



Каким быть саморегулированию

деятельности управляющих организаций

Создание саморегулируемых организаций призвано постепенно сократить государственный контроль за рынком и повысить его эффективность. Это достижимо при условии, что саморегулирование деятельности управляющих организаций будет вводиться по инициативе самих участников рынка и позволит упорядочить на основании принятых стандартов и правил саморегулируемой деятельности участников рыночных отношений по управлению многоквартирными домами.



Д.П. Гордеев,

ведущий юрисконсульт направления "Городское хозяйство" Фонда "Институт экономики города"

Перед летними каникулами в Государственную Думу были внесены два диаметрально противоположных законопроекта. Первый – № 395919-5 "О регулировании деятельности по управлению многоквартирными домами" (далее – Законопроект) – подготовлен депутатами Госдумы В.С. Плескачевским и М.Л. Шакумом. Он предусматривает обязательное членство управляющих организаций в саморегулируемых организациях (далее – СРО), взносы в компенсационный фонд СРО в размере не менее 100 тыс. руб. и обязательное страхование гражданской ответственности управляющей организацией в размере не менее 500 тыс. руб. за каждый дом.

В другом законопроекте заложены нормы добровольного членства управляющих организаций в СРО. Этот проект вносился дважды и в настоящее время снят с рассмотрения Государственной Думой в связи с его отзывом депутатами Государственной Думы В.А. Пехтиным, А.Б. Чиркиным и К.Б. Шипуновым*.

Условия развития саморегулирования деятельности управляющих организаций

Внедрение нового гражданско-правового института саморегулируемых организаций происходит в условиях, когда:

- уровень ответственности, компетентности, организованности и активности части российских управляющих

* С текстами и анализом данных законопроектов можно ознакомиться в сети Интернет на странице: http://www.urbanomics.ru/news/?mat_id=989.

организаций возрос, но многие управляющие организации пока еще осуществляют свою деятельность по принципам и методам, вызывающим нарекания потребителей и претензии деловых партнеров;

- уровень активности, правовой грамотности, организованности, ответственности и требовательности собственников помещений в многоквартирных домах имеет тенденцию к росту, хотя в большинстве случаев пока остается на низком уровне. Количество домов, в которых созданы товарищества собственников жилья (ТСЖ), растет, однако доля товариществ, созданных формально, ради освоения бюджетных субсидий на капитальный ремонт в соответствии с положениями Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства”, имеющих “нулевой баланс”, с такими председателями и правлениями, чья работа никак не отражает волю собственников помещений в многоквартирных домах (МКД), велика;
- контроль за результатами управления МКД, содержанием общего имущества в них сохраняется за государством (органами Роспотребнадзора, Ростехнадзора, региональными государственными жилищными инспекциями). Перечень закрепленных за государственными структурами полномочий не изменяется; его нельзя назвать избыточно широким, но он не является адекватным этапу формирования рынка управления многоквартирными домами. В соответствии с законодательством (Гражданским и Жилищным кодексами РФ, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ “Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации”) органы местного самоуправления являются рядовыми собственниками помещений в МКД, но на практике они часто определяют возможность или невозможность вхождения управляющих

организаций в рынок и ограничивают их конкуренцию на территории конкретного поселения.

Суть саморегулирования деятельности управляющих организаций. СРО управляющих организаций создается в соответствии с Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом от 12.01.1996 № 7-ФЗ “О некоммерческих организациях” при условии соответствия всем требованиям, установленным в ст. 1 и 3 Федерального закона от 01.12.2007 № 315-ФЗ “О саморегулируемых организациях” (далее – Федеральный закон № 315-ФЗ), основана на членстве, объединяет субъекты предпринимательской деятельности исходя из единства рынка управления МКД. Суть осуществляемого саморегулирования состоит прежде всего в добровольном самоограничении прав управляющих организаций и передаче ими отдельных полномочий, касающихся регулирования деятельности по управлению МКД, саморегулируемой организации.

