

## **РЕЗОЛЮЦИЯ**

### **стратегической сессии на тему «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами»**

**Дата проведения:** 1 марта 2024 года

**Место проведения:** г. Москва, ЦВК Экспоцентр

1 марта 2024 года в рамках деловой программы форума «Строим будущее России вместе» при участии Минстроя России и представителей профессионального сообщества состоялась стратегическая сессия на тему «Трансформация регулирования рынка управления многоквартирными домами».

Организаторами мероприятия выступили Ассоциация управляющих организаций «Новое качество» совместно с ЕРЗ.РФ и АО «ЭКСПОЦЕНТР».

Проведение стратегической сессии 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 Протокола заседания рабочей группы Государственной Думы по совершенствованию законодательного регулирования, направленного на развитие коммунальной инфраструктуры и повышения качества услуг ЖКХ от 1 февраля 2024 года.

Ключевыми вопросами для обсуждения стали:

1. Совершенствование системы доступа на рынок управления МКД.
2. Поиск сбалансированного подхода при организации системы контроля и надзора в сфере управления МКД.
3. Ответственность участников рынка управления МКД.

В дискуссии приняли участие представители Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации, Государственного совета Республики Татарстан, Экспертного совета по ЖКХ при Комитете Государственной Думы по строительству и ЖКХ, Комитета по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства ТПП РФ, Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет», Ассоциации управляющих организаций «Новое

качество», экспертного сообщества и профессиональные участники рынка управления многоквартирными домами.

\* \* \*

В ходе стратегической сессии участники отметили следующее.

Ключевым вопросом трансформации регулирования рынка управления многоквартирными домами является выстраивание баланса интересов и ответственности всех участников рынка: лиц, осуществляющих управление МКД, ресурсоснабжающих организаций, операторов по обращению с ТКО, собственников помещений в МКД, органов контроля и надзора.

В системе правоотношений сегодня отсутствует ответственный и дееспособный «коллективный собственник» помещений в МКД.

В сфере управления многоквартирными домами не работают механизмы защиты прав и законных интересов как граждан, так и иных добросовестных участников отношений, что ведет к отсутствию конкурентных преимуществ для добросовестных управляющих организаций (в то время как недобросовестные управляющие организации свободно паразитируют на рынке) и ухудшению качества услуг.

Поэтому самостоятельным направлением должна стать работа по совершенствованию системы допуска на рынок управления МКД и исключения, стандартизация деятельности управляющих организаций, разработка и утверждение обязательного перечня работ (услуг) для управляющих организаций, а также пересмотр полномочий органов ГЖН, главной задачей которых должно стать обеспечение контроля за сохранностью и техническим состоянием жилищного фонда и инженерных сетей.

Результаты анализа судебных споров с органами ГЖН позволяют сделать вывод, что существующие правовые механизмы заставляют органы ГЖН использовать формальный подход при индивидуальном регулировании спорных правовых отношений и правоприменении в сфере лицензирования. Результатом этого становятся многочисленные правовые и фактические ошибки, влекущие признание ненормативных правовых актов ГЖИ недействительными. Органы ГЖН, призванные стать арбитром для лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, в силу высокой нагрузки фактически выступают в качестве формального инструмента реализации интересов участников рынка.

Еще одной проблемной зоной в сфере управления МКД является несовершенная система ценообразования. Объективному и прозрачному тарифообразованию препятствует как отсутствие актуальной информации о состоянии жилищного фонда, так и отсутствие последовательных правил расчета и утверждения цены договора управления. Действующее законодательство не содержит защитных механизмов для сторон договора

управления многоквартирным домом, связанных с нарушением процедуры утверждения размера платы за жилое помещение.

\* \* \*

**По итогам обсуждения вопроса трансформации регулирования рынка управления многоквартирными домами, участники высказали следующие предложения:**

1. По вопросу совершенствования системы допуска на рынок необходимо:

1.1 провести сравнительный анализ двух систем регулирования: государственное лицензирование деятельности управляющих организаций и саморегулирование;

1.2 сформировать перечень стандартов, регламентирующих деятельность управляющих организаций;

1.3 проработать перечень критериев соответствия управляющей организации и перечень оснований для прекращения действия допуска на рынок.

2. По вопросу реформирования системы контроля и надзора в сфере управления МКД необходимо:

2.1 пересмотреть и оптимизировать полномочия органов ГЖН;

2.2 обеспечить упрощение и ускорение процедуры решения конфликтных ситуаций, обеспечив обязательный претензионный порядок рассмотрения жалоб потребителей, споров УО – РСО – РО, для чего, в том числе, увеличить штатную численность сотрудников ОГЖН.

3. По вопросу создания условий для прозрачного тарифообразования в сфере управления МКД необходимо:

3.1 установление уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правового механизма экономического обоснования, устанавливаемого муниципальными органами власти размера платы за содержание жилого помещения;

3.2 предусмотреть введение механизма экспертизы установленного муниципального тарифа;

3.3 введение правового определения текущего ремонта, разграничение с понятием «содержание общего имущества МКД» и критериев такого разграничения. Определение в структуре размера платы расходов управляющей организации на проведение текущего ремонта;

3.4 предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме и органу ГЖН доступа к информации о расходовании денежных средств в соответствии с утвержденным целевым назначением в рамках размера платы за жилое помещение.