

**Стенограмма совещания с участием представителей органов государственной власти на тему: «О совершенствовании регулирования деятельности управляющих организаций по управлению многоквартирными домами»**

**21 января 2019 года**

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Уважаемые коллеги! Сегодня резонансная тема, собрала большое количество людей. Все не безразлично к тому, как мы будем дальше развиваться с точки зрения совершенствования регулирования деятельности управляющих компаний. Поэтому вопрос сегодня очень важный вынесен.

У нас количество многоквартирных домов свыше 1 миллиона и 65 тысяч организаций, которые осуществляют управление многоквартирными домами. Соответственно, от правильно выстроенной системы взаимодействия между жителями и организациями, обеспечивающими управление многоквартирными домами и условия безопасного проживания в них, зависит, в том числе, и стабильность общественного сознания и настроения граждан.

Я тут пошутил. Говорю, что в начале XX века был земельный вопрос, а сейчас у нас есть коммунальный вопрос. Они примерно равноценны в сознании людей и имеют равнозначную проекцию на общественные настроения.

Поэтому в целях изучения ситуации, которая формируется сегодня на рынке управления многоквартирными домами, комитет провел небольшой опрос. По результатам информации, поступившей от органов государственного жилищного надзора 46 регионов (то есть мы 46 регионов опросили), внимание обратили на целый ряд проблем, которые возникают в этой отрасли. Результаты опроса приведены в таблице, которую мы раздали всем вам. Она есть в раздаточном материале. Остановлюсь на некоторых.

Первое. Актуальным является вопрос целевого использования денежных средств граждан, которые поступают в качестве платы за содержание жилого помещения. При этом регионы подчеркнули, что вопрос контроля за целевым использованием таких средств не отнесен к компетенции ГЖИ и в случае поступления соответствующих обращений граждан, они перенаправляются в правоохранительные органы.

Наряду с этим, ряд регионов высказали предложения о необходимости установления компетенции ГЖИ по контролю, надзору за финансово-хозяйственной деятельностью управляющих организаций, но с обязательным увеличением штатной численности органов контроля. Отмечу, что некоторые механизмы контроля в этой области сегодня установлены. Это размещение информации в ГИС ЖКХ, акты выполненных работ, которые подписывает председатель совета дома. Управляющая компания отчитывается перед общим собранием. Но, как показывает практика, они слабо реализуются и это показывает, в том числе, тот опрос, который мы провели по регионам.

Тут, соответственно, имел возможность плотно общаться с представителями и прокуратуры и правоохранительных органов целого ряда регионов. Обращают внимание на то, что если раньше управляющие компании у нас, мягко говоря, махинировали средствами, которые поступали от граждан в уплату услуг энергетических компаний и ресурсопоставляющих компаний, то сейчас это началось с деньгами, которые они собирают на капитальный ремонт. Большое количество обращений граждан в правоохранительные органы идет на сегодняшний день, фиктивные акты, какие-то фиктивно выполненные работы. По целому ряду городов и населенных пунктов у нас многоквартирные жилые дома в долгах, как в шелках, и при этом граждане до конца не понимают, за что они должны, потому что не могут получить качественно выполненных работ.

Регионы предлагают в связи с этим ввести ряд новаций, такие как (это все выставляется сегодня вам на обсуждение): открытие специального банковского счета на дом, разработку унифицированной формы отчета управляющей организации, введение требований по проведению такого отчета собственниками и ГЖИ, разработка методики финансового аудита деятельности управляющих компаний, организаций и так далее.

Я думаю, что сегодня все выступающие об этом скажут, и мы позиции свои выскажем.

Второе. Вопрос, связанный с предыдущей темой, которую мы обозначили как введение эталонного набора услуг и работ, необходимого для содержания общего имущества, также вызвал

интерес субъектов Российской Федерации. Регионы отметили, что нормы, которые сегодня можно отнести к стандартам сервиса, рассредоточены по отдельным актам жилищного законодательства.