Под главной задачей СРО необходимо понимать:

- упорядочение взаимоотношений управляющих организаций с собственниками помещений, ТСЖ, ЖК или ЖСК, с одной стороны, и с органами государственной власти и местного самоуправления – с другой, на основании принятых стандартов и правил саморегулируемой деятельности;
- установление первичного контроля за деятельностью управляющих организаций, являющихся членами СРО.

Саморегулируемые организации управляющих организаций должны создавать благоприятные условия для деятельности своих членов, защищать их интересы, усиливать ответственность перед контрагентами по договорам управления МКД, устанавливать правила и стандарты деятельности, следить за выполнением требований профессиональной этики, служить последовательной активизации процессов де бюрократизации в жилищной сфере.

Создание саморегулируемых организаций

На практике создание СРО чаще всего происходит по следующему сценарию: в регион или муниципалитет приезжает человек “из центра”, который при встречах с руководством предлагает помочь создать СРО управляющих организаций. Нередко органами публичной власти (региональной, муниципальной) организуется кампания по массовому вступлению управляющих организаций в СРО. Необходимо учитывать, что в странах с развитой экономикой объединение предпринимателей для саморегулирования рынков осуществлялось эволюционным путем “снизу”, без навязывания “сверху”. Сначала система саморегулирования сложилась и показала свою эффективность, и только после этого государство доверило ей замещение госконтроля. Примеров насаждения системы саморегулирования “сверху” в мировой практике нет.

Представляется, что инициатива создания СРО управляющих организаций всегда должна принадлежать самим управляющим организациям. Согласно Федеральному закону № 315-ФЗ вмешательство государства в процесс саморегулирования ограничивается только осуществлением регулирования федеральными законами и ведением государственного реестра саморегулируемых организаций. Федеральные, региональные органы государственной власти или органы местного самоуправления не имеют права на инициативу в создании или на прямое руководство СРО.

В нашей стране объединения управляющих организаций только начали формироваться в последние год-два. В законопроекте № 395919-5 содержится требование об объединении в СРО управляющих организаций не менее чем 100 индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, что свидетельствует о желании иметь в Российской Федерации только немобильные региональные СРО в сфере управления МКД. В этом случае возможности создания

альтернативных СРО на практике будут сведены к нулю. При ожидаемом административном сопровождении процесса создания (в частности, подбор персонального состава руководящих органов, установление сложных процедур обсуждения и принятия решений) такие СРО будут очень далеки от самих управляющих организаций. Они могут стать инструментом для осуществления органами региональной власти своего административного давления.

Возможно, для представителей региональной власти (а может, и для отдельных представителей федеральной власти) этот фактор является одним из самых важных аргументов введения обязательного саморегулирования. Но в таком случае – в чем состоит саморегулирование? На деле его не будет. Для сравнения: Федеральный закон № 315-ФЗ устанавливает необходимость объединения в составе СРО в качестве ее членов не менее 25 субъектов предпринимательской деятельности (п. 1 ч. 3 ст. 3), а Градостроительный кодекс РФ для СРО в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства – не менее 50 индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц. Вот почему предложения законопроекта № 395919-5 по централизации саморегулирования представляются чрезмерными.

Членство в СРО

Согласно Федеральному закону № 315-ФЗ в общем случае членство в СРО является добровольным. **Законодательство Российской Федерации пока не обязывает управляющие организации вступать в какие-либо саморегулируемые организации.**

>> Мировой опыт показывает, что системы саморегулирования формируются снизу, самими участниками рынка. Инициатива создания СРО управляющих организаций должна всегда принадлежать самим управляющим организациям, без вмешательства органов государственной и муниципальной власти.

