



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНТСТВО
ПО СТРОИТЕЛЬСТВУ И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

(ГОССТРОЙ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

*Садовая-Самотечная, д.10/23, стр.1
город Москва, Российская Федерация, ГСП, 127994
Тел.: (495) 980 25 47; факс (495) 699 38 41*

29 ОКТ 2012

№ 1146-УБ/05/ГС

На № _____

от _____

Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству в соответствии с письмом Аппарата Правительства Российской Федерации от 27 сентября 2012 г. № П9-41737 рассмотрело обращение Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству от 19 сентября 2012 г. № 3.23-18/551 по вопросу введения членства жилищных объединений (товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов) в саморегулируемых организациях и сообщает следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 135 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) товарищество собственников жилья (далее – ТСЖ) признается как некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в нем, обеспечения владения, пользования и в установленных законодательством пределах для распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме, осуществления деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества, предоставления коммунальных услуг лицам, пользующимся в соответствии с ЖК РФ помещениями в данных многоквартирных домах, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Таким образом, ТСЖ хотя и создается в форме некоммерческой организации, объединяющей собственников помещений, но решаемые им задачи в части управления и надлежащего содержания общего имущества аналогичны задачам управляющей организации. В первую очередь, это касается ТСЖ, которые осуществляют управление многоквартирным домом

самостоятельно (без заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией), именно для таких ТСЖ и кооперативов членство в саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами (далее – СРО) предлагается установить обязательным.

Введение саморегулирования исключительно для коммерческих организаций (управляющих организаций) приведет к появлению «двойного стандарта» работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Управляющая организация – член СРО должна будет предоставить финансовые гарантии осуществления своей деятельности (страхование гражданской ответственности и компенсационный фонд СРО), отвечать квалификационным требованиям и обеспечивать выполнение стандартов и правил СРО, направленных, прежде всего, на повышение качества работ и услуг, поддержание и улучшение состояния управляемого объекта (имущества).

ТСЖ в таком случае будет осуществлять только минимальный перечень работ, никак не обеспечивая свою имущественную ответственность и не подтверждая свою профессиональную компетентность.

Проектом поправок Правительства Российской Федерации к проекту федерального закона № 623780-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Федерации» в части введения саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами предусмотрено, что ТСЖ вступает в СРО исключительно по решению собственников. Если собственники такое решение не приняли, ТСЖ обязано заключить договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией – членом СРО.

Кроме того, необходимо отметить, что специальные требования к ТСЖ и иным кооперативам относительно обязательного членства в профессиональном объединении, не противоречат статье 30 Конституции Российской Федерации, поскольку в соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации государство вправе устанавливать для всех граждан, желающих осуществлять публичную деятельность (деятельность, создающую повышенную опасность для окружающих), обязательные условия «в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства».



И.А. Булгакова