Хочу отметить предложение Владимирской области. Вместо большого количества действующих актов создать единый унифицированный нормативно-правовой акт, позволяющий систематизировать положения постановлений Правительства Российской Федерации. При этом подчеркну, что действующие пока Правила и нормы технической эксплуатации жилого фонда, утвержденные в 2003 году, наверное, требуют соответствующих изменений согласно велениям времени.

Затронув тему нормативного регулирования, хочу обратить внимание присутствующих и Минстроя, соответственно, на предложения, высказанные Удмуртской республикой, о разработке федерального закона о государственном жилищном надзоре и лицензионном контроле. Может быть, этот вопрос надо пообсуждать и на что-то выходить.

Также хочу обратить внимание участников совещания на вопрос управления домами унитарными предприятиями. Вы знаете, что в Государственной Думе прошел первое чтение, внесенный Правительством Российской Федерации проект федерального закона, согласно которому вводится запрет на создание и осуществление деятельности унитарных предприятий в том числе и в указанной сфере деятельности.

Хочу отметить, что позиция Председателя Совета Федерации Валентины Ивановны Матвиенко достаточно жесткая по этому вопросу. Она дала поручение рассмотреть данное предложение и выявить все негативные последствия, которые возникнут в случае принятия данного закона.

Именно поэтому мы пригласили сегодня на совещание представителей Федеральной антимонопольной службы, хотели бы обсудить и этот вопрос.

При этом субъекты Российской Федерации представили нам интересную информацию о деятельности МУП в регионах, которые еще раз подчеркивают, что нет единых правил для всех регионов и особенности социально-экономического развития, жизненного уклада необходимо учитывать.

Есть несколько примеров. Адыгея, Воронежская, Белгородская, Тюменская области, Алтайский край полагают, что такая форма организации юридического лица для управления жилфондом нецелесообразна. Но наряду с этим мы видим большое количество замечаний регионов, прежде всего регионов Севера, которые полагают, что такая форма организации позволяет найти приемлемые решения для передачи во временное управление аварийных, ветхих домов, домов, в которых проживает население с низким уровнем платежеспособности.

Московская область, например, также проводит рейтинг "звездности" управляющих компаний, по результатам рейтинга в четвертом квартале 2018 года трем МУП было присвоено 4 "звезды", что считается у них неплохим результатом деятельности.

Таким образом, мы полагаем, что предложение о прекращении деятельности таких предприятий, наверное, преждевременное и требует более тщательной проработки и изучения.

Уверен, что только в результате такой работы, тщательно изучив все риски ликвидации этих предприятий, мы можем выходить на какое-то окончательное решение и его соответственно закреплять в федеральном законодательстве.

Проведенный нами опрос выявил и другие проблемы в области управления многоквартирными домами. Все в материалах у вас имеется, изложено. Я думаю, что сегодня в ходе выступлений мы все эти темы обсудим.

Предлагаю такой порядок работы. Доклад – до 15 минут, содоклады – до 10 минут, выступления – 3–5 минут, если выступление представляет большую ценность, с 3-х продлеваем до 5 минут.

Нет возражений? Если возражений нет, давайте начнем.

Слово предоставляется Максиму Борисовичу Егорову, заместителю Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации. Пожалуйста, Максим Борисович. Максиму Борисовичу после 16 часов ехать в правительство на совещание, поэтому давайте все, что можно, от него послушаем, какие-то вопросы возникнут, ему зададим. Пожалуйста.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Добрый день, уважаемые коллеги! Действительно тема, которая сегодня обозначена, касается каждого из нас, кто присутствует в этом помещении, в этом зале, за этим столом. Практически все мы с вами живем в многоквартирных жилых домах и платим управляющим компаниям за те услуги, которые нам оказываются.

Действительно, каждый дом – это свое уникальное сооружение, которое имеет свою и историю жизни, и историю жизни, которая происходит сейчас. Каждый дом – это отдельный индивидуальный "организм", в котором живет большое количество граждан и большое количество различных сетей таких, как электро-, газовые, водные и так далее. Поэтому здесь вопрос по управлению очень важный и в принципе от него зависит жизнь граждан, жизнь наша с вами и комфортное времяпрепровождение, когда мы находимся не на работе, а дома со своей семьей, со своими близкими.