Субъекты предпринимательской и профессиональной деятельности могут объединяться в СРО только отдельно. Под субъектами предпринимательской деятельности в Федеральном законе № 315-ФЗ понимаются индивидуальные предприниматели и юридические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие определяемую в соответствии с Гражданским кодексом РФ предпринимательскую деятельность. Гражданский кодекс РФ (ст. 2) под предпринимательской деятельностью понимает самостоятельную, осуществляемую на свой риск деятельность, направленную на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг лицами, зарегистрированными в этом качестве в установленном законом порядке.

СРО управляющих организаций объединяет субъекты предпринимательской деятельности определенного вида – управления многоквартирными домами, которая осуществляется управляющими организациями. Их права и обязанности возникают на основании договора управления МКД. Это квалифицирующий признак лиц, которые именуется в Жилищном кодексе РФ как “управляющие организации”. При других способах, установленных в ч. 2 ст. 161 ЖК РФ, управ-

>> Объединение в одной СРО подрядных жилищно-эксплуатационных и специализированных организаций и управляющих организаций нарушает принцип единства отрасли производства или рынка произведенных товаров (работ, услуг).

ление МКД осуществляют ТСЖ, ЖСК, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, являющиеся некоммерческими организациями, основанными на членстве, или непосредственно собственники помещений в доме.

Жилищное законодательство Российской Федерации не относит к управляющим организациям:

- ТСЖ, ЖК, ЖСК и иные специализированные кооперативы, осуществляющие в соответствии с Жилищным кодек-

сом РФ управление МКД, собственники помещений в котором являются членами данных организаций. Они не заключают договоры управления МКД с собственниками помещений. С членами этих организаций отношения основаны на членстве, а с собственниками, не состоящими в членстве, заключаются иные договоры;

- подрядчиков при непосредственном управлении, которые действуют не по договорам управления, а на иных правовых основаниях и не могут объединяться в одну СРО с управляющими организациями. Невозможно объединить одним стандартом подрядчиков и управляющие организации. Подрядные жилищно-эксплуатационные и специализированные организации, выполняющие работы и оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, предоставлению отдельных услуг по управлению МКД по договорам с управляющими организациями, ТСЖ и кооперативами, а также с собственниками помещений в МКД при непосредственном управлении (в частности, планирование и иное управление обслуживанием и ремонтом, расчет платы и иной финансовый менеджмент, посредничество при заключении договоров ресурсоснабжения и договоров подряда, организация общих собраний собственников помещений в МКД, контроль за деятельностью управляющих, подрядных, специализированных и ресурсоснабжающих организаций). Указанные организации не заключают с собственниками помещений в доме, ТСЖ или кооперативами договор управления таким МКД, в соответствии с которым (ст. 162 ЖК РФ) управляющая организация отвечает за выполнение всего комплекса действий по содержанию и ремонту общего имущества и предоставлению всех коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в таком доме. У таких орга-

низаций отсутствует принцип единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) (ст. 3 Федерального закона № 315-ФЗ) с управляющими организациями. Есть только фрагментарное пересечение части общих услуг и работ.

Под потенциальными членами СРО управляющих организаций в соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ (ч. 4 ст. 155, ст. 162) необходимо понимать юридических лиц независимо от организационно-правовой формы или индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению МКД на основании заключенных с собственниками помещений, ТСЖ или жилищным кооперативом (далее – управляющие организации) договоров управления МКД.

СРО управляющих организаций не должна принимать в свои члены лиц:

- имеющих намерение стать управляющей организацией, но в настоящее время не являющихся таковой. Такие лица могут проходить организованное СРО обучение осуществлению деятельности по управлению МКД и вступать в СРО после приобретения статуса управляющей организации (заключения в соответствии со ст. 162 ЖК РФ, как минимум, договора управления одним МКД);
- осуществляющих профессиональную деятельность в управляющих и иных организациях. Данные граждане могут являться членами СРО, создаваемых субъектами профессиональной деятельности – физическими лицами, осуществляющими профессиональную деятельность, регулируемую в соответствии с федеральными законами (например, экономистами, инженерами, юристами в сфере управления МКД). Объединение в одной СРО субъектов предпринимательской деятельности и субъектов профессиональной деятельности определенного вида *не предусмотрено* феде-

ральным законодательством (ч. 2 ст. 3 Федерального закона № 315-ФЗ).

