Заключение
Института экономики города на проект постановления Правительства Российской Федерации «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами»

Проект постановления Правительства РФ «Об утверждении стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами» (далее - проект) подготовлен на основании ч. 1 ст. 161 ЖК РФ. Формулировка поручения и названия документа совпадает с формулировкой стандартов и правил, которые должны приниматься саморегулируемыми организациями, для того, чтобы приобрести статус СРО в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Но по Федеральному закону № 315-ФЗ стандарты и правила являются обязательным документом только для управляющих организаций, а по проекту (и ч. 1 ст. 161 ЖК РФ) для всех участников отношений по управлению многоквартирными домами. По мнению Института, подготовить унифицированные стандарты и правила одновременно и для собственников помещений, и для их объединений, и для управляющих организаций невозможно. Было бы правильно в ЖК РФ не ставить так широко задачу регулирования.

Содержащееся в Общих положениях Стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами (далее – Стандарты) определение «деятельность по управлению многоквартирными домами» достаточно адекватно раскрывает это понятие.

Стандарт № 1 «Цели и действия по управлению многоквартирными домами» устанавливает необходимость определения собственниками помещений цели управления своим конкретным многоквартирным домом. В зависимости от целей управления должны приниматься решения собственниками помещений и осуществляться действия (функции) привлекаемых или создаваемых ими организаций. Действия по управлению многоквартирным домом раскрыты в стандарте достаточно полно. Представляется, что в п. 6 и 7 Стандарта № 1 недостаточно упоминания только договоров и требований ЖК РФ. Такой подход неприменим к ТСЖ и ЖСК.

Стандарт № 2 «Формирование и утверждение перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» содержит положения, дублирующие другие нормативные правовые акты. Так п. 3 Стандарта № 2 устанавливает, какие услуги и работы подлежат включению в перечень для его рассмотрения и утверждения собственниками помещений. Но по этому вопросу уже существуют требования Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, а также готовящегося минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.

Пункт 4 Стандарт № 2 сформулирован узко и неприменим к способу управления многоквартирным домом ТСЖ/ЖСК.

Непонятно, почему согласно пп. «б» п. 7 Стандарта № 2 исполнитель и ТСЖ/ЖСК «обязаны в перечне услуг и работ, указать дополнительные услуги, работы». Такой «факультатив» не может быть обязанностью.

Пункт 8 Стандарта № 2 не скоординирован с пп. «а» п. 13 Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731.

Указание в а. 2 п. 10 Стандарта № 2 возможность исполнителя услуг и работ при выполнении минимально необходимых непредвиденных работ и услуг самостоятельно принимать решения по изменению графика оказания услуг, выполнения работ, включенных

в перечень услуг и работ, противоречит ч. 2 и 3 ст. 162 ЖК РФ и положениям ГК РФ об обязательствах и о договоре. Согласно этим нормам ЖК РФ не единоличное решение исполнителя, а договор должен предусматривать перечень услуг и работ, но и порядок его изменения. Поэтому положения Стандарта № 2 противоречат ЖК РФ. Надобность в договорах при таком регулировании отпадает, из назначение и смысл выхолащивается, договоры становятся фикцией.

В п. 12 Стандарта № 2 упоминает возможность оплаты минимально необходимых непредвиденных работ за счет резервов. Но создание каких-либо резервов ЖК РФ не предусматривает, кроме как резервный фонд при управлении домами ТСЖ. Согласно нормам раздела VI и ст. 162 ЖК РФ плата за жилое помещение устанавливается за выполняемые работы согласно перечню без какого-либо резерва. Это положение Стандарта № 2 не соответствует нормам ЖК РФ.

Вместо декларации о недопущении изменения перечня услуг и работ, приводящего к невозможности соблюдения исполнителем требований жилищного законодательства по надлежащему содержанию общего имущества (п. 13 Стандарта № 2), необходимо установление в КоАП РФ административной ответственности собственников за состояние общего имущества в многоквартирном доме.

Стандарт № 3 «Ведение технической документации на многоквартирный дом» частично дублирует и искажает положения п. 24 - 27 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Кроме изменения перечня технической документации никаких требований собственно к ведению технической документации на многоквартирный дом Стандарт № 3 не содержит. Представляется, что в утверждении данного стандарта нет смысла.