Хотел бы начать со следующего, напомнить, 1 мая 2015 года у нас введена лицензированная деятельность по управлению многоквартирными домами. На сегодняшний день 21 082 управляющим организациям выданы лицензии. За это время у нас прекращено действие 1 581 лицензии, 462 лицензии аннулированы.

Это по всей Российской Федерации. В принципе в процентном соотношении не такие уж большие цифры. Анализ правоприменительной практики показал необходимость ужесточения лицензионного контроля за управляющими организациями. Хотел бы напомнить, что 31 декабря федеральным законом № 485 мы ввели дифференциацию перечня нарушений лицензионных требований на грубые и негрубые, а также установили механизм изъятия многоквартирных домов из управления во внесудебном порядке по решению органов государственного жилищного надзора при повторном совершении в течение года управляющей организацией грубого нарушения лицензионных требований. Также в 2018 году постановление правительства № 1090 установило перечень грубых нарушений лицензионных требований. Я думаю, я их не буду перечислять, в материалах все данные грубых нарушений, вы их, наверное, знаете, они перечислены.

Мы планируем внести дополнительно в Кодекс об административных правонарушениях Российской Федерации законопроект, который будет вводить отдельный состав административного правонарушения – грубое нарушение лицензионных требований. Размер штрафа будет составлять от 300 до 350 тыс. рублей.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

На кого? На должностное лицо?

**М.Б. ЕГОРОВ**

В том числе.

Кроме того, управляющая организация лишается домов из управления, если в течение года была трижды привлечена к ответственности за воспрепятствование законной деятельности органов государственного жилищного надзора или признана банкротом.

Также федеральным законом № 485 введен запрет на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами компаниями со схожими наименованиями. Так, отсутствие тождественности или схожести в названиях управляющих организациях стало лицензионным требованием. В настоящее время в нескольких субъектах Российской Федерации, а именно в Московской области, Республике Крым, Мурманской области появилась практика отказа в выдаче лицензии на управление домами в связи с наличием у соискателей лицензии схожего наименования с наименованием действующих в субъектах Российской Федерации управляющих организаций. Вместе с тем срок действия лицензии ограничен пятью годами. Для того чтобы пресечь споры между старой и новой управляющей компанией и упорядочить деятельность органов государственного жилищного надзора по внесению изменений в реестр лицензий, органы государственного жилищного надзора наделены полномочиями по внесению изменений в реестр лицензий на основании поступления заявления только от одной организации – либо старой, либо новой управляющей компании, а не от обеих, как это было ранее. Кроме того, органы государственного жилищного надзора наделены полномочием своим решением исключать дом из управления компании, если решением собственников о ее выборе признана недействительной. Действительно, у нас стали появляться в регионах компании-клоны, которые пошли производить соответствующий рейдерский захват по управлению домами. Я думаю, коллеги из управляющих компаний более подробно на этом остановятся. Действительно, есть проблема во многих

субъектах Российской Федерации. Я думаю, те нормы, которые были введены федеральным законом № 485, и мы видим, что в ряде субъектов они реализуются, будем продолжать.

Также, конечно, продолжая тему рейдерских захватов, то, что мы видим с мест, и у нас депутаты Государственной Думы поднимают вопрос, – это заход крупных управляющих компаний в субъекты Российской Федерации, выдавливание мелких игроков в части управления жилищным фондом. Здесь нам тоже предстоит соответствующая работа с депутатами, с коллегами из управляющих компаний, с нашими коллегами из регионов в части, чтобы проходил этот процесс цивилизованно, не было захватов рейдерских, чтобы это было нормальным цивилизованным путем. Понятно, мы видим это с вами на сетях ритейла, что мелкие игроки в регионах пропадают. И, наверное, крупные игроки, которые в основном в крупных городах, пойдут дальше, там, где есть хороший жилой фонд. Но это должно быть очень строго прописано, регламентировано, чтобы у нас не было хаоса в регионах по управлению жилищным фондом.

### **О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Что в этой связи мы будем делать?

### **М.Б. ЕГОРОВ**

Есть ряд предложений, Павел Рюрикович, может, их озвучит, потому что мы с ним уже обсуждали в части того, как проводить эту работу. Я анонсирую, что мы эту работу начинаем и готовы здесь услышать соответствующие предложения от вас, от коллег из регионов. Но все равно запрещать это, я думаю, нельзя. Это должно проходить в нормальном цивилизованном порядке и виде.

Также необходимо отметить, что мы не только вешаем какие-то дополнительные ярлыки или дополнительную ответственность управляющих компаний, мы вводим такое понятие, как экономия подрядчиков. В принципе если управляющая компания эффективно работает, если управляющая компания действительно проводит нормальные конкурсные процедуры, ищет хороших, качественных исполнителей услуг за счет экономии денег, то мы предлагаем, соответственно, оставлять эту экономию в управляющих компаниях, но это опять же должны решать граждане, такую норму и право должны мы за коллегами оставить, потому что это их бизнес.

Если говорить про ГУПы и МУПы... Это я отдельно остановлюсь, позицию министерства доложу, но в принципе это действительно бизнес, и люди должны зарабатывать здесь тоже деньги, если это, конечно, согласовано с жильцами, для которых они оказывают качественную, надежную и правильную услугу.

Также хотелось бы отметить, что для повышения клиентоориентированности управляющих организаций и внедрения базового перечня сервисов Правительством Российской Федерации разработаны стандарты сервиса, которые предусматривают следующие мероприятия. Это совершенствование работы аварийно-диспетчерских служб. Есть определенные... к примеру, могу остановиться. Регламентируется время дозвона в службу в течение пяти минут, вводится оснащение службы функциями "обратный вызов" или "автоответчик". Регламентируется время, в течение которого указанные функции должны быть осуществлены (в течение 10 минут). Регламентируется время локализации аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем (в течение 30 минут с момента регистрации заявки), ликвидации засоров (в течение двух часов с момента регистрации заявки) и устранения аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем (не более трех суток).

Следующее, что в стандарт сервиса. Предоставление потребителям возможности круглосуточного обращения в аварийно-диспетчерскую службу и вызов ее сотрудников в оговоренное время, в том числе и в ночное.

Введение требований к внешнему виду и оснащению сотрудников управляющих организаций, служебное удостоверение личности, бейдж с указанием, название организации, фамилии, имени, отчества и наличие профессиональной специализации. Также такой немаловажный фактор, как одноразовые бахилы при вхождении в квартиру, их тоже должны иметь соответствующие сотрудники.

Создание всеми управляющими организациями представительств для обеспечения оперативного взаимодействия со своими клиентами. Теперь каждый собственник может прийти в представительство управляющей организации и задать интересующие его вопросы.

Также не регламентировано, но жизнь протекает у нас достаточно быстро, стремительно, цифровизация у нас с вами идет значительно, и мы теперь можем расплачиваться в магазинах просто телефоном, не беря с собой наличные средства, карточки. Большое количество управляющих компаний переходят на цифровые сервисы, в которых можно отдельно заказать пропуск на территорию, вызвать соответствующего ремонтника, задать любой вопрос. И действительно по всей стране оплатить услуги управляющей компании, оплатить услуги ресурсоснабжающих организаций. И действительно такой прогрессивный метод, прогрессивно развивается система. Вот был на одном совещании, практически в каждом субъекте есть свои системы, как можно работать с управляющими компаниями из этого обычного функционального телефона. И это действительно очень радует и повышает в принципе взаимоотношения, и не надо звонить по телефону, когда можно в принципе все сделать в телефоне.