Самым важным по своему потенциальному влиянию на перспективу совершенствования отношений по управлению многоквартирными домами является предложенное законопроектом изменение, касающееся обязательного членства управляющей организации в СРО. Предложенный депутатами Государственной Думы В.С. Плескачевским и М.Л. Шакумом законопроект № 395919-5 предусматривает обязательность членства управляющих организаций в СРО. Если этот проект будет принят, то собственникам помещений можно будет заключать договор управления МКД только с управляющими организациями, являющимися членами СРО. Это означает, что исключение из СРО будет являться основанием для расторжения договора управления независимо от воли общего собрания собственников помещений в МКД. **Это неоправданно жесткое ограничение для складывающегося рынка управления многоквартирными домами.** При установлении обязательного членства в СРО обращение новой организации или индивидуального предпринимателя к СРО по поводу получения “входного билета” на рынок управления фактически будет означать “просьбу” к существующим управляющим – членам СРО потесниться и быть готовыми отдать новичку часть своих домов. Тем более что сейчас большинство управляющих организаций – это преобразованные бывшие МУПы, пока еще не умеющие, а иногда и не желающие конкурировать. Большинство из них привыкли работать под руководством местных администраций, которые опрометчиво продолжают считать себя главной инстанцией в сфере управления многоквартирными домами в поселении. Предложенная мера блокирует развитие реальной

>> Налицо конфликт интересов членов СРО и лиц, которые имеют намерение приобрести статус управляющих организаций и осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами.

конкуренции на рынке управления МКД. И это нельзя оправдать никакими псевдоугрозами низкого качества управления домами.

В настоящее время при действующем Жилищном кодексе РФ и Федеральном законе № 315-ФЗ в реестре СРО, который ведет Росреестр, зарегистрировано более 30 СРО управляющих организаций, осуществляющих управление МКД. Все они работают непродолжительное время, но, несмотря на отсутствие на законодательном уровне особенностей формирования и функционирования системы СРО на рынке управления МКД, регулирование их статуса, обязанности и сферы деятельности не требуется. **Дублирование с незначительными новациями норм Федерального закона № 315-ФЗ в гл. 2 Законопроекта представляется неоправданным.**

Сегодня важно сохранить тенденцию к началу понимания собственниками помещений в МКД того, что теперь они должны принимать решения в отношении своей долевой собственности и быть ответственными за эти решения. Если же Законопроект будет принят, то управляющая организация, имеющая единичные претензии (на единичных объектах) при управлении десятками или сотнями домов, может быть исключена из СРО. Причем воля собственников всех остальных управляемых ею домов будет проигнорирована, и им придется менять управляющую организацию, даже если у них нет никаких претензий. Это идет вразрез с пре-

доставлением всей полноты власти в доме общему собранию собственников помещений.

Есть все основания предполагать, что принятие законопроекта № 395919-5 сделает невозможным управление многоквартирными домами индивидуальными предпринимате-

лями и малыми предприятиями. Вряд ли они смогут выполнить требования об обязательном страховании (с минимальным размером 500 тыс. руб.) гражданской ответственности за причинение вреда жизни или здоровью граждан, имуществу граждан и организаций, включая общее имущество в МКД, а также о минимальном взносе в компенсационный фонд СРО в размере 100 тыс. руб. Такие ограничения идут вразрез с государственной политикой в сфере экономики.

