

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ЗАМЕСТИТЕЛЬ СЕКРЕТАРЯ

Миусская пл., д. 7, стр. 1, Москва, ГСП-3, 125993, тел.: (495) 221-83-63, факс: (499) 251-60-04, сайт: www.oprf.ru

« 01 МАР 2013 » 20__ г. № 40П-3/ 408

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

С.Е. НАРЫШКИНУ

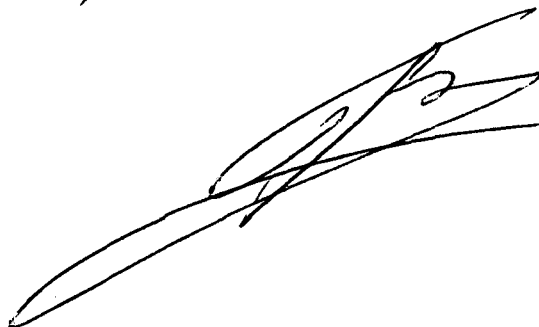
Уважаемый Сергей Евгеньевич!

Общественной палатой Российской Федерации проведена общественная экспертиза проекта федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Направляем заключение Общественной палаты Российской Федерации по результатам общественной экспертизы указанного законопроекта.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

С вложением,



В.В.Гриб

М.А. Домарева
221-83-63



231631 078100

Государственная Дума ФС РФ
Дата 02.03.2013 Время 11:23

№232745-6. 1.1

Заключение

Общественной палаты Российской Федерации
по результатам общественной экспертизы проекта федерального
закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс
Российской Федерации»

(о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами)

Общественной палатой Российской Федерации проведена общественная экспертиза проекта федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами (далее – законопроект)).

При подготовке заключения были учтены предложения и замечания представителей ассоциаций ТСЖ г. Москвы и г. Санкт-Петербурга, общественных объединений, некоммерческих организаций, научного сообщества.

Согласно пояснительной записке, целью данного законопроекта является наведение порядка в отрасли управления многоквартирными домами, обеспечение отрасли регулированием, предусматривающим необходимые правила и требования к профессиональной деятельности, разработку стандартов качества работ и услуг по управлению многоквартирными домами, порядок и условия допуска на рынок, усиление ответственности участников рынка (в том числе финансовой), исключение злоупотреблений и недобросовестной конкуренции, повышение качества услуг.

Законопроект предусматривает введение обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, которое приведет к исключению допуска на рынок субъектов (организаций, индивидуальных предпринимателей, ТСЖ и ЖСК), не являющихся членами саморегулируемой организации. Такое требование касается не только лиц, управляющих многоквартирными домами, но и осуществляющих

деятельность по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Исключением из требований об обязательном саморегулировании являются только ТСЖ, созданные в доме, площадь которого не превышает 3000 метров.

Для создания эффективного механизма саморегулирования в сфере оказания услуг по управлению многоквартирными домами предлагается включить в Жилищный кодекс Российской Федерации раздел о саморегулировании в сфере обеспечения безопасности в процессе управления многоквартирными домами. При этом предусматриваются положения, устанавливающие государственный контроль за деятельностью саморегулируемых организаций (далее – СРО) со стороны уполномоченного федерального органа власти. В том числе поправками предусмотрено, что по обращению государственных органов власти субъектов федерации или муниципальных органов власти в СРО недобросовестная и неоднократно нарушившая установленные требования управляющая организация исключается из СРО.

В пояснительной записке также указано, что введение саморегулирования не создаст дополнительной финансовой нагрузки для граждан. При этом взнос в компенсационный фонд организации, управляющей многоквартирными домами, будет уплачиваться единовременно, за исключением случаев выплат из компенсационного фонда, которые должны быть возмещены членами саморегулируемой организации. В соответствии с законопроектом размер взноса в компенсационный фонд зависит от объема жилищного фонда в управлении организации и составит от 100 тысяч рублей до 6 миллионов рублей с каждого члена СРО, минимальный взнос для ТСЖ, созданного в одном доме – 50 тысяч рублей.

Поддерживая в целом концепцию законопроекта, Общественная палата Российской Федерации отмечает, что законопроект в предложенной редакции обладает рядом существенных недостатков.

Законопроект увязывает права собственников на управление своим имуществом в многоквартирном доме путем объединения в товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив с обязательным членством в СРО. Таким образом, исключение из СРО автоматически означает лишение права собственников управлять своим имуществом. Данный факт, а также принуждение к вступлению некоммерческих организаций в СРО является нарушением статьи 30, 35 Конституции Российской Федерации, статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации. Планируемое ограничение права жилищных объединений (ТСЖ и ЖСК) самостоятельно управлять многоквартирными домами, собственники помещений в которых выбрали данный способ управления, в корне меняет концептуальный подход жилищного законодательства к формированию и развитию института самоуправления граждан в жилищной сфере.

