

РЕЗОЛЮЦИЯ

V Всероссийского форума в сфере ЖКХ «Управление многоквартирными домами: векторы развития»

V Всероссийский форум в сфере ЖКХ «Управление многоквартирными домами: векторы развития» (далее – Форум) прошел 26-27 октября 2023 г. в г. Москве.

Организаторами Форума выступили Общественная палата города Москвы, Фонд «Институт экономики города», Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-коммунальный Совет», Ассоциация «НП СРО «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в ЖКХ», Ассоциация управляющих организаций «Новое качество».

Основными целями Форума были:

1) обсуждение достигнутых результатов существующего регулирования для достижения цели - повышение качества управления многоквартирными домами, формирование ответственного коллективного собственника многоквартирных домов и устойчивой рыночной среды по оказанию профессиональных услуг по управлению многоквартирными домами

2) обсуждение путей развития системы управления многоквартирными домами и необходимых для этого изменений в законодательстве.

В работе Форума приняли участие представители профильных комитетов Совета Федерации и Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органов государственного жилищного надзора, Торгово-промышленной палаты Российской Федерации, АО «Оператор информационной системы», представители некоммерческих организаций, объединяющих как граждан, так и бизнес-сообщества, в том числе саморегулируемых организаций в ЖКХ, банковского сообщества, эксперты, а также руководители организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами.

В целом в Форуме приняли участие более 250 участников, представляющих 43 российских региона.

Работа Форума проводилась в рамках Пленарной сессии, а также Дискуссионной сессии в виде освещения отдельных проблемных вопросов спикерами и их обсуждения экспертами и другими участниками Форума с подведением итогов дискуссий путем интерактивного голосования. Второй день Форума был проведен как выездное мероприятие «Возможности эффективного управления новыми жилыми комплексами» на примере объектов проекта «СберСити» (Москва, Рублево-Архангельское), реализуемого как «умный город-парк», создаваемый по международным стандартам зеленого проектирования и с

использованием таких городских инноваций как вакуумная сеть мусороудаления и многопоточной сортировки, центры энергоменеджмента, BIM-технологии.

Пленарная сессия Форума «Оценка результатов десятилетия административного регулирования системы управления многоквартирными домами: нужно ли что-то менять?» была посвящена обсуждению существующей ситуации в сфере управления многоквартирными домами, результатов усиления административного регулирования деятельности управляющих организаций, произошедших в 2010-2014 годах, включая введение лицензирования предпринимательской деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

Все участники пленарной сессии, отмечая положительные изменения в секторе управления многоквартирными домами, единодушно высказались за то, что необходимы дальнейшие усилия по улучшению сложившейся системы.

В рамках Дискуссионной секции «Что можно изменить для продвижения к сбалансированным отношениям собственников и бизнеса?», обсуждались следующие темы.

Тема 1: Рыночные модели управления многоквартирным домом, обеспечивающие баланс экономических интересов собственников и бизнеса.

В рамках данной темы была представлена для обсуждения возможная рыночная модель управления многоквартирным домом, в основу которой положено обособление на отдельном счете платежей собственников помещений в многоквартирном доме на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме для формирования «фонда содержания дома» как общих денежных средств собственников. Такая модель может способствовать достижению баланса экономических интересов и ответственности собственников и бизнеса по управлению многоквартирными домами.

В ходе дискуссии эксперты поддержали предлагаемую модель как одну из возможных моделей управления многоквартирным домом, мнения представителей бизнеса разделилось.

При электронном голосовании по вопросу «Нужно ли дать возможность собственникам помещений в МКД формировать на отдельном счете общие средства для несения общих расходов («фонд содержания дома»)?» 59,8% участвующих в голосовании ответили «Да».

Тема 2: Принятие решений по управлению многоквартирным домом: распределение полномочий и упрощение процедур.

В рамках данной темы были представлены предложения рабочей группы «Управление жилищным фондом», созданной Комитетом Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству. Эти предложения направлены на повышение эффективности механизма принятия собственниками

решений по управлению многоквартирными домами и предполагают разделение вопросов общего собрания на те, которые необходимо отнести к исключительной компетенции общего собрания, и те, принятие решений по которым может быть делегировано представительному органу – совету многоквартирного дома или правлению ТСЖ (ЖСК), а также по смягчению требований к количеству голосов, которыми принимаются решения общего собрания.

При электронном голосовании по вопросу «Считаете ли Вы целесообразным передать полномочия общего собрания по принятию решений по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Совету дома или Правлению ТСЖ?» 70,7% участвующих в голосовании ответили «Да»; необходимость понизить кворум повторно созываемого общего собрания, в случае если первое не имело кворума, поддержали 86,8% участвующих.

Тема 3: Создание благоприятных условий для предпринимательства в сфере управления многоквартирными домами.

В ходе дискуссии по данной теме обсуждались существующие проблемные вопросы, в том числе необходимость создания условий для повышения качества обслуживания и ремонта многоквартирного жилищного фонда, стимулирования инвестиций в его модернизацию, отсутствие конкурентных преимуществ у добросовестных участников рынка и механизмов эффективного, оперативного и непрерывного контроля со стороны собственников и отраслевого сообщества за выполнением правил и регламентов.

Ключевым вопросом обсуждения стало предложение по необходимости перехода от лицензирования к обязательному саморегулированию в сфере управления многоквартирными домами, ввиду того, что за последние десять лет сформировалось бизнес-сообщество управляющих организаций, способное взять на себя ответственность за качество услуг и работ участников рынка.

Электронное голосование показало, что 58,6% участвующих считают, что обязательное саморегулирование позволит решить проблемы в сфере управления, с которыми не справилось лицензирование.

В целом участниками Форума была отмечена важность и необходимость принятия не выборочных, а комплексных системных мер, направленных на совершенствование регулирования сферы управления многоквартирными домами, с целью повышения роли собственников помещений и их ответственности за надлежащее содержание принадлежащего им общего имущества, развития и укрепления рынка профессиональных услуг и работ, создания сбалансированной системы правоотношений между всеми участниками.

Учитывая вышеизложенное, для дальнейшего развития сферы управления многоквартирными домами, участники Форума признали **целесообразным следующее:**

I. Обратиться к управляющим организациям, объединениям управляющих организаций:

Рассмотреть возможность создания на территориях субъектов Российской Федерации региональных профессиональных объединений управляющих организаций в виде саморегулируемых организаций (СРО) в целях:

- обмена опытом для формирования единых подходов профессионального сообщества к вопросам формирования стандартов деятельности по управлению, обеспечения контроля исполнения таких стандартов участниками СРО - управляющими организациями, а также введение ответственности управляющей организации за неисполнения таких стандартов;

- выработки и обсуждения предложений по совершенствованию законодательства, в том числе:

введение обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами;

определение права собственников помещений в многоквартирном доме формировать общие средства («фонд содержания дома») на отдельном специальном банковском счете, предназначенные для исполнения обязанности по несению бремени общих расходов на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

II. Высшим должностным лицам (руководителям высших исполнительных органов государственной власти) субъектов Российской Федерации предложить:

1. Сформировать и направить предложения в части совершенствования законодательства по вопросам управления многоквартирным жилищным фондом, в том числе с учетом опыта деятельности существующих сегодня на территории субъекта Российской Федерации объединений управляющих организаций в виде СРО;

2. Содействовать на территории субъектов Российской Федерации объединению управляющих организаций в профессиональные сообщества и созданию региональных СРО.

III. Профессиональным ассоциациям (Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», Ассоциация управляющих организаций «Новое качество», СРО АНП «Национальный жилищный конгресс, Ассоциация «НП СРО «Межрегиональная гильдия управляющих компаний в ЖКХ», СРО «НП Управляющих компаний жилищно-коммунального комплекса Югры» и др.):

1. Обобщить поступившие от управляющих организаций и объединений управляющих организаций предложения;

2. Организовать на площадке Рабочей группы по решению вопросов совершенствования системы управления многоквартирными домами и повышения эффективности ее регулирования при Комитете Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству обсуждение поступивших предложений в целях формирования единого мнения участников рынка управления

3. Вынести обобщенные материалы по совершенствованию сферы управления на рассмотрение на площадке Общественного совета при Минстрое России, Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ и непосредственно Комитета ГД по строительству и ЖКХ.

IV. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации предложить:

1. В целях решения обозначенных профессиональным сообществом вопросов рассмотреть возможность:

- изменения порядка допуска на рынок управляющих организаций – изменение порядка и правил лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и (или) переход от лицензирования к обязательному саморегулированию в данной сфере;

- возложения на органы государственного жилищного надзора в качестве основной функции осуществления контроля за техническим состоянием жилищного фонда, имея ввиду своевременное осуществление оценки рисков, связанных с ухудшением состояния жилищного фонда и возможным причинением вреда жизни и здоровью проживающих в нем граждан, а также определения мер для устранения таких рисков;

2. Продолжить работу по совершенствованию законодательства по вопросам управления многоквартирными домами, в частности:

- упрощение правил принятия и реализации решений общих собраний, в том числе путем определения вопросов, относящихся к исключительной компетенции общего собрания, и развитие института представительства общего собрания для принятия оперативного принятия решений по другим вопросам;

- формирование дифференцированных перечней работ по содержанию многоквартирных домов, исходя из технического состояния и жизненного цикла многоквартирного дома, а также возможностей и потребностей проживающих в нем собственников, а также развитие рыночных подходов к ценообразованию в сфере управления многоквартирными домами.

V. Совету Федерации и Государственной Думе Федерального собрания Российской Федерации предложить:

1. Уделить особое внимание и поддержать внесение изменений в законодательство в части совершенствования регулирования сферы управления многоквартирными домами.