Стандарт № 4 «Осуществление контроля за управлением, содержанием и ремонтом общего имущества многоквартирного дома» восполняет пробел в регулировании отношений по управлению многоквартирными домами. Процедуры такого контроля собственниками в ЖК РФ не раскрыты, а в отношении лиц, принявших от застройщика помещение в построенном доме, в ЖК РФ не указаны даже правовые основания взаимоотношений с застройщиком, что делало контроль невозможным. Однако процедуры и формы фиксации результатов работы в Стандарте № 4 отсутствуют (хотя были в рабочих редакциях), что вызовет много вопросов и споров. В таком виде документ не будет работать, его эффективность близка к нулю.

Стандарт № 5 «Санитарное содержание многоквартирного дома» сводится только к напоминанию о том, сто есть Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.1.2.2645-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях», утвержденные постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 10 июня 2010 г. № 64. Никакой практической и регуляторной ценности данный стандарт не представляет.

Стандарт № 6 «Осуществление расчетов за коммунальные ресурсы» в связи с принятием постановления Правительства Российской Федерации от 28 марта 2012 г. № 253 «О требованиях к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг» не имеет смысла. Было изначально понятно, что Стандарт № 6 избыточен, и весь его смысл заключался в напоминании управляющим организациям и ТСЖ/ЖСК не забыть исполнить обязательства перед ресурсоснабжающими организациями по оплате коммунальных ресурсов, поставленных для целей предоставления потребителям коммунальных услуг. От принятия Стандарта № 6 целесообразно отказаться.

Стандарт № 7 «Информирование потребителей о начале осуществления деятельности по управлению многоквартирным домом» содержит многочисленные повторы Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731. При надлежащем выборе собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или при выполнении органом местного самоуправления утвержденных постановлением

Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 Правил проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом необходимости в таком информировании нет. Вся информация уже должна быть известна собственникам помещений в многоквартирном доме. При нарушении норм ЖК РФ и постановлений Правительства РФ от 6 февраля 2006 г. № 75 и от 23 сентября 2010 г. № 731 необходим действенный контроль и применение санкций, установленных КоАП РФ, а не Стандарт № 7.

Стандарт № 8 «Прекращение обязательств при изменении способа управления многоквартирным домом и прекращении договорных отношений при осуществлении деятельности по управлению многоквартирным домом» регулирует очень важный для развития рыночных отношений в сфере управления многоквартирными домами момент смены лица, управляющего многоквартирным домом. Стандарт № 8 устанавливает подходы к сверке расчетов и возврату излишне уплаченных сумм собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме (т.е. запрещается передача «накоплений» от старой управляющей организации к новой управляющей организации), процедуры передачи технической и иной документации на многоквартирный дом, документов и информации, обеспечивающей непрерывность жилищно-коммунального обслуживания дома и расчетов за жилое помещение и коммунальные услуги.

Представляется необходимым уточнить формулировку п. 4 Стандарта № 8 в отношении необходимости уплаты долга собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме лицу, ранее управляющему домом.

Пункты 1 – 4 Правил деятельности по управлению многоквартирными домами не несут никакой правовой нагрузки. Редакция пункта 6 требует расшифровки.

Правил деятельности по управлению многоквартирными домами (п. 7) устанавливает необходимость принятия план реализации целей управления многоквартирным домом. В то же время Правила не упоминают уже предусмотренный Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 (пп. «б» п. 11), план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией. Поскольку в обоих актах предметы планов во многом совпадают, то необходимо их скоординировать.

Пункты 8 – 13 Правил содержат важные рекомендации по принятию стандартов и правил организаций. Но если такие стандарты полезны для управляющих организаций (например, в них управляющей организации может формулировать перечни услуг и работ, давать их детальное описание и стоимость, пакетировать их для разных категорий домов и запросов собственников), то для ТСЖ/ЖСК они неприемлемы исходя из специфики деятельности товариществ и кооперативов.

Приведение в Правилах деятельности по управлению многоквартирными домами (п. 14 - 17) требования к системе рейтингов оценки результатов работы лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, представляется не верным. Это не деятельность по управлению многоквартирными домами. Это оценка этой деятельности. Таким образом, включение положений о системе рейтингов в рассматриваемые правила выходит за пределы предмета регулирования, установленного ч. 1 ст. 161 ЖК РФ.

Вывод:

Стандарты № 2 и 4, а также Правила деятельности по управлению многоквартирными домами рассматриваемого проекта нуждаются в доработке. Стандарты № 3, 5, 6 и 7 избыточны и нуждаются в исключении из проекта.

Принятие проекта в предложенном виде порождает противоречия действующему законодательству, что затруднит деятельность лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом.