



ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

27 ДЕКАБРЯ 20 12 г.

№ ХГП-М/2963

Исполнительному директору
Ассоциации некоммерческих
организаций по содействию
развития товариществ
собственников жилья и жилищно-
строительных кооперативов

Е.И. ЮНИСОВОЙ

123001, г. Москва,
Трехпрудный пер., д.11/13, стр.2,
офис 159, помещение 6Б

Уважаемая Евгения Исааковна!

В ответ на Ваше обращение по вопросу рассмотрения в Государственной Думе проекта федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», принятого в первом чтении 25 мая 2012 года, сообщая следующее.

Изложенные Вами доводы являются убедительными, обоснованными и полностью мною поддерживаются.

На заседаниях Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству 20.09.2012 г., 8.11.2012 г. и 14.11.2012 г. происходило активное обсуждение поступивших поправок к законопроекту.

При этом в Комитете, а также в Администрации Президента РФ, в Правительстве РФ, в профильном Министерстве РФ мною отстаивалась позиция о необходимости отклонения законопроекта, основанная на возможности наступления негативных последствий для собственников помещений в многоквартирных домах в случае принятия данного

законопроекта, изменении понимания и правоприменения гражданского и жилищного права, а также на многочисленных обращениях граждан и жилищных объединений, выступающих против введения обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

В качестве основных аргументов мною были высказаны следующие:

1. Необходимость введения обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами авторы связывают с «повышением качества услуг по управлению многоквартирными домами, содержанию и ремонту общего имущества в данных домах». Однако, саморегулируемые организации (далее - СРО) не повышают качество предоставляемых его членами услуг, а разрабатывают стандарты деятельности и поведения для своих членов.

Также СРО не осуществляют контроль за соблюдением своими членами требований законодательства, так как эти требования являются обязательными для управляющих организаций в силу их прямого действия.

СРО в том виде, в каком оно представлено в законопроекте, отрицательно повлияет на качество и стоимость услуг по управлению многоквартирными домами для потребителей в силу роста стоимости услуг без развития реальной конкуренции на рынке услуг.

Конкурентные отношения в данной сфере только формируются. Большинство управляющих организаций созданы на основе бывших государственных и муниципальных предприятий, не умеющих и не желающих конкурировать на рынке. Введение института обязательного саморегулирования в таких условиях приведет к созданию монополизма и разделу рынка, ограничив присутствие на нем малых предприятий и индивидуальных предпринимателей.

Эффективному управлению многоквартирными домами в настоящее время мешает не отсутствие обязательного членства в СРО, а отсутствие реальной конкуренции между управляющими организациями.

2. Обязательное саморегулирование предполагает, что государство передает СРО функции по регулированию рынка (например, лицензирование), устанавливает общие ограничения и права деятельности подобных организаций. Вместе с тем управление многоквартирными домами, не являясь лицензируемым видом деятельности, всегда действовало в условиях функционирования системы государственного контроля. На сегодняшний день функции органов государственного контроля и надзора в жилищной сфере не только не уменьшились, но и существенно возросли. Это связано с принятием Федерального закона от 25.06.2012г. № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Этим законом четко регламентированы действия жилищных инспекций, а также введен муниципальный контроль в сфере управления многоквартирными домами. Таким образом, искажается цель

саморегулирования, так как происходит смешение публичных и частных интересов.

3. Проектируемое ограничение жилищных объединений (ТСЖ, ЖСК) в управлении и обслуживании жилищного фонда в корне меняет концептуальный подход жилищного законодательства к формированию и развитию института самоуправления граждан в жилищной сфере. Собственники будут лишены права на самостоятельное обслуживание своего имущества в отсутствие членства в СРО в нарушение статьи 30, 35 Конституции Российской Федерации, статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Завышенные финансовые обязательства членов саморегулируемой организации (вступительные, членские, целевые взносы, взносы в компенсационный фонд в размере от 50 тысяч рублей до двух миллионов рублей, страхование гражданской ответственности), включая и расходы на содержание (в виде взносов) вышестоящей структуры (национального объединения СРО в сфере управления многоквартирными домами), фактически будут возлагаться на собственников помещений в многоквартирных домах. Представляется весьма сомнительным проектируемое положение, запрещающее включать расходы на оплату взноса в компенсационный фонд в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, которое носит скорее декларативный характер. У жилищных объединений, не занимающихся предпринимательской деятельностью, единственным источником финансирования являются средства собственников помещений, как и у управляющих организаций, осуществляющих единственный вид деятельности по управлению многоквартирными домами, средства которых формируются из платы, вносимой гражданами за содержание и ремонт жилого помещения.

В условиях роста платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги, введения обязательной платы за капитальный ремонт предлагаемые поправки приведут к неблагоприятным социальным последствиям.

5. Регулирование сферы управления многоквартирными домами в форме обязательного членства в саморегулируемой организации с созданием национального объединения саморегулируемых организаций крайне негативно отразится на жилищно-коммунальной отрасли, учитывая, что построение системы идет сверху (аналогия с государственным регулированием), а не снизу (от профессионального сообщества, практиков). Национальное объединение, не знающее построение изнутри практической работы в данной сфере и специфики данной деятельности в жилом секторе, приведет к неблагоприятным последствиям, аналогичным, которые мы на сегодняшний день наблюдаем в сфере строительства (непосильные поборы для строительных организаций, отсутствие реальной ответственности перед

потребителями, увеличение случаев выполнения работ ненадлежащего качества и т.д.).

6. Кроме того, саморегулирование не является предметом регулирования жилищного законодательства.

По итогам состоявшегося обсуждения Комитетом были приняты большинством голосов депутатов от фракции «Единая Россия» поправки депутатов Е.Л.Николаевой, П.Р.Качкаева, А.Г.Сидякина, существенно меняющие концепцию принятого Государственной Думой в первом чтении законопроекта, и определено рассмотрение законопроекта во втором и третьем чтениях в текущую сессию.

Вместе с тем частично удалось отстоять позицию в Администрации Президента РФ, в результате чего дальнейшее рассмотрение законопроекта было отложено на весеннюю сессию 2013 года.

Благодарю Вас за проявляемую активность в вопросах жилищно-коммунального хозяйства.



Галина Петровна Хованская