На чем бы хотелось еще остановиться? И действительно это очень важный вопрос. 3 апреля 2018 года вышел федеральный закон № 59, который внес изменения в Жилищный кодекс, когда мы с вами можем переходить на прямые договора. Положительная практика перехода на прямые договора отмечена в большинстве субъектов Российской Федерации, мы это видим и слышим с мест. В настоящее время Минстроем подготовлены все необходимые изменения в нормативно-правовые акты Правительства Российской Федерации в части усовершенствования данных вопросов. Я думаю, что скоро правительство выпустит данные акты, и процесс прямых договоров заработает в полную силу с учетом тех решений, которые были приняты.

Еще бы хотелось отметить, что 28 декабря 2018 года принято постановление № 1708, которое в принципе регламентирует порядок и условия начисления оплаты услуг по теплоснабжению, когда у нас с вами установлены индивидуальные приборы учета.

Есть формула, которую многие называют достаточно сложной. Мы, как могли, ее хотели упростить, но сами понимаем, что схема теплоснабжения многоквартирных жилых домов отличается от схем электроснабжения и водоснабжения. Когда у нас с вами есть в электроснабжении прибор учета, мы с вами включили клавишу на стене, свет загорелся – счетчик пошел работать. То же самое с водой. По теплу это намного сложнее. Вся схема теплоснабжения дома – это единый живой, можно сказать, организм. Действительно, здесь от потребления тепла, которое потребляет каждая квартира, каждый гражданин, не зависит общее потребление дома. В принципе, если ты находишься в середине дома, как мы говорим, можно отключиться от тепла, тебя соседи все равно отопят. И здесь поэтому мы прописали формулу, когда есть прибор учета, когда нет прибора учета. Поэтому это постановление вышло.

Также хотелось бы напомнить, что в течение прошлого года вышло два решения Конституционного Суда по данным вопросам. Поэтому здесь мы считаем, что все вопросы отразили в постановлении № 1708. И Минстрой, в свою очередь, проводит разъяснительную работу и с гражданами, и в средствах массовой информации по поводу правильности работы данного постановления правительства.

Что касается запрета МУП, ГУП, здесь мы поддерживаем то, что Вы сказали, Олег Владимирович. Мы считаем, что полный запрет МУП и ГУП по многим направлениям деятельности, наверное, не нужен, он преждевременный. А так хочу сказать, что в принципе в сфере управления многоквартирными домами с государственным и муниципальным участием всего лишь 7 процентов организаций, который относятся к МУП и ГУП, то есть всего лишь 1678 организаций на территории Российской Федерации. И зачастую это в тех муниципалитетах, в которых жилой фонд ненадлежащего качества, он убыточный и нерентабельный, там в принципе не заработаешь денег, когда не хотят туда приходиться управляющие компании из бизнеса. Отменять в этих регионах МУП и ГУП мы считаем на данном этапе жизнедеятельности нашего Жилищного кодекса и вообще преждевременным.

Также пример, о котором Вы говорили. В Московской области есть МУП и ГУП, которые показывают хорошие результаты. И в принципе в городе Москве тоже у нас один большой МУП, который мы все знаем, в принципе который работает, управляется мэрией города Москвы.

Что касается открытия специальных счетов многоквартирных домов, вопрос очень сложный. Считаем, что спешить с открытием пока не надо, нужно взвесить все "за" и "против". И опять же хочу повториться, что управляющие компании – это бизнес, который независимый, МУП, ГУП, и тоже надо понимать, что если у нас будут такие жесткие требования, как мы слышим, по открытию специальных счетов, то, наверное, мы можем потерять некоторые эффективные

управляющие компании, которые действительно качественные услуги оказывают на рынке обслуживания многоквартирных жилых домов.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

А с хищениями что делать будем?

**М.Б. ЕГОРОВ**

С хищениями? С хищениями... У нас есть правоохранительные органы.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Правоохранительные органы, когда я с ними разговаривал, просили: "Решите этот вопрос системно. У нас не хватает сил и средств проверять огромную массу заявлений и обращений граждан".

