В ПОРТФЕЛЬ ЗАКОНОДАТЕЛЮ

УПРАВДОМ В КАЖДЫЙ ДОМ?

Законопроект № 932298-8[1] «О внесении изменений в Жилищный Кодекс Российской Федерации (в части повышения квалификации председателей товариществ собственников жилья)», устанавливающий для председателей ТСЖ обязанность каждые 5 лет проходить квалификационный экзамен, который организует для него орган ГЖН, вызвал в экспертном сообществе живой отклик и разноречивые толки. Что до самих председателей – их мнения разделились: кто-то воспринимает это как покушение на основы жилищного самоуправления, а кто-то в сдаче экзамена не видит для себя какой-либо проблемы. Но есть в этом законопроекте кое-что ещё, достойное пристального внимания.

Экзамен для председателя, аттестат для управдома

Напомним читателю, что экзамену должны подвергнуться как уже действующие председатели - в течение 6-ти месяцев после вступления закона в силу (предположительно это будет 1 сентября 2025 г.!), так и вновь избранные - в течение 30 рабочих дней после начала своей деятельности на этом посту. За исключением 2-х случаев: заключения ТСЖ договора управления с лицензированной УО или трудового договора с лицом, уже имеющим квалификационный аттестат, т.е. с профессиональным управляющим. Иначе местный орган публичной власти обязан будет инициировать в доме собрание собственников по выбору способа управления, а в случае неудачи собрания – провести конкурс по выбору УО.

Иными словами, человек, которому собственники помещений в МКД доверили руководить своим жилищным объединением, должен будет или сам доказать свою высокую квалификацию в качестве управдома, или разделить свои полномочия, права и обязанности с другим, уже аттестованным управдомом. Либо юрлицом, в качестве которого может выступить УО, имеющая лицензию на право управлять жилой недвижимостью, либо физлицом, имеющим аттестат.

Каким будет этот «аттестат управдома»: тем же, что сейчас выдаётся руководителю УО после сдачи им экзамена в ГЖН или каким-то другим – это пока неизвестно. Все конкретные детали аттестации (в которых обычно и скрывается «дьявол»): порядок и условия выдачи, продления срока действия, аннулирования квалификационного аттестата, его форма, основания для принятия решения об отказе в выдаче такого аттестата, порядок ведения органами ГЖН реестра аттестатов, порядок дисквалификации председателей и управляющих и т.д. и т.п. – россиянам предстоит узнать лишь «задним числом» из подзаконного акта Минстроя России, который будет обнародован спустя некоторое время после принятия закона.

Как бы то ни было, но внесение законопроекта № 932298-8 в предложенной редакции говорит нам о том, что в скором времени на рынке жилищных услуг может появиться новый субъект, а именно управдом-физлицо. С официальным аттестатом.

[1] https://sozd.duma.gov.ru/bill/932298-8

Что об этом думают эксперты

Возвращаясь к обсуждаемому законопроекту №932298-8, приведём отзыв на него одного из известных российских экспертов -

Генцлер Ирины Валентиновны, директора направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», кандидата технических наук:

В пояснительной записке к законопроекту № 932298-8 указано, что он «разработан в целях совершенствования качества управления многоквартирными домами и повышения профессиональных навыков специалистов в сфере жилищно-коммунального хозяйства». Для достижения указанной цели законопроектом предлагается распространить на председателей правлений ТСЖ практику получения квалификационного аттестата по результатам прохождения квалификационного экзамена должностными лицами управляющих организаций. Поскольку, по мнению разработчиков законопроекта, способ управления многоквартирным домом не должен иметь значения для квалифицированного и грамотного содержания, обслуживания и ремонта многоквартирного дома. Лицо, управляющее многоквартирным домом, вне зависимости от способа управления должно иметь широкий спектр навыков, профессиональной подготовки и знаний действующего законодательства.

К законопроекту есть ряд концептуальных замечаний.

1. Разработчики законопроекта фактически приравняли деятельность выборного лица по управлению товариществом собственников жилья (ТСЖ) к деятельности по управлению многоквартирным домом (МКД). Между тем, это совершенно разные вещи. Законодательство не устанавливает никаких квалификационных требований ни к лицам, являющимся собственниками помещений в МКД, ни к лицам, выбранным из числа таких собственников для руководства объединением собственников. Правление ТСЖ, прежде всего, осуществляет руководство деятельностью товарищества и может осуществлять управление МКД или заключить договоры на управление им. Председатель правления обеспечивает выполнение решений правления, он не является единоличным исполнительным органом товарищества. Соответственно, если предъявлять требования к профессиональной квалификации в сфере управления МКД, его надо предъявлять ко всем членам правления, а не только к его председателю. При этом ЖК РФ определено, что правление ТСЖ не обязано самостоятельно управлять МКД, а вправе заключить договор с лицами, занимающимся этим на профессиональной основе.

2. Законопроект сосредоточен только на ТСЖ, это подразумевает, что при управлении МКД товариществом управление неквалифицированное, в отличие от управления УО. Но при существующем требовании наличия квалификационного аттестата только у руководителя УО, которая управляет значительным количеством МКД, нет никакой гарантии, что каждый МКД управляется квалифицированно. Соответственно, если цель законопроекта – обеспечить квалифицированное управление каждому МКД, законопроект не должен концентрироваться на ТСЖ, а определять общие требования к лицу, осуществляющему функции управления МКД, вне зависимости от способа управления. Исключение возможно для способа непосредственного управления домом собственниками, поскольку этот способ может использоваться только для небольших МКД, предположительно, простых объектов управления, для которых цена управленческой ошибки существенно ниже, чем для МКД с большим количеством квартир. Жилищный кодекс для этого способа установил ограничение по размеру МКД – не более 30 квартир. Кстати, если в МКД есть нежилые помещения, то дом может быть достаточно большим и сложным для управления даже при наличии в нем только 30 квартир.

