



**Н О В О Е
К А Ч Е С Т В О**
ассоциация управляющих организаций

**ЖКХ Совет
ЖКХ**



РЕЗОЛЮЦИЯ
Всероссийского совещания на тему
«Трансформация регулирования
рынка управления многоквартирными домами»

Дата и время проведения: 24 апреля 2024 г., 11:00

Место проведения: г. Санкт-Петербург, конгрессно-выставочный центр «Экспофорум» (Петербургское ш., д.64/1, лит.А)

Формат проведения: очное, дистанционное

24 апреля 2024 года в рамках конгрессной программы выставки «ЖКХ России 2024» при поддержке Минстроя России и Правительства Санкт-Петербурга состоялось Всероссийское совещание на тему «Трансформация регулирования рынка управления МКД».

Организаторами мероприятия выступили Ассоциация управляющих организаций «Новое качество», Союз российских городов, Ассоциация предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» при поддержке АО «Газпромбанк».

Проведение Всероссийского совещания организовано в рамках исполнения Решений по итогам совместного заседания Комиссии Государственного совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» и Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ от 6 декабря 2023 года, а также Протоколов заседаний рабочей группы Государственной Думы по совершенствованию законодательного регулирования, направленного на развитие коммунальной инфраструктуры и повышения качества услуг ЖКХ от 1 февраля 2024 года и 26 марта 2024 года.

Ключевыми вопросами для обсуждения стали:

1. Совершенствование регулирования деятельности по управлению МКД: сравнительный анализ моделей управления, возможные направления трансформации.
2. Повышение роли органов региональной власти в системе управления многоквартирными домами при лицензировании и саморегулировании.
3. Вопросы разграничения ответственности между участниками управления многоквартирного дома на основе анализа судебной

практики. Ответственность ресурсоснабжающих и управляющих организаций по обеспечению собственников помещений МКД качественными коммунальными услугами.

4. Отдельные вопросы проведения работ по капитальному ремонту МКД. Оптимизация расходов по обслуживанию специальных счетов и повышению доходности от размещения средств. Техническое обследование МКД. Ответственность управляющих организаций в процессе подготовки и проведения капитального ремонта МКД.
5. Стандартизация деятельности управляющих организаций. Место стандартов саморегулируемых организаций в системе нормативных актов.
6. Влияние саморегулируемых организаций на формирование рынка добросовестных участников, обеспечивающих повышение качества и безопасности многоквартирных домов.
7. Механизмы защиты прав и законных интересов добросовестных участников отношений по управлению многоквартирными домами при саморегулировании, в т.ч. при разрешении споров.
8. Концепция эффективной эксплуатации при реализации заказчиком проектов экономически эффективной недвижимости.
9. Совершенствование системы ценообразования в сфере управления многоквартирными домами.

В рамках повестки совещания выступили председатель Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ – Пахомов Сергей Александрович, заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации – Ересько Алексей Васильевич, руководитель направления «Капитальный ремонт» ППК «Фонд развития территорий» – Сысоев Павел Валерьевич, исполнительный директор Центра по работе с организациями городского хозяйства АО «Газпромбанк» – Коцин Олег Евгеньевич.

В дискуссии приняли участие представители профильных органов государственной власти и государственного жилищного надзора субъектов Российской Федерации, профильных органов местного самоуправления, Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ, Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ, Ассоциации региональных операторов капитального ремонта МКД, Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», Ассоциации управляющих организаций «Новое качество», Фонда «Институт экономики города», ООО «Институт управления ЖКХ», СРО «Национальный Жилищный Конгресс»,

Ассоциации СРО «Гильдия ЖКХ» г. Иркутска, экспертного сообщества и профессиональные участники рынка управления многоквартирными домами.

* * *

В ходе совещания участники отметили следующее.

1. Ключевыми проблемами рынка управления МКД являются:

- Отсутствие ответственного собственника помещения в многоквартирном доме;
- Применение неконкурентных способов ведения бизнеса недобросовестными участниками рынка;
- Негативный инвестиционный климат на рынке управления МКД;
- Отсутствие действенных механизмов и инструментов влияния органов власти на местах на регулирование рынка управления МКД в целях недопущения нарушения прав граждан – собственников помещений в МКД;
- Дисбаланс прав и обязанностей собственников помещений в МКД, управляющих организаций, поставщиков коммунальных услуг.

2. Совершенствование правового регулирования деятельности по управлению многоквартирными домами необходимо рассматривать в рамках комплексного совершенствования правового регулирования этапа эксплуатации МКД, как этапа жизненного цикла объекта капитального строительства.

3. Совершенствование правового регулирования системы допуска на рынок профессиональных управляющих организаций, контроль и надзор за их деятельностью являются приоритетным направлением трансформации сферы управления МКД.

4. Для формирования предложений по регулированию деятельности по управлению многоквартирными домами был проведен комплексный сравнительный анализ существующей системы допуска на рынок - лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и системы обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

5. В ходе предстоящей трансформации сферы управления МКД отдельное внимание необходимо уделить повышению роли органов государственной власти Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, разработать и внедрить механизмы и инструменты влияния на регулирование рынка на местах в целях недопущения на рынок недобросовестных участников и повышения качества управления жилым фондом.