**М.Б. ЕГОРОВ**

Ну, здесь у нас также есть с вами коллеги, которые здесь присутствуют, и мы перед совещанием у вас собирались и поднимали большие вопросы в части нашего...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Ну, вопрос контроля, да? Контроля граждан за расходованием их средств, которые они переводят на содержание многоквартирного дома. Если не через механизм счетов, тогда давайте предлагайте другой механизм, как граждане будут контролировать использование их средств. Но так, чтобы они реально были используемы, а не представлены в виде фиктивных договоров и всей прочей эквилибристики, которая сейчас начинает постепенно расцветать в этой сфере.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Давайте. Многое зависит от самих граждан, за что они проголосовали на общем собрании. Если они проголосовали, что в подъезде должны, извините меня, мыть полы три раза в день, тогда граждане должны контролировать, как моются подъезды – три раза в день, не три раза в день. Если граждане проголосовали о том, что должна быть система видеонаблюдения по всему периметру дома, то граждане должны на это пойти.

Вы знаете, мы совсем недавно, в ноябре, в Минстрое разбирались в ситуации с одной из управляющих компаний, которая (не буду называть) находится в центре города Москвы. Почему оказалось у них 120 рублей (или 150, я не помню) за квадратный метр? Граждане сами проголосовали за весь набор услуг, который есть, – это и охрана, и с паркингами.

И потом там была создана инициативная группа граждан. Мы с ними начали разговаривать. "Вы на что смотрели, когда за это голосовали?"

И здесь прежде вопрос-то к нам с вами.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Поэтому не будем упрощать, проблема намного сложнее, чем просто проголосовали граждане. Вы это прекрасно понимаете, лучше меня.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Совершенно верно.

Поэтому вопрос, теперь считаем, наверное, стоит.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

У нас, видите, в городах дома делятся на организованные, неорганизованные. Там, где организованные дома (их меньшинство), да, в результате активной деятельности организованных граждан в этих многоквартирных домах эти управляющие компании довольно серьезно контролируются. Там, где организованные дома. У нас большинство неорганизованных домов. Именно в неорганизованных домах происходят все те безобразия, про которые я говорю. Поэтому тут...

**М.Б. ЕГОРОВ**

Согласен, Олег Владимирович.

Здесь конечно...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Понятно, что можно отнести это на позицию граждан, сказать: ну, вы типа организуетесь и вперед. Но мы не имеем права поощрять разного рода нарушения, даже в тех случаях, где граждане организованы, а должны защищать права граждан.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Олег Владимирович, полностью поддерживаю. Также этими функциями наделены органы государственного жилищного надзора.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

В регионах они крайне малочисленны и не могут должным образом исполнять свои полномочия.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Вы у меня, можно сказать, с языка сняли. Мы обсуждали сегодня с коллегами...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

И поэтому получается замкнутый круг, когда группы граждан ходят по кругу, у ГЖИ не хватает сил и средств для того, чтобы это обеспечить. Они в результате в конечном итоге приходят в правоохранительные органы и начинают нашу правоохранительную систему загружать в том числе и всеми этими вопросами.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Действительно тема есть. И сегодня у нас было совещание...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

А правоохранительная система у нас и так перегружена всякими другими не менее важными вопросами.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Мы эту тему будем поднимать и поднимаем тему численного состава наших государственно-жилищных инспекций на встрече с каждым губернатором, которая происходит в министерстве. Мы эту тему "подсвечиваем".

Есть проблема не только численности, а еще фонда оплаты труда и текучести кадров, которая есть в жилищных инспекциях.

В принципе я доклад закончил.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Есть понимание у министерства. Это уже хорошо.

У меня есть предложение. В связи с тем, что Максим Борисович нас в 16 часов покинет, если кто-то хочет задать ему вопросы, я готов предоставить такую возможность.

**А.В. ШИРОКОВ**

А можно задать вопрос?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста.

**А.В. ШИРОКОВ**

Широков Андрей Вячеславович, ТПП Российской Федерации.

Вы говорите, что надо на сегодня усилить контроль за управляющими организациями, увеличить штрафы. Скажите, пожалуйста, из каких средств управляющая организация должна платить эти штрафы?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хороший вопрос.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Коллеги, я же говорил, что управляющая компания – это...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Это граждане.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Это бизнес.