В небольших поселениях это приведет к отказу от способа управления МКД управляющей организацией. Согласно положениям законопроекта компенсационный фонд является револьверным (постоянно пополняемым). Значит, если у исключенных управляющих организаций не найдется в достаточном размере своих средств и не хватит сумм страхового возмещения, то компенсационный фонд будут пополнять собственники остальных домов. Конечно, можно сказать, что это будет способствовать смене недобросовестных управляющих на более надежных. Но кто просчитывал цену этой коллективной ответственности? Кто доказал, что нет других способов улучшить качество содержания общего имущества в МКД? **Пока в России нет практики саморегулирования не только в сфере управления МКД, но и в строительстве и в других видах деятельности.** Недостаточно одной слепой веры и деклараций, скрытого расчета на закамуфлированный административный и организационный ресурс для введения обязательного саморегулирования управления МКД как панацеи от всех проблем. Здесь ни к чему торопливость и следование общей моде. Нужен прежде всего серьезный анализ плюсов и минусов практики саморегулирования.

Ассоциации СРО. Федеральный закон № 315-ФЗ устанавливает право СРО создавать ассоциации (союзы). Наиболее целесообразным является членство СРО в отраслевом межрегиональной или общероссийской

>> Положения Законопроекта об исключении управляющей организации из членов СРО при высоком уровне административного влияния могут стать инструментом борьбы с конкурентами или с независимыми от местной власти управляющими организациями, что на этапе формирования рынка крайне опасно.

ассоциации СРО управляющих организаций. Но на этапе начала процесса саморегулирования в сфере управления МКД представляется вредным формирование единственной общероссийской ассоциации СРО управляющих организаций и закрепление единого свода правил, требований и стандартов членства в саморегулируемых организациях. В этом нет объективной необходимости. Кстати, созданная ассоциация СРО «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью» уже объединяет более 30 членов. Правда, в это объединение входят и представители иных видов деятельности, которые не регулируются ст. 162 ЖК РФ.

К основным функциям Национального объединения саморегулируемых организаций* законопроект относит принятие Национальным объединением единых стандартов и общих правил саморегулируемых организаций. Это будет означать подавление инициативы самих СРО на выработку собственных стандартов и правил. Если это положение будет принято, стандарты и правила СРО будут приняты под копирку, и внести что-то свое, новое, не предусмотренное принятыми Национальным объединением едиными стандартами и общими правилами, будет практически невозможно. Такой застой на начальном этапе становления рыночных отношений в сфере управления многоквартирными домами ограничит инициативу членов СРО, приведет к тому, что СРО не станут структурами развития и совершенствования деятельности управляющих организаций, а будут лишь статистами, исполнителями воли центра (Национального объединения).

Стандарты и правила саморегулирования

Общеобязательные требования к работам и результатам работ устанавливаются

федеральными техническими регламентами, а СРО управляющих организаций устанавливает и обеспечивает поддержание обязательных для выполнения всеми членами конкретной СРО высоких стандартов и правил предпринимательской деятельности и деловой этики в сфере управления МКД. Под разрабатываемыми и утверждаемыми стандартами и правилами предпринимательской деятельности (стандартами и правилами СРО) Федеральным законом № 315-ФЗ понимаются требования к осуществлению предпринимательской деятельности, обязательные для всех членов СРО.

Развитие ранее неизвестного отечественному праву института саморегулирования происходит в условиях формирования рынка управления многоквартирными домами. Являющиеся членами СРО управляющие организации одновременно стремятся к реализации собственных коммерческих интересов, в т. ч. с использованием для достижения конкурентного преимущества своих ноу-хау (в частности, оригинальных технологий и знаний). Поэтому с учетом необходимости внедрения международной практики и распространения между членами СРО накопленного положительного опыта управления МКД перед СРО не стоит задача универсализации подходов, методов и технологий осуществления саморегулируемой деятельности. Не стоит неоправданно детализировать принимаемые стандарты и правила. Они должны учитывать возможность индивидуализации деятельности членов СРО при выполнении минимально необходимых требований исходя из уровня развития отношений по управлению МКД. **Стандарты и правила**

>> Если требование законопроекта № 395919-5 об исключении управляющей организации из членов СРО за единичные претензии и нарушения будет принято, это может стать инструментом борьбы с конкурентами или с независимыми от местной власти управляющими организациями.

