

**МАТЕРИАЛЫ**  
**ЗАСЕДАНИЯ СОВЕТА ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО**  
**СТРОИТЕЛЬСТВА И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ**  
**ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА ПРИ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЕ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ НА ТЕМУ:**  
*«Проблемы законодательного-обеспечения работы ТСЖ,*  
*управляющих компаний и других участников рынка управления*  
*жилой недвижимостью».*

**21 февраля 2011 года**  
(понедельник)

**Начало заседания - 15.30**  
***(Совет Федерации,***  
***ул. Б.Дмитровка, д. 26,***  
***ком. 701(зал))***



5. Выступление на тему: «О создании условий по развитию самоуправления в жилищной сфере г.Москвы. Проблемы и перспективы».

**Торобков Николай Александрович** Первый заместитель Руководителя департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы

6. Выступление на тему: «Совершенствование законодательного обеспечения эффективного управления жилой недвижимостью».

**Филимонов Сергей Леонидович** Заведующий кафедры Государственной Академии повышения квалификации и переподготовки кадров для специалистов инвестиционной сферы

7. Выступление на тему: «Проблемы управления многоквартирными домами».

**Шеин Олег Васильевич** Депутат Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации

8. Выступление на тему: «О проблемах и перспективах совершенствования законодательства в сфере управления многоквартирными домами».

**Гайдей Владимир Тарасович** Первый заместитель председателя Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга

9. Выступление на тему: «Анализ правовых, организационно-экономических механизмов работы ТСЖ в рамках современной нормативно-правовой базы».

**Абдуллаев Талят Расимович** Председатель постоянной депутатской комиссии по жилищной политике и жилищно-коммунальной реформе муниципального образования г. Новомосковск Тульской области, Проректор Новомосковского института повышения квалификации, Председатель ТСЖ № 1 «Наш Дом» г. Новомосковск



**15. Выступление на тему: «О целесообразности внесения изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации».**

**Павленков Юрий Викторович** Начальник отдела развития предпринимательства Московского центра развития предпринимательства, член Совета Минрегионразвития Российской Федерации по малому и среднему предпринимательству

**16. Выступления участников Совета**

**17. Обсуждение и принятие рекомендаций по итогам заседания Совета**

**18. Заключительное слово**

**Миронов Сергей Михайлович** Председатель Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации

**СОВЕТ ПО ВОПРОСАМ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА  
И СОДЕЙСТВИЯ РАЗВИТИЮ  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО КОМПЛЕКСА  
ПРИ ПРЕДСЕДАТЕЛЕ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

« \_\_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2011 г.

№ \_\_\_\_\_

**проект**

**РЕШЕНИЕ**

Участники Совета при Председателе Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса провели заседание на тему: «Проблемы законодательного обеспечения работы ТСЖ, управляющих компаний и других участников рынка управления жилой недвижимостью», и констатируют следующее.

В условиях формирования института собственников и становления рынка управляющих организаций проблема совершенствования системы управления жилищным фондом стоит весьма остро. На сегодняшнем этапе реформирования системы ЖКХ накопилось много вопросов, которые диктуют, в каких именно направлениях должна вестись работа с управляющими организациями и с собственниками, которые пока не в полной мере умеют реализовывать свои права и обязанности в части управления многоквартирными домами.

Участники Совета отметили, что реформа в системе жилищно-коммунального хозяйства России, дала некоторые положительные результаты. Одним из ключевых направлений реформирования ЖКХ стал постепенный уход от государственно-административных методов управления в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг в пользу рыночных механизмов, развитие государственно-частного партнёрства и создание условий для осуществления деятельности на рынке жилищно-коммунальных услуг организациями различных форм собственности.

Вместе с тем кризисные явления в сфере управления многоквартирными домами нарастают и превращаются в один из основных факторов роста социальной напряженности в стране и угрожают нормальному функционированию основных механизмов жизнеобеспечения граждан. Основная задача - развитие малого и среднего бизнеса в системе ЖКХ, наиболее социально активного и заинтересованного в выходе из кризиса участника рыночных отношений, складывающихся в этом сегменте рынка - решается крайне медленно и зачастую неэффективно.

Ситуация, складывающаяся на сегодняшний день в сфере жилищно-коммунального хозяйства, характеризуется наличием множества нерешённых проблем.

Неопределённость правового статуса управляющих компаний. Объектом критики управляющих организаций являются обязанности и ответственность последних. Но обязанности не могут быть выполнены, ответственность не может быть реализована, в отсутствие у управляющих организаций реальных прав, которые не определены, ни одним правовым актом.

В настоящее время, в отсутствие законодательных механизмов, регулирующих движение денежных средств от населения через управляющие компании к поставщику коммунальных услуг, долги управляющих компаний во многих регионах России достигли катастрофических размеров.