Смотрите, любая управляющая компания... любой бизнесмен нацелен на то, чтобы получить какую-то прибыль. Мы говорим о том, если ты как управляющая организация качественную и надежную услугу предоставляешь, то ты имеешь право на зарабатывание денег и получение соответствующей прибыли. Если ты плохо работаешь, а) или платишь штрафы, или уходишь из этого бизнеса.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Так я же не зря спросил. Это будет на кого: на управляющую компанию или на конкретное должностное лицо?

**А.В. ШИРОКОВ**

А я задал вопрос: из чего платить-то управляющей организации? Потому что когда я (я немножко вперед забегу своего выступления) разговариваю с крупными жилищными инспекциями страны, я не буду называть фамилии, чтобы их не подставлять, они мне объясняют

так. "Андрей Вячеславович, да какие проблемы?! Штрафы платит управляющая организация с выручки, а выручка – все, что они получают с собственника". Понимаете. Вот это понятие сегодня совершенно неправильное. Остальное я разовью в своем выступлении.

Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо.

**М.Б. ЕГОРОВ**

А вопрос: штрафы не должны платить?

**А.В. ШИРОКОВ**

Во-первых, штрафы надо дифференцировать довольно здорово. За лампочку и, допустим, за проломленную крышу совершенно разные штрафы должны быть, которая плохо эксплуатируется. Во-вторых, если платить, то надо платить, понимая с чего. Или из средств именно управляющей организации, мы должны понимать, сколько денег находится у управляющей организации, именно ее средств, а все остальные средства связаны договором на содержание общего имущества многоквартирного дома или выполнение еще каких-то других функций, за которые платит собственник в данном случае.

Поэтому я задаю вопрос очень простенький: с каких средств 300 рублей должна заплатить управляющая организация? И я еще напому еще одну вещь, что у нас сегодня нет управляющих организаций, которые имеют прибыль, а если есть, то ограниченное количество.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста, коллеги.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Можно вопрос Андрею Вячеславовичу?

Андрей Вячеславович, а сколько компаний с момента лицензирования ушло самостоятельно с рынка из-за того, что у них прибыли нет, зарплат нет и все остальное. Я эту цифру знаю. А Вы знаете из 21,5 тысячи?

**А.В. ШИРОКОВ**

Ну, там где-то порядка тысячи организаций таких...

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Так вот я Вам докладываю, 283 по прошлому году.

**А.В. ШИРОКОВ**

Всего?

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Да, всего.

**А.В. ШИРОКОВ**

Всего 283. Но мы же с вами знаем, что среди тех организаций, которые потеряли лицензии, я думаю, что больше половины – это передел рынка. Спасибо.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

А лицензий лишили, по-моему, 15 или 18 судами.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо.

Пожалуйста, Максим Борисович, считаете необходимым что-то сказать по этому поводу?

**М.Б. ЕГОРОВ**

Но я могу только добавить. Любой человек, когда приходит устраиваться на работу, заходит в любой бизнес, должен просчитывать свои риски. Если он оказывает некачественную услугу, будь добр, заплати за это штраф. Мы когда с вами превышаем скорость, мы платим штраф.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Просто источник. Это личные средства, мягко говоря, руководителей этой управляющей компании или это из средств граждан выплачивается штраф?

**М.Б. ЕГОРОВ**

Коллеги, понятное дело, что вся выручка управляющей компании – это из средств граждан. Получается, да.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

А сколько обанкротилось управляющих компаний в 2018 году? Обанкротились и находятся в процедуре.

**О.А. ОЛЕЙНИКОВА**

Точную цифру я так сходу не скажу, но как сокращается количество лицензий по управлению многоквартирными домами, в том числе по причине того, что теперь у банкротов автоматически лицензия отбирается. Поэтому у нас сегодня очень серьезная тенденция пошла, что такие компании уходят с рынка.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Сколько их?