* Не путать с Национальным объединением саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью, возглавляемым В.С. Плещачевским (<http://www.nosoun.ru/structure/council/>). Это совпадение.

не должны мешать развитию инициатив управляющих организаций в новых условиях.

Необоснованное ограничение возможности вступления в члены СРО путем установления в стандартах и правилах деятельности управляющих организаций неоправданно высоких или низких требований может дискредитировать идею создания саморегулируемых организаций в связи с высокой вероятностью сговора между ее участниками. Преднамеренное допущение крена в принимаемых стандартах и правилах, которые учитывают материальные и технические возможности только части членов СРО и явно не учитывают отсутствие таких возможностей у других ее членов, может стать причиной возникновения конфликта интересов. Такому крену, в частности, может способствовать членство в СРО большого числа так называемых организаций прикрытия, которые позволят заинтересованным лицам (учредителям существенной части управляющих организаций – членов конкретной СРО) установить контроль за ее действиями. Нельзя допускать, чтобы СРО становилась инструментом внутренней конкурентной борьбы. **Для исключения таких ситуаций целесообразно установить ограничения на вступление в конкретную СРО управляющей организации, учрежденной или руководимой лицами, которые учредили управляющую организацию или руководят организацией, уже являющейся членом**

>> Согласно положениям ст. 4 Федерального закона № 315-ФЗ стандарты и правила СРО должны соответствовать федеральным законам и принятым в соответствии с ними иным нормативным правовым актам. Стандартами и правилами СРО могут устанавливаться дополнительные требования к деятельности по управлению МКД.

этой СРО (на основании п. 1 ч. 1 ст. 6 Федерального закона № 315-ФЗ).

Ужесточение устанавливаемых стандартов и правил саморегулируемой предпринимательской деятельности рационально осуществлять эволюционным поэтапным путем без “забегания вперед”. Стандарты и правила СРО должны учиты-

вать тенденции и региональные особенности развития рынка, опыт саморегулирования и складывающиеся потребности собственников помещений по повышению качества управления МКД. Целесообразно периодически (возможно, не реже одного раза в 3–5 лет) переоценивать и совершенствовать принятые СРО стандарты и правила.

Применение одобренных СРО форм заключаемых договоров управления, обнародование отчетности, формализация предложений управляющих организаций – членов СРО собственникам, ТСЖ и кооперативам по перечню работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, включая деятельность по энергосбережению, должны быть исключительно добровольными и предлагаться в форме не правил, а рекомендаций. На данном этапе становления рынка управления МКД укоренившееся в предшествующие годы администрирование не должно заменяться саморегулированием, подавляющим любую индивидуализацию.

В соответствии со ст. 17 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ “О техническом регулировании” стандарты СРО могут разрабатываться и утверждаться ими самостоятельно исходя из необходимости применения этих стандартов для целей, указанных в ст. 11 указанного Федерального закона, для совершенствования качества выполнения работ, оказания услуг.

Разрабатываемые и утверждаемые при саморегулировании деятельности управляющих организаций стандарты СРО – это документ, в котором с целью добровольного многократного использования в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, в частности, устанавливаются требования:

- к оказанию услуг и выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, которые оказывают влияние на повышение уровня безопасности многоквартирных домов,