3. Почему бы в отношении каждого МКД не установить требование, что лицо (физическое лицо), которое конкретно им управляет (осуществляет функции управления) должно иметь подтвержденную профессиональную квалификацию? Иначе как можно гарантировать надлежащее управление МКД, в том числе УО? Можно ввести законом новый термин: «управляющий многоквартирным домом» – физическое лицо, выполняющее функции по управлению МКД, которое должно иметь подтвержденную квалификацию. Управляющий домом может быть сотрудником УО, а в ТСЖ - лицом, привлеченным ТСЖ. Таким управляющим может быть и председатель правления ТСЖ (ЖСК), если он для выполнения профессиональных функций имеет подтвержденную квалификацию.

4. Зачем законопроектом ограничивать случаи привлечения профессионального управляющего ТСЖ путем заключения договора управления МКД с УО или трудового договора с физическим лицом? Ведь в практике возможны еще и случаи заключения договора управления МКД с индивидуальным предпринимателем, имеющим лицензию, а также заключения договора оказания услуг по управлению МКД, который может быть заключен с юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем или физическим лицом, в том числе самозанятым лицом.

5. Требование законопроекта об управлении МКД, в котором создано ТСЖ, лицом, имеющим подтвержденную квалификацию, в практике легко обойти. Несложно представить ситуацию, когда одно и тоже лицо будет иметь договоры с большим количеством ТСЖ (для формального соблюдения закона), что происходит сейчас в отношении управления МКД посредством УО - одно лицо в УО «управляет» иногда таким количеством МКД, что у него нет физической возможности хотя бы раз в месяц появиться в каждом МКД. Необходимо установить требование о максимальном количестве МКД (совокупной площади МКД), которым может управлять одно физическое лицо.

6. Законопроектом предлагается, что решением общего собрания собственников помещений в МКД должностное лицо, осуществляющее деятельность в ТСЖ на основании трудового договора, может быть наделено правом на получение квалификационного аттестата. Это предложение выглядит достаточно странно. Любое лицо вправе повышать свою профессиональную квалификацию и получить квалификационный аттестат вне связи с работой в ТСЖ или УО. Должно быть так: получил аттестат - устраиваешься на работу в качестве управляющего МКД .

7. Законопроектом предполагаются какие-то особые процедуры оценки квалификации должностного лица ТСЖ, отличные от оценки квалификации руководителя УО. Между тем, исполнение функций управления МКД не должно по квалификационным требованиям различаться в зависимости от способа управления. Требования к квалификации и её оценка должны быть одинаковыми для руководителя (сотрудников) УО и лица, осуществляющего управление МКД в ТСЖ.

8. В законопроекте значительное место уделено процедуре аттестации председателя ТСЖ (назначение даты экзамена и т.д.). Между тем, можно просто установить срок, до которого в орган государственного жилищного надзора (ОГЖН) должны поступить сведения о лице, которое осуществляет функции по управлению МКД (за исключением непосредственного управления собственниками), и последствия несоблюдения такого требования. И это требование должно быть общим и для ТСЖ, ЖСК и для УО. В настоящее время проверка квалификации лица, претендующего на получение квалификационного аттестата, осуществляется в форме квалификационного экзамена, порядок проведения которого, перечень вопросов, предлагаемых на квалификационном экзамене, порядок определения результатов квалификационного экзамена устанавливаются Минстроем России в рамках процедуры лицензирования УО. Но можно предположить, что в будущем проверка квалификации будет осуществляться в системе независимой оценки квалификации в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 238-ФЗ. И независимо от процедуры подтверждения квалификации МКД должно управлять лицо, имеющее соответствующую квалификацию.

9. Необходимо установить переходный период, в течение которого у каждого МКД должен появиться свой управляющий. Длительность такого периода желательна не менее 1 года - если

квалификация подтверждается в действующем порядке, принятом для получения лицензии на управление МКД, либо не менее 3 лет - если обязательной станет система независимой оценки квалификации, учитывая необходимость предварительного прохождения обучения. Системе управления МКД не нужен шок, предлагаемый законопроектом – «с 1 сентября 2025 года»!

10. Для органов ГЖН надо предусмотреть обязанность вести реестр управляющих МКД, то есть лиц, имеющих необходимую квалификацию, а также реестр МКД с указанием способа управления, юридического лица, осуществляющего управление, и физического лица, непосредственно управляющего домом.

Предложения:

1. В законопроекте минимизировать изменения в разделе VI «Товарищество собственников жилья» Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Основные изменения внести в статью 161 «Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом» Жилищного кодекса, а именно:

- определить, что каждый многоквартирный дом, количество жилых и нежилых помещений в котором более тридцати, должен управляться лицом, имеющим профессиональную квалификацию, подтвержденную в установленном порядке;

- определить срок (не менее трех лет с даты принятия закона), в течение которого управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный, жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив, управляющие многоквартирным домом, должны направить в орган государственного жилищного надзора сведения о физическом лице, непосредственно осуществляющем функции управления многоквартирным домом, реквизиты и срок действия документа, подтверждающего профессиональную квалификацию указанного лица;

- определить полномочие Минстроя России установить предельное количество многоквартирных домов (общей площади многоквартирных домов), функции управления которыми может выполнять один управляющий;

- установить обязанность органа государственного жилищного надзора вести реестр способов управления многоквартирными домами в субъекте Российской Федерации с отражением в нем сведений о лице, непосредственно выполняющем функции по управлению многоквартирным домом, и осуществлять контроль соблюдения требования об управлении многоквартирным домом лицом, имеющим подтвержденную квалификацию».