По оценкам экспертов Общественной палаты Российской Федерации, по состоянию на 01.12.2012 года доля многоквартирных домов, управляемых частными управляющими организациями, составила 53,73 процента, количество частных организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, превысило 13000. Количество домов, управляемых ТСЖ, достигло 163073, что составляет 13,63 процента от общего числа многоквартирных домов. При этом около 45 процентов многоквартирных домов, в которых созданы ТСЖ, фактически управляется управляющими организациями по договору с ТСЖ. Таким образом, уже сегодня существует широкая практика привлечения товариществами собственников жилья специализированных профессиональных управляющих к управлению многоквартирными домами. Управление и обслуживание

многоквартирных домов жилищно-строительными кооперативами, жилищными кооперативами и ТСЖ, имеющими длительный опыт работы, по качеству не уступает, а в большинстве случаев превосходит уровень услуг и работ управляющих организаций. По мнению Общественной палаты Российской Федерации, обязательное членство ТСЖ, ЖСК и ЖК в саморегулируемых организациях само по себе не приведет к улучшению уровня управления и содержания многоквартирных домов по следующим причинам.

Завышенные финансовые обязательства членов саморегулируемой организации (вступительные, членские, целевые взносы, взносы в компенсационный фонд в размере от 50 тысяч рублей до шести 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. Предложение, запрещающее включать расходы на оплату взноса в компенсационный фонд в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, носит декларативный характер, поскольку у жилищных объединений (ТСЖ и ЖСК), не занимающихся предпринимательской деятельностью, единственным источником финансирования являются средства собственников помещений в виде платы, вносимой гражданами за содержание и ремонт жилого помещения. Источник финансирования деятельности ТСЖ и ЖСК – это целевые взносы граждан. Действие Закона о саморегулировании распространяется только на коммерческие организации, которые из своей прибыли могут осуществлять необходимые платежи для формирования имущества и фондов СРО. В условиях роста платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальных услуг, введения обязательной платы за капитальный ремонт,

предлагаемые изменения в жилищном законодательстве вызовут дополнительное социальное напряжение.

Кроме того, собственники помещений в многоквартирных домах, управляемых ТСЖ и ЖСК, своими целевыми средствами в виде взноса в стабилизационный фонд СРО будут финансировать убытки, возникшие по причине ненадлежащего содержания чужого имущества, допущенного управляющими организациями в других домах, т.е. своими средствами финансировать надлежащее содержание чужого имущества.

Ограничение прав собственников в управлении собственным имуществом, дополнительная финансовая нагрузка при вступлении в СРО приведет в краткосрочной перспективе к уменьшению количества ТСЖ и ЖСК, а в долгосрочной - к снижению инициатив граждан, направленных на развитие жилищного самоуправления.

Разработчики законопроекта обращают внимание на необходимость повышения качества управления многоквартирными домами, защиту интересов граждан. Однако действующим законодательством уже установлены обязательные требования, соблюдение которых обеспечивает благоприятные и безопасные условия проживания граждан и надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах. Повышение качества управления многоквартирными домами будет обеспечено уже предусмотренными Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) стандартами и правилами деятельности по управлению многоквартирными домами, которые должны быть установлены Правительством Российской Федерации согласно части 1 статьи 161 ЖК РФ. Кроме того, возникают сомнения, что СРО будут обладать возможностями для осуществления полномасштабного контроля в каждом многоквартирном доме. Представляется, что более эффективным механизмом, чем контроль со стороны СРО, является сочетание государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля с общественным контролем, включая

предусмотренный ЖК РФ контроль со стороны советов многоквартирных домов. Кроме того, в целях повышения качества управления многоквартирными домами, осуществляемого ТСЖ и ЖСК, возможно принятие ряда дополнительных организационных мер, в том числе:

1. Проведение обязательных профессиональных осмотров состояния многоквартирных домов, управляемых ТСЖ и ЖСК, специализированными организациями, с установленной периодичностью 1 раз в 3 года. В заключении по результатам обязательного профессионального осмотра содержится текущее состояние многоквартирного дома и его отдельных элементов, перечень необходимых мероприятий и сроки. В случае не устранения выявленных нарушений предусматривается ответственность за бездействие.

2. Обязательное повышение квалификации председателей (управляющих) ТСЖ, ЖСК, ЖК.

3. Ускорение принятия Правительством Российской Федерации стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами.

Общественная палата Российской Федерации предлагает действие рассматриваемого законопроекта не распространять на ТСЖ, ЖСК и ЖК.

Учитывая высокую социальную значимость проекта федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами), Общественная палата Российской Федерации поддерживает его принятие с учетом указанных замечаний и предложений.