**О.А. ОЛЕЙНИКОВА**

Наверное, у 30 компаний в неделю по всей стране у нас уходят лицензии по этому основанию.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

30 компаний в неделю по всей стране. За каждой из этих компаний стоят средства граждан, которые, как правило, банкротятся и привет, они больше никому не должны.

**О.А. ОЛЕЙНИКОВА**

Потому что они признаны банкротами.

Что касается того, откуда деньги на штраф. Мы с вами прекрасно понимаем, что управляющая компания – это предпринимательская деятельность. Конечно, в идеале они должны платить со своих доходов. Но даже если мы с вами введем специальный счет, на наш взгляд, мы все равно не проконтролируем с дохода он взял этот рубль или он его изъял, что называется, из корзины граждан, то, чтобы у него пошло на ремонт. Поэтому здесь, на наш взгляд, очень тонкий вопрос. Вы знаете, специальный счет мы ведь тоже очень много в Минстрое обсуждали. У нас какие еще соображения на этот счет: а что мы будем делать с домами, где ставка у нас с вами два рубля и которые даже если все будут сдавать по два рубля, они в месяц в принципе работу не выполнят. Это к тому, что у нас так или иначе котел по управляющей компании по ее домам общий собирается. И какие-то дома у нас будут в прекрасном состоянии в том плане, что жители много объективно платят, а какие-то дома... им не хватит на элементарный ремонт и мытье полов. На наш взгляд, именно в этом тонкость этого вопроса, поэтому мы не готовы сразу какие-то решения о поддержке озвучить. Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста, еще вопросы?

**С МЕСТА**

Максим Борисович, Вы озвучили позицию по МУП и ГУП. Эта позиция уже в ближайшее время где-то будет озвучена в документе или в том проекте, который в Государственной Думе, чтобы было понимание. Потому что сегодня с регионов это главный вопрос: что делать? Помните, понастроили в свое время двухэтажных домов в сельской местности, 8-квартирные, 16-квартирные. Там сегодня остались жить две-три семьи. Что делать с этими домами? Только МУП могут их взять, особенно в сельской местности. Спасибо.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Сейчас у нас закон прошел первое чтение. Ко второму чтению у нас есть соответствующие договоренности и с депутатами, и в правительстве мы это обсуждали, что мы доработаем законопроект, и мы ко второму чтению в части вопросов запрета МУП и ГУП. Но у нас есть Федеральная антимонопольная служба, которая внесла свой федеральный закон. Они свое слово скажут здесь.

Но мы считаем, что если МУП, ГУП эффективные, это касается и управления жилищными домами и в части ресурсоснабжающих организаций, в принципе запрещать их деятельность не могут.

**С МЕСТА**

Зачастую единственная форма, которая...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Которая позволяет ими управлять.

**С МЕСТА (тот же)**

Позволяет вообще людей не бросить.

**М.Б. ЕГОРОВ**

Мы понимаем. У нас даже с вами есть ресурсоснабжающие организации, которые, может быть, только...

**С МЕСТА (тот же)**

Можно. В том числе, можно. Правило надо оставить.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

То есть не лишать права.

**С МЕСТА (тот же)**

Не лишать такого права. Почему запрещать всегда?

**М.Б. ЕГОРОВ**

Мы согласны с этим и поддерживаем.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо. Договорились.

Если вопросов больше нет, тогда слово предоставляется Артему Владимировичу Молчанову, начальнику Правового управления Федеральной антимонопольной службы.

Пожалуйста, Артем Владимирович.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Добрый день, уважаемые коллеги! Олег Владимирович, большое спасибо за предоставленную такую возможность обсуждения законопроекта, который рассмотрен был в Государственной Думе уже в первом чтении и не только в Государственной Думе, потому что законопроект получил широкое обсуждение. Он прорабатывается уже не первый год. Я могу сказать, что он прошел, наверное, все стадии всех возможных таких дебатов.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Артем Владимирович, Вы только смотрите, мы ведь сейчас МУП и ГУП рассматриваем с точки зрения именно управления.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Да, я как раз и хотел сказать, