

Первое Всероссийское совещание управляющих организаций в жилищной сфере - событие само по себе уникальное. Впервые в истории современной России собрались предприниматели, определившие точкой приложения своих сил и капиталов непаханое поле нашего жилищно-коммунального хозяйства.

Дискуссия, начатая на пленарном заседании, была продолжена на круглых столах, участники которых, что называется, ответили душой. Четыре откровенные дискуссии состоялись по темам: «Планирование, финансирование и ценообразование в жилищной сфере», «Капитальный ремонт многоквартирного дома», «Актуальные проблемы информационной и методической поддержки системы управления жилищным фондом и жилищно-коммунального хозяйства», «Государственно-частное партнерство в целях защиты интересов участников жилищных отношений».

Все эти темы весьма интересны для тех, кто трудится в самом ЖКХ, будь то государственные или коммерческие предприятия, а главным образом для руководителей ТСЖ, ЖК и ЖСК, для представителей инициативных групп, только еще собирающихся учредить в своем доме жилищное объединение. К темам этих круглых столов «Московская среда» постоянно обращалась на протяжении всех пяти лет своего существования, будет разрабатывать их и впредь.

В последнее время тематика реформирования ЖКХ обрела новый нюанс: в эту отрасль хозяйства все более активно начал вторгаться частный капитал, организации малого и среднего бизнеса, специализирующиеся на управлении недвижимостью. Шлюзы открыл Жилищный кодекс РФ, предусмотревший способ управления домом посредством управляющей компании.

Уже первые такие опыты показали: когда сокращаются регулирующие и контролирующие функции государства, в отрасли могут проникнуть нечестные на руку коммерческие фирмы, которым не указ ни нормы, ни требования к надлежащей эксплуатации и управлению многоквартирными жилыми домами. Необходимо им поставить заслон, чтобы оберечь репутацию честных, порядочных, добросовестных компаний. Надо выработать такой механизм, который бы устанавливал правила игры в секторе рынка по управлению жильем.

И такой механизм начинает монтироваться. Об этом направлении работы шла речь на круглом столе «Государственно-частное партнерство в целях защиты интересов участников жилищных отношений».

Важнейшим элементом этой сферы деятельности должен стать федеральный закон, закрепляющий поправки в Жилищный кодекс РФ в части института саморегулирования в деле управления многоквартирными домами. Во второй половине сентября Министерство регионального развития РФ направило соответствующий законопроект в различные органы государственной власти и организации - на предмет получения замечаний и предложений.

- Закон о саморегулируемых организациях необходимо дорабатывать как можно быстрее, - сказал, открывая круглый стол, **заместитель министра регионального развития Юрий ТЫРТЫШОВ**. - Никакие лицензии не спасут коммерческий рынок в ЖКХ от недобросовестных участников.

Действительно, такие компании числом даже менее 10 человек создаются на какой-то цикл, а потом исчезают. И цикл этот проходит, как правило, под девизом: «Даешь прибыль любой ценой!» Будут ли услуги такой фирмы качественными и долговременными? Вряд ли. Пока еще у государства остаются административные, надзорные и контрольные функции. Но в ближайшее время государство уйдет с рынка управления недвижимостью, и что тогда? Может возникнуть вакуум, в который хлынут жулики и мошенники, ловко создающие фирмы-однодневки. Как защитить от них жителей? Как обезопасить и сами управляющие компании, которые намерены войти на рынок всерьез, основательно и на-

долго, которые обладают необходимым опытом и квалифицированными кадрами?

Для этого необходимо создать саморегулируемые организации управляющих компаний, которые бы перекрыли доступ на этот рынок всяческого рода проходимцам, убежден Ю. Тыртышов. Для этого пора выработать новые правила игры - компания должна владеть достаточным уставным капиталом, участвовать в формировании страхового и компенсационного фондов и т.д.

Вокруг пунктов будущего закона и разгорелась дискуссия. **Член Общественной палаты РФ Григорий ТОМЧИН** сказал:

- Сегодня очень нужен закон о саморегулируемых организациях. Для чего? Чтобы взять на себя право допуска на рынок и насильственного удаления с него недобросовестных участников. Эта саморегулируемая

организация должна выработать систему стандартов и требований по управлению домами, недвижимостью. Эти нормы должны стать своего рода визитной карточкой само-

произшло это всего за полтора года. Заметно улучшилось и качество арбитражного управления, оно уже перестало быть инструментом «черного» рейдерства, возникла здоровая конкуренция. - Речь идет, по существу, о разграничении полномочий государства и гражданского общества, - вступил в разговор **эксперт саморегулируемой организации управляющих недвижимостью, доктор юридических наук Александр СМОЙЛОВ**. - СРО разрабатывает и применяет в профессиональном сообществе определенные правила и стандарты, согласовывает с государством и потребителями, бдительно следит за их соблюдением. И каждое юридическое лицо, вступающее на рынок управления недвижимостью, должно отвечать выработанным и четко сформулированным критериям.