6. Комплексный анализ систем допуска на рынок управления МКД показал, что государственное лицензирование фактически стало формальным

механизмом допуска на рынок управления и не может эффективно реагировать на современные вызовы и задачи, стоящие перед сегментом управления многоквартирными домами отрасли жилищно-коммунального хозяйства. Процесс лицензирования имеет формальный характер, лицензионный контроль сводится к принятию штрафных мер в отношении управляющих организаций, однако существенного влияния на улучшение качества ни управления, ни технического состояния жилищного фонда не происходит, а точечная корректировка норм законодательства, не дает реального системного эффекта.

7. В результате проведения комплексного анализа систем допуска на рынок управления МКД представляются целесообразными выводы о том, что обязательное саморегулирование является более комплексным и гибким механизмом и модель управления, основанная на нем, может стать более гибкой и эффективной, в частности, за счет более широкого спектра механизмов и возможностей - лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, и системы обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами:

- Возможность предъявить дополнительные требования к УО: квалификация персонала, опыт, деловая репутация, наличие материально-технической базы при осуществлении допуска на рынок;
- Оперативно разработать и внедрить стандарты деятельности УО, а также управления МКД, учитывающие региональные особенности;
- Внедрить систему оценки опыта и деловой репутации УО для сопоставления их при выборе;
- Создать механизм быстрого реагирования для прекращения деятельности недобросовестных УО;
- Создать механизм оперативного восстановления поврежденного имущества МКД, возмещения вреда собственникам помещений и третьим лицам;
- Обеспечить непрерывность эксплуатации МКД за счет обязательств членов СРО «подхватывать» дома в случае ликвидации или исключения из СРО УО за счет средств СРО;
- Создать условия для защиты интересов участников и обеспечения стабильной деятельности УО, что позволит улучшить инвестиционный климат (как для вложения дополнительных средств в жилищный фонд, так и вложения в свое собственное развитие);

- Обеспечить формирование прав и обязанностей собственников помещений в МКД, управляющих организаций, поставщиков коммунальных услуг.

8. При системе обязательного саморегулирования станет возможным провести перераспределение контрольно-надзорных полномочий органов ГЖН между профильными органами государственной власти субъекта Российской Федерации и саморегулируемой организацией, сохранив за органами ГЖН исключительно надзор за техническим состоянием многоквартирного дома.

9. В целях повышения качества жилищно-коммунальных услуг для собственников помещений в многоквартирном доме необходимо вырабатывать комплексные решения, в том числе цифровые, способствующие выстраиванию партнерских отношений между поставщиками коммунальных услуг и управляющими организациями.

10. Стандартизация деятельности по управлению многоквартирным домом является основой выстраивания взаимодействия собственников помещений и управляющей организации. Среди преимуществ стандарта управления МКД эксперты выделяют следующие:

- обеспечение одинакового понимания собственниками помещений в МКД и управляющими организациями сущности каждой из предлагаемых работ (услуг);
- создание инструмента аргументации необходимости осуществления тех или иных работ (услуг) и четкими критериями оценки достижения результата;
- создание основы для переговорного процесса при заключении договора управления;
- рассчитать размер финансовых затрат на выполнение каждого вида работ (услуг) при осуществлении деятельности по управлению МКД;
- оптимизировать форму договора управления МКД;
- оптимизировать цену договора управления МКД;
- разграничить зоны ответственности между собственниками помещений в МКД, управляющими организациями, подрядными организациями, контрольно-надзорным органом.

11. В целях повышения инвестиционного климата рынка управления МКД, а также повышения прозрачности расчетов при формировании размера платы за жилое помещение и/или выполненные (оказанные) работы (услуги) необходимо проведение реформы ценообразования в сфере управления МКД, в частности, совершить поэтапный переход от регулируемого органом местного самоуправления ценообразования на услуги управляющей организации к

свободному рыночному ценообразованию путем согласования цены на ЖУ между УО и собственниками помещений в МКД.

* * *

По итогам обсуждения вопроса трансформации регулирования рынка управления многоквартирными домами, участники совещания высказали следующие рекомендации:

1. Комиссии Государственного совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда», Комитету Государственной Думы по строительству и ЖКХ, Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации подготовить совместно с представителями профессионального сообщества системные меры по повышению эффективности регулирования управления многоквартирными домами, осуществив переход от обязательного лицензирования к обязательному саморегулированию деятельности в сфере управления многоквартирными домами.

2. Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации, Рабочей группе по реализации механизма регуляторной гильотины в сфере строительства и ЖКХ совместно с представителями профессионального сообщества в целях оптимизации и гармонизации действующего законодательства и правоприменительной практики в сфере управления жилым фондом провести анализ действующих нормативно-правовых актов, правовых актов, писем федеральных органов государственной власти, регламентирующих и разъясняющих деятельность по управлению жилым фондом, в том числе деятельность управляющих организаций в целях отмены избыточных, дублирующихся и противоречивых норм и положений.

3. Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации в целях повышения инвестиционного климата рынка управления МКД, а также повышения прозрачности расчетов при формировании размера платы за жилое помещение и/или выполненные (оказанные) работы (услуги) рассмотреть ситуацию с экономическим обоснованием размера платы и совместно с представителями профессионального сообщества вынести на обсуждение предложения по реформированию системы ценообразования.