

ТЕЗИСЫ к выступлению И. В. Генцлер

на заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса на тему: «Совершенствование деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами»
24 июня 2022 г.

В отношении требований к управляющим организациям предложение Института экономики города состоит в том, что необходимо изменить подход к лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (МКД):

1) **Лицензия должна подтверждать право** организации (управляющего – индивидуального предпринимателя) **осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами вообще**, а не конкретными МКД, включенными в лицензию управляющей организации.

2) **Право осуществлять деятельность по управлению МКД должно основываться на оценке квалификации сотрудников организации, главных и «низовых» управляющих.** Оценку квалификации предлагается осуществляться в уже созданной системе оценки профессиональных квалификаций (а не путем упрощенного тестирования в системе лицензирования). Квалификация специалистов должна регулярно повышаться и подтверждаться (например, раз в пять лет).

3) В зависимости от количества многоквартирных домов, которыми управляет организация, она должна иметь определенное количество специалистов с квалификацией «управляющий домом».

Требования к материально-техническому оснащению, наличию производственного персонала, размещению офиса вблизи МКД – это устаревшая «модель советского ЖЭКа». Такая модель не должна навязываться законодательством рынку. Бизнес должен иметь право самостоятельно определять модель своей деятельности – специализироваться на управлении или быть управляюще-обслуживающей организацией.

Путь развития, повышения качества услуг — это специализация подрядчиков, разнообразие предложений на рынке, удовлетворяющих разные и все более расширяющиеся потребности жилищного сектора.

В рыночных условиях взаимоотношения между собственниками помещений в МКД и управляющей организацией должны строиться на основе договора управления МКД. **Собственники помещений в МКД сегодня - «слабая сторона» договора.** И эта слабость определяется **системными проблемами законодательного регулирования** сферы управления многоквартирными домами:

1) **Не определен правовой статус** собственников помещений в МКД как **сообщества со-собственников общего имущества в МКД.** Если в доме не создано ТСЖ, роль собственников как «коллективного заказчика» услуг и работ для дома в большой степени формальна. Они не формируют заказ, вынуждены принимать предложение управляющей организации.

2) **Собственники помещения – не полноценный заказчик, потому что у них нет возможности оплачивать или не оплачивать услуги или работы управляющей организации в зависимости от факта исполнения, объема и качества.** А такой возможности нет потому что собственники не имеют возможности **формировать общие денежные средства** для несения общих расходов по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества, **обособленные от средств** управляющей организации. Их роль сведена к роли «индивидуальных плательщиков». В результате, **экономические интересы собственников не защищены:**

– платежи собственников сразу становятся доходом управляющей организации, которым она вправе распоряжаться самостоятельно. И собственники не могут быть уверены, что уплаченные ими средства расходуются именно на их дом.

– фактически, управляющей организации не надо подтверждать, что услуги и работы выполнены, потому что собственники просто обязаны платить. И лишь потом можно доказывать факт невыполнения работы и добиваться перерасчета (чаще всего в индивидуальном порядке).

3) Собственники помещений в МКД не несут ответственность за надлежащее (безопасное) состояние принадлежащего им общего имущества, за принятие или непринятие решений, не обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества. Эта ответственность переложена на стороннее лицо – управляющую организацию. И эта ответственность не зависит от того, какие решения приняли или не приняли собственники.

4) Поскольку у собственников нет общих средств для оплаты общих расходов, ответственности всего сообщества собственников за оплату оказанных услуг и выполненных работ, ответственность за неплатежи – это ответственность гражданина перед бизнесом. Нет ответственности недобросовестных собственников перед «коллективом» собственников за нарушение общих интересов в отношении общего имущества. Установление такой ответственности кардинально изменило бы отношение к мерам, которые могут быть применены для взыскания задолженностей.

Предлагаемые сегодня меры – это усиление давления на профессиональный бизнес со стороны государства как компенсация слабости коллектива собственников помещений.

Но возможно и другое решение – повысить роль собственников в управлении: дать им больше возможностей, но при этом и повысить ответственность за надлежащее (безопасное) состояние общего имущества в МКД; усилить рыночные механизмы, в которых бизнес заинтересован в удовлетворенности клиентов.

Для этого предлагается:

1) определить, что в силу закона в многоквартирном доме возникает (не требует решений и регистрации) сообщество собственников помещений в МКД (сообщество собственников общего имущества в МКД)

Сообщество собственников в отношении с третьими лицами представляет лицо, уполномоченное общим собранием, общее собрание наделяет своего представителями определенными полномочиями

2) Упростить требования и процедуры общего собрания, чтобы сообщество могло принимать необходимые решения простым большинством голосов участников собрания (за исключение небольшого числа вопросов, требующих квалифицированного большинства). Активное меньшинство не должно быть заложником пассивного большинства.

3) определить, что ответственность за надлежащее (безопасное) состояние общего имущества несет сообщество собственников помещений в МКД.

Управляющая организация в силу закона несет ответственность за предоставление сообществу собственников достоверной информации о состоянии общего имущества в МКД, обоснование необходимых услуг и работ для поддержания или восстановления общего имущества.

А ответственность управляющая организация за те услуги и работы, которые заказало сообщество собственников определяется условиями договора управления МКД (и это финансовая ответственность).

4) **Определить, что средства собственников, уплаченные на управление, содержание и текущий ремонт общего имущества, должны быть обособлены от средств лица, управляющего многоквартирным домом (по типу специального счета для фонда капитального ремонта)**

Из общих средств собственников на «счете дома» оплачиваются оказанные услуги, выполненные работы по управлению, содержанию и текущему ремонту общего имущества на основании акта, подписанное представителем собственников. Владелец счета (управляющая организация, ТСЖ...) отчитываются перед общим собранием о расходовании средств со счета дома. Представитель собственников, ревизионная комиссия контролируют целевое расходование средств со счета дома.

5) Чтобы сообщество собственников могло нести ответственность перед управляющей организацией, другими исполнителями по оплате оказанных услуг, выполненных работ, у сообщества собственников должны быть полномочия **применять к недобросовестному члену сообщества (собственнику - должнику по внесению взносов /платежей на счет дома) меры, установленные законодательством, например, установление залога на помещение собственника, предъявление требования об отчуждении помещения, обращение в суд о принудительном отчуждении помещения.**