## САМОЗАЩИТА БИЗНЕСА И ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

СРО должна сама урегулировать внутренние споры, не прибегая к посредничеству государства, гарантировать потребителям качество предоставляемых услуг. С 2010 года не будет ГОСТов и СНИПов в их нынешнем понимании, в действие войдут технические регламенты и национальные стандарты. Применение их будет добровольным и единственным механизмом, который может заставить применять весь этот свод необходимых правил - это саморегулирование, когда члены СРО берут на себя обязательство неуклонно следовать требованиям того или иного национального стандарта.



**Григорий ТОМЧИН:** Требуется система стандартов и правил по управлению жильем

регулируемой организации (СРО), гарантии качественной деятельности допущенных на рынок участников.

Такой свод правил только еще предстоит создать, но заняться этим необходимо уже сейчас. Прежде, конечно, надо решить множество вопросов: кто будет передавать объект управляющей компании, обладает ли этот субъект правом собственности, как выстроит СРО взаимоотношения с государством? Если не разрешить эти и множество других вопросов, может быть дискредитирована сама идея саморегулируемой организации. Естественно, понадобятся и необходимые поправки в нормативно-правовую базу.

С жесткой формулировкой о допуске на рынок и принудительном удалении с него не согласился ведущий круглого стола **исполнительный директор Ассоциации менеджеров России Сергей ЛИТОВЧЕНКО**. Хотя и признал необходимость прозрачности деятельности СРО, ее информационной открытости для обществу, взаимной ответственности участников, в том числе и финансовой - за счет создания страхового и компенсационного фондов. Все это поможет очиститься от «нежелательных элементов».

Он привел пример о том, как СРО внедрялась в арбитражное управление. До того, как было снято лицензирование и образовалась саморегулируемая организация, в стране числилось 25 тыс. арбитражных управляющих. После появления СРО их число сократилось до 5,5 тыс. И

СРО должна сама урегулировать внутренние споры, не прибегая к посредничеству государства, гарантировать потребителям качество предоставляемых услуг. С 2010 года не будет ГОСТов и СНИПов в их нынешнем понимании, в действие войдут технические регламенты и национальные стандарты. Применение их будет добровольным и единственным механизмом, который может заставить применять весь этот свод необходимых правил - это саморегулирование, когда члены СРО берут на себя обязательство неуклонно следовать требованиям того или иного национального стандарта.

**Николай КОШМАН**, президент Ассоциации строителей России, привел любопытный факт: в РФ всяческим регулированием нынче занимаются 6 министерств, 3 службы и 3 агентства. При том, что 98 процентов строительных компаний являются коммерческими. Возложив на себя все обязанности по техническому регулированию, государство тем не менее не несет никакой ответственности. Примером тому, кстати, обманутые дольщики. Вот почему вопрос создания саморегулируемых организаций возник не на пустом месте. Закон о СРО необходим как в строительстве, так и в уп-



**Николай КОШМАН:** Бизнес, пришедший на рынок ЖКХ, должен быть серьезным и ответственным

равлении многоквартирными домами. Но войти в них должны только серьезные организации, ответственные и финансово прозрачные. Бизнес, пришедший на рынок управляющих компаний, способен взять на себя регулирование тарифной политики, вопросы ценообразования, решение проблем капитального ремонта.

Плеснул керосинчика в костер дискуссии **Сергей СИВАЕВ**, руководитель направления «Городское хозяйство» фонда «Институт экономики города». Он сказал, что не припомнит историй, когда кто-то собрал деньги с жителей и исчез. Рынок управления не развит, его двери не так уже широко распахнуты, чтобы на него проник всякий, дабы заняться этим, в общем-то, перспективным делом. Тем более что местные власти стараются не проводить открытых конкурсов, создают формальные управляющие организации, которые только сменили вывеску, - лишь бы не упу-



**Сергей СИВАЕВ:** Не создадим ли мы некую квазигосударственную структуру?

стить своего влияния на сферу ЖКХ.

