Александр Петрович, член Совета Федерации ФС РФ;

Шаров Андрей Владимирович, директор департамента малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития РФ;

Булгакова Ирина Александровна, директор департамента ЖКХ Минрегионразвития РФ;

Борисов Сергей Ренатович, президент «ОПОРЫ РОССИИ»;

Широков Андрей Вячеславович, председатель комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства торгово-промышленной палаты РФ;

Кошкин Виталий Исаевич, ректор Высшей Школы приватизации и предпринимательства;

Иванкина Елена Владимировна, декан факультета экономики недвижимости Академии народного хозяйства при Правительстве РФ;

Ломтев Герман Андреевич, президент ООО «Российская Жилищная Федерация»;

Назаров Денис Николаевич, исполнительный директор НОСО УН.



ЖКХ - НАРОДУ

Второй этап. Внедрение самоуправления на 15.06.10. Результат. 9

На основе Общероссийской общественной организации «Российская жилищная федерация» (далее – РЖФ), действующей с сентября 2006 года, были объединены Ассоциации Товариществ собственников жилья. На сегодня членами РЖФ являются 15 Ассоциаций ТСЖ, объединяющих более 1000 ТСЖ из разных регионов России; функционируют региональные представительства в 45 субъектах РФ.



ЖКХ - НАРОДУ

Задачи самоуправления и саморегулирования.

10

1. **Разработка и принятие стандартов деятельности управляющих недвижимостью.** В комитете по стандартам НОСО УН обсуждается четвертая версия стандартов деятельности управляющих недвижимостью.
2. **Разработка и внедрение совместно с Высшей школой приватизации и предпринимательства (далее – ВШПП) образовательного продукта «Директор управляющей компании».** Заключено соглашение о взаимодействии между НОСО УН, РЖФ и ВШПП. Идет совместная работа по созданию вышеуказанного образовательного продукта и его внедрению методом дистанционного обучения. В мае 2010 года планируется проведение тестовых образовательных семинаров.
3. **Внедрение представителей НОСО УН и РЖФ в консультационные, совещательные и координационные органы в сфере ЖКХ на федеральном и региональном уровнях, в представительных и законодательных органах власти регионов и МСУ.** Происходит процесс включения представителей НОСО УН и СРО в совещательные органы Федеральной и региональных энергетических комиссий, комиссий по отбору домов на капитальный ремонт по ФЗ-185 «О Фонде ЖКХ» и т.п.
4. **Установление международных отношений.** Состоялся рабочий визит делегации НОСО УН в Германию по изучению опыта по санации и энергоэффективности зданий, проведены встречи с германскими ассоциациями управляющих недвижимостью, союзами собственников недвижимости, союзом энергоснабжающих организаций. Заключено соглашение о взаимодействии между НОСО УН и Федеральным Германским отраслевым объединением немецких предпринимателей в области жилья и недвижимости.