- уровня экологической безопасности проживания граждан;
 - результатам (качеству) указанных услуг и работ, дополнительные к требованиям, установленным техническими регламентами;
 - рациональному использованию в МКД коммунальных ресурсов (электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, газа), повышению энергоэффективности, дополнительные к требованиям, установленным законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности;
 - раскрытию информации о деятельности членов СРО, сопоставимости экономико-статистических данных о деятельности членов СРО по управлению МКД, проведению анализа характеристик и добровольному подтверждению соответствия работ и услуг, выполняемых членами СРО;
 - системе классификации и кодирования технико-экономической и социальной информации, системе каталогизации выполняемых членами СРО работ и услуг;
 - системе обеспечения качества выполняемых членами СРО работ и услуг;
 - системе контроля за выполнением членами СРО работ и услуг.
- предложения членами СРО услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
 - работы с жалобами и заявлениями собственников;
 - изучения потребностей собственников в услугах и работах по управлению, содержанию и ремонту общего имущества;
 - изучения отзывов собственников о качестве выполнения обязанностей члена СРО по договору управления;
 - составления и представления членами СРО собственникам отчета о выполнении договора управления за предыдущий год;
 - страхования ответственности членов СРО;
 - урегулирования в рамках СРО споров между членами СРО и между ними и иными лицами (управляющими, подрядными, специализированными и ресурсоснабжающими организациями);
 - деловой этики взаимоотношений членов СРО с управляющими организациями и собственниками помещений в МКД.

>> Стандарты СРО могут содержать требования к терминологии, применяемой в деятельности управляющих организаций.

Правила саморегулирования, разрабатываемые и утверждаемые при саморегулировании деятельности управляющих организаций, – это документ, устанавливающий требования к предпринимательской деятельности членов СРО, за исключением требований, установленных законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, устанавливаемых в стандартах СРО.

К правилам саморегулирования, в частности, могут относиться правила:

- контроля за выполнением членами СРО услуг и работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- организации взаимоотношений членов СРО с собственниками помещений в МКД, включая правила:

Контроль СРО

Федеральный закон № 315-ФЗ основан на том, что СРО должно самостоятельно следить за добросовестностью своих членов в целях улучшения качества деятельности участников рынка. Благодаря этому государство получает возможность ослабить контроль со своей стороны и уменьшить ставшим избыточным и неоправданным регулирование соответствующих рыночных отношений. Следует обратить внимание на то, что ситуация с саморегулированием в сфере управления МКД достаточно сильно отличается, например, от ситуации в сфере строительства и в смежных видах деятельности. Там много лет существовал специфический рынок, и саморегулирование заменило

>> Законопроектом не предусмотрено какое-либо уменьшение функций органов государственного контроля и надзора.

систему лицензирования. Но саморегулирование в сфере управления МКД действует в условиях функционирования в измененном виде системы государственного контро-

ля: это государственные жилищные инспекции регионов (ГЖИ), органы Роспотребнадзора и Ростехнадзора.

В законопроекте не учтено, что Конституционный Суд РФ в постановлении от 19.12.2005 № 12-П «По делу о проверке конституционности абзаца восьмого пункта 1 статьи 20 Федерального закона “О несостоятельности (банкротстве)” в связи с жалобой гражданина А.Г. Меженцева» указал следующее: “...лицензирование как форма государственного регулирования деятельности арбитражных управляющих заменена на иной, альтернативный механизм обеспечения стандартов профессиональной деятельности, предполагающий обязательность их членства в одной из саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. В такой замене проявляется конституционный принцип соразмерности в правовом регулировании экономической деятельности”.

Конституционный Суд РФ допускает установление федеральным законодательством обязательности членства в СРО не всегда, а только в случае соблюдения конституционного принципа соразмерности в правовом регулировании экономической деятельности. Эта соразмерность, например, заключается в замене лицензирования как формы разрешения законом осуществления определенной деятельности обязательностью членства в СРО.

Надо признать, что сложившаяся к настоящему времени система регулирования рынка управления МКД, закрепляющая достаточно широкие регулятивные и контрольные полномочия за государством, не является идеальной и не исключает присутствия на рынке недобросовестных и некомпетентных управляющих организаций. Но согласно за-

конопроекту № 395919-5 СРО управляющих организаций не принимает на себя каких-либо контрольно-надзорных функций, выполняемых в настоящий момент государственными органами. Не происходит это и по другому законопроекту (№ 397396-5), но он не вводит обязательность членства управляющих организаций в СРО. Саморегулируемая организация должна осуществлять контроль за деятельностью своих членов, соблюдением требований федерального законодательства, регулирующего деятельность управляющих организаций, и применять в отношении своих членов меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные внутренними документами СРО. Это должно приводить к постепенному эволюционному снижению интенсивности государственного контроля за рынком и повышению его эффективности, а также к созданию предпосылок к вытеснению в будущем государства из области регулирования коммерческих отношений в сфере управления МКД и передаче СРО контрольных полномочий, выполняемых в настоящее время государственными органами.

Выводы. В условиях зарождения рынка управления МКД, начала деятельности СРО на основании добровольного членства, когда еще неясно, какие будут приняты стандарты и правила различных СРО и насколько эффективно будет осуществляться воздействие СРО на своих членов, **постановка вопроса об упразднении госконтроля и введении обязательного членства управляющих организаций в СРО представляется непродуманной и преждевременной.** В условиях обязательности членства в СРО может быть осуществлен передел рынка управления МКД путем исключения из СРО одного или нескольких членов объединения.

К недостаткам Законопроекта следует отнести:

- игнорирование мировой практики передачи СРО функций государственного контроля;

- ориентирование на усиление в закамуфлированной форме администрирования в сфере управления МКД и уменьшение самостоятельности собственников помещений при принятии решений в отношении общего имущества в МКД и ответственности за такие решения;
- отсутствие четкой координации с предметом и положениями Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ “О техническом регулировании” и Жилищным кодексом РФ;
- ожидаемое приостановление развития рыночных отношений в сфере управления МКД, создание препятствий для участия в управлении МКД индивидуальных предпринимателей, малых и средних предприятий;
- ожидаемое уменьшение доли МКД, в которых реализуется способ управления управляющей организацией, поскольку часть таких организаций прекратит предлагать себя в качестве управляющих и будет позиционироваться как простые подрядчики при непосредственном управлении.

Эффективному управлению многоквартирными домами в настоящее время мешает

не отсутствие обязательного членства в СРО, а отсутствие условий для реальной конкуренции между управляющими организациями. А реальной конкуренции зачастую мешают стереотипы прошлых подходов административного руководства сферой управления МКД со стороны органов местного самоуправления и органов государственной власти субъектов РФ. Государству необходимо избавляться от “подретушированного” администрирования, в т. ч. в виде введения обязательного членства в СРО.

Разработка и принятие СРО управляющих организаций своих, пострадавших в конкурентной борьбе корпоративных правил и стандартов, осуществление контроля за соблюдением членами СРО требований законодательства и принятых в СРО правил и стандартов должно стать одним из важнейших инструментов проведения реформы ЖКХ. Добровольное членство в СРО должно не допустить на рынок недобросовестных управляющих, которые будут отсеиваться путем выбора собственниками помещений более ответственных и эффективных управляющих организаций, являющихся членами СРО, и доказать преимущества перед неорганизованными управляющими (не являющимися членами СРО).

В ФОКУСЕ

Программа энергосбережения в Ивановской области

В Ивановской области завершена разработка программы по энергосбережению и повышению энергетической эффективности сроком до 2020 г., реализация которой позволит сэкономить около 2176 млн кВт•ч электрической и 1029 тыс. Гкал тепловой энергии.

Согласно программе экономия энергии будет достигаться за счет реализации энергосберегающих мероприятий, снижения энергоемкости предприятий региона, а также благодаря планомерной работе по повышению энергоэффективности Ивановской области

в целом. Сама программа предусматривает два основных срока реализации. На первом этапе в течение ближайших двух лет специалисты проведут энергетический аудит зданий муниципальной и областной собственности. Помимо этого продолжится работа по установке современных приборов учета потребляемой электроэнергии, при модернизации или капитальном ремонте зданий будут использоваться самые современные энергосберегающие технологии. Стоимость первого этапа, по предварительным оценкам, составит около 322 млн руб.

Мероприятия второго этапа будут планироваться на основании утвержденных муниципальных программ по энергосбережению и повышению энергоэффективности.