Словом, конкуренция на рынке еще не сложилась, а саморегулируемая организация будет еще одним барьером для проникновения на этот рынок новых игроков. Мы, прикрываясь словами о якобы защите этих самых игроков, создаем некую надструктуру, квазигосударственное образование, которое будет заниматься квазигосударственными функциями.

Конечно, все это было бы замечательно, если бы формирование СРО шло снизу вверх, а не насаждалось бы искусственно сверху. Становление саморегулируемых организаций должно быть постепенным, осмысленным и поэтапным. Государству еще можно предъявлять какие-то претензии, а что спросить со структуры, которая везлась ниоткуда, не сформировалась естественным путем?

**Роман РОМАНОВ**, 1-й вице-президент саморегулируемой организации управляющих недвижимостью, с этим мнением не согласился. Законопроект о СРО появился не только потому, что нужно заменить государственные функции чем-то другим. Речь идет прежде всего об интересах потребителя, то бишь жителя. Приватизация жилья привела к тому, что собственников у нас больше, чем в какой бы то ни было стране мира. Но одновременно на них ложится тяжкое бремя содержания своих домов.

Начиная с Закона о ТСЖ с 1996 года государство пыталось заставить собственников активно управлять своим жильем. Получается это не слишком успешно. К тому же проведение капитального ремонта для нашего населения непосильно.

Законодательная власть дала отсрочку по выбору способа управления до 1 мая 2008 года. Но с этого момента, если собственники не выбрали способ управления или не реализовали его, дом выставляется на конкурс. Значит, появится большое количество новых управляющих компаний.

Сегодня государство допускает к этому бизнесу кого угодно. Поэтому речь идет вовсе не об ограничении рынка, а о введении правил, направленных в первую очередь на защиту потребителя от недобросовестных операторов. Граждане хотят создания благоприятных условий проживания, поддержания чистоты в подъездах и во дворе, доступности и качества услуг, приемлемости цен и тарифов. Им важно, чтобы кто-то взял на себя ответственность за это.

Поэтому появление профессионального сообщества, самоорганизованного и самоуправяемого, гарантирующего качество услуг и несущего полную ответственность за каждого участника СРО, становится жизненно необходимым.

Р. Романов поддержал **Алексей КОРЯГИН**, сопредседатель Союза потребителей России:

- Саморегулируемые организации сегодня фактически являются арбитрами добросовестных отношений на рынке. Зона ЖКХ - зона максимального риска для людей, ее надо обезопасить с помощью законопроекта, представленного специалистами научно-технического совета Минрегиона развития РФ и предлагающего концепцию перехода к саморегулированию деятельности по управлению многоквартирными домами.

- Уже сегодня есть прецеденты возникновения кризисных ситуаций в управлении домами, - сказал **Максим ПРИВЕЗЕНЦЕВ**, президент некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью». - Например, мы сейчас как раз такую «разруливаем». Два ТСЖ, два правления борются между собой, вонюют с застройщиком, накопились огромные задолженности по коммунальным платежам, и этот новый дом на Кутузовском разваливается, лифты обрываются, потому что никто их не обслуживает.

Должен появиться профессиональный управляющий, который будет крепко держать деньги и не разворовывать их, а пускать на полезное для жителей дело. Формирование профессионального сообщества может создать механизм замены государственной монополии в ЖКХ.

**Владимир ПЛАТОНОВ**, председатель Мосгордумы, участвовавший в заседании круглого стола, рассказал, что уже больше года компания MIRAX GROUP ведет в одном из районов столицы пилотный проект по управлению домами. Практическая работа уже выявила ряд недостатков, избежать появления



**Владимир ПЛАТОНОВ:** Должна быть создана совершенная система содержания и эксплуатации жилья

которых возможно лишь с внесением поправок в Жилищный кодекс РФ.

Должна быть создана совершенная система содержания и эксплуатации жилья. Государственно-частное партнерство призвано содействовать созданию такой системы в ЖКХ.

Диаметрально противоположные мнения высказывались участниками круглого стола. Одни требовали немедленного создания саморегулируемых организаций в управлении домами, другие осторожничали, предлагая взять тайм-аут до тех пор, пока система не устроится и не будет опробована на практике.

Подводя итоги дискуссии, заместитель министра регионального развития Юрий Тыртышов предложил создать рабочую группу, которая бы довела до приемлемого состояния законопроект, чтобы вновь избранный состав Госдумы смог его рассмотреть в начале будущего года.

**Виктор ШИРОКОВ**