

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...