Стремительная демонополизация рынка по управлению многоквартирными домами привела к потере единого информационного пространства, которое позволяло осуществлять контроль и надзор за системой жизнеобеспечения со стороны государства, муниципальных образований. В настоящий момент и органы местного самоуправления не имеют никаких полномочий в отношении деятельности управляющих компаний и не имеют никаких рычагов влияния на недобросовестных участников рынка.

Незамедлительного решения требует проблема взаимоотношений с предприятиями - поставщиками энергоресурсов (РСО). Сложившаяся на сегодняшний день практика взаимоотношений с ними является едва ли не основным фактором, сдерживающим развитие малого и среднего бизнеса по управлению многоквартирными домами.

Участники Совета считают необходимым предоставить управляющим организациям право заниматься деятельностью по управлению многоквартирными домами, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Ресурсоснабжающим организациям, во избежание злоупотреблений со стороны управляющих организаций должно быть передано право оказывать коммунальные услуги населению в виде поставки соответствующих коммунальных ресурсов, получая за это средства непосредственно от жителей, в соответствии с заключёнными с жителями договорами.

В целях оптимизации и снижения размера тарифов для граждан необходимо предоставить объединениям управляющих организаций возможность участвовать в обсуждении процесса тарифообразования. Эти изменения позволят минимизировать число банкротств управляющих организаций, стимулировать их к проведению энергосберегающих мероприятий в домах и, соответственно, снизить тарифы на коммунальные услуги для граждан.

Участники Совета отметили, что в целях правового образования и информирования населения, продвижения реформы ЖКХ на государственных теле- и радиоканалах, а также региональных СМИ ввести специальную рубрику, по разъяснению реформы ЖКХ, а также закрепить на законодательном уровне обязанность управляющих организаций информировать собственников об изменениях в законодательстве Российской Федерации, выполнение которых требует принятия общим собранием собственников соответствующих решений.

На основании изложенного, Совет при Председателе Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса, **РЕШИЛ:**

**1. Рекомендовать Правительству Российской Федерации:**

- ускорить работу по совершенствованию законодательной базы по регулированию отношений в сфере управления МКД;
- ускорить подготовку предложений о внесении изменений в законодательство Российской Федерации, позволяющих осуществлять в субъектах Российской Федерации комплекс мероприятий, обеспечивающих своевременное проведение капитального ремонта общего имущества в МКД;
- подготовить изменения в законодательство о предмете и составе деятельности по управлению зданиями и сооружениями в целях обеспечения их безопасной эксплуатации, описания субъекта, занимающегося такой деятельностью и системного формирования института саморегулирования в сфере управления недвижимостью;
- в целях обеспечения прозрачности и подконтрольности гражданам и органам государственной власти деятельности организаций, управляющих многоквартирными домами, ускорить подготовку нормативно – правовых актов по утверждению стандартов раскрытия информации управляющими организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

**2. Рекомендовать Федеральному Собранию Российской Федерации:**

- ускорить принятие проекта федерального закона № 435903-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- внести изменения в действующее законодательство в части установления обязательных минимальных требований к организациям, осуществляющим деятельность в сфере управления многоквартирными домами, к квалификации персонала подобных организаций, определить порядок их организации и деятельности;
- внести изменения в действующее законодательство в части закрепления обязательности отдельного учета управляющей компанией денежных средств, поступивших от населения в оплату коммунальных услуг, законодательно закрепить целевой характер данных денежных средств, предусмотреть меры контроля за расходованием данных средств и ответственность за их нецелевое использование.

**3. Рекомендовать Генеральной Прокуратуре Российской Федерации:**

- взять под контроль ситуацию с неплатежами управляющих компаний, в целях недопущения перебоев в поставке коммунальных ресурсов своевременно выявлять факты неперечисления управляющими компаниями денежных средств, поступивших от населения в счет оплаты коммунальных услуг, принимать предусмотренные законом меры прокурорского реагирования.



**4. Рекомендовать Национальному объединению саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью:**

- способствовать отражению профессиональных требований в разрабатываемых профильными федеральными органами исполнительной власти единых стандартах качества коммунальных услуг и унификации правил их предоставления;

- продолжить разработку и принятие стандартов деятельности управляющих недвижимостью; ускорить разработку проекта типовых договоров с поставщиками коммунальных ресурсов;

- проводить обобщение и анализ информации о деятельности членов НОСО УН и отдельных участников рынка, вырабатывать предложения по совершенствованию деятельности управляющих недвижимостью;

- организовать системное взаимодействие с потребителями услуг в процессе управления недвижимостью членами саморегулируемых организаций.

Председатель Совета

С.М. МИРОНОВ