ПРОЕКТ

**РЕШЕНИЕ**

Комиссии РСПП по строительному комплексу и жилищно-коммунальному хозяйству

1. По проекту федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 435903-5

Целью принятия проекта федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» № 435903-5 является совершенствование регулирования всего спектра отношений по управлению многоквартирными домами, упорядочение деятельности по управлению многоквартирными домами и переход на профессиональное управление. Предлагаемые изменения направлены на регулирование отношений для профессионального управления жилищным фондом товариществами собственников жилья и управляющими организациями.

Без всякого сомнения, улучшение ситуации на рынке управления многоквартирными домами, формирование открытого, профессионального и качественного рынка, создание и развитие института саморегулирования в жилищной сфере – важнейшая государственная задача.

Комиссия полностью поддерживает цели законопроекта и считает, что в предложенной редакции законопроект позволит дополнительно защитить интересы собственников и нанимателей жилья, создать эффективные механизмы контроля за деятельностью управляющих организаций.

В настоящее время в соответствии с требованиями жилищного законодательства роль собственников помещений многоквартирных домов, хозяйствующих субъектов, осуществляющих управление жильем, значительно возросла. В их сферу ответственности передано содержание внутридомовых сетей газо-, электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, а также решение вопросов оплаты за предоставление жилищно-коммунальных и иных услуг. При этом многократно возросли риски того, что некомпетентная деятельность отдельных субъектов управления может привести не только к финансовым потерям населения, но и к гибели людей при авариях и несчастных случаях.

Именно поэтому одним из ключевых положений законопроекта является пред­ложенное изменение, касающееся обязательного членства управляющей организации в саморегулируемой организации (СРО).

Поддерживая положения законопроекта, направленные на ограничение деятельности недобросовестных компаний, Комиссия акцентирует внимание на том, что большинство управляющих организаций – это преобразованные бывшие унитарные предприятия, привыкшие работать под руководством местных администраций, не допускающих конкуренции. Большинство из таких управляющих компаний не желают или не могут конкурировать. В период обязательного для собственников выбора и реализации способа управления большое число собраний проводились с нарушением закона. Способ управления хоть и «выбран», но часто не реализован.

Комиссия считает необходимым и правильным введение переходного периода до 1 января 2013 для введения обязательного членства управляющих организаций в СРО. Переходный период позволит снизить барьеры для прихода на рынок новых управляющих компаний. Это особенно актуально в условиях неразвитости на практике договорных отношений, отсутствия законных оснований управления жилищным фондом.

Сохранение в переходном периоде добровольного членства в СРО позволит выработать стандарты и правила, оценить эффективность их воздействия на своих членов. При этом, именно добровольное членство в СРО сможет отсеять недобросовестные управляющие организации за счет выбора собственниками помещений более ответственных и эффективных управляющих организаций, являющихся членами СРО, и доказать преимущества перед управляющими организациями, не являющимися членами СРО.

Развитие управления многоквартирными домами и таких институтов, как саморегулирование в сфере управления недвижимостью, развитие конкуренции в сфере управления многоквартирными домами, невозможно без установления четкой системы требований. По мнению Комиссии, основой должны стать нормы, содержащие требования к безопасности зданий и сооружений, безопасности их эксплуатации и энергоэффективности. Именно такие нормы должны формировать и раскрывать понятие «надлежащее содержание» общего имущества.

Вступивший в силу Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" предъявляет ряд требований к эксплуатации зданий, напрямую корреспондирующихся с требованиями Директивы 89/106 ЕЕС, принятой в Евросоюзе и касающейся, в том числе, строительных материалов, изделий и конструкций. Часть 6 статьи 3 Технического регламента закрепляет минимально необходимые требования к процессам эксплуатации, однако надлежащим образом содержание этих требований не раскрывается.

Становление и развитие института профессионального управления в жилищной сфере создает необходимые условия для разработки, утверждения и внедрения технических регламентов, правил и стандартов, деятельности связанной с управлением и эксплуатацией зданий и сооружений, содержанием, ремонтом и модернизацией жилищного фонда, внедрением технологий повышения энергоэффективности.

По мнению Комиссии, важнейшей задачей является устранение противоречий понятийного аппарата и гармонизация терминов и определений в нормативных актах в области технического регулирования. Необходимо учесть, что на Межотраслевом совете РСПП по техническому регулированию в строительной отрасли признано целесообразным объединить положения принятого технического регламента о безопасности зданий и сооружений с нормами проекта технического регламента о безопасности строительных материалов, изделий и конструкций.

Комиссия поддерживает положения законопроекта, касающиеся усиления роли Государственной жилищной инспекции, что наряду с развитием партийного проекта Всероссийской Политической Партии "ЕДИНАЯ РОССИЯ" «Управдом» позволит ускорить переход к профессиональному управлению многоквартирными домами, реализовать принципы законности и прозрачности отношений в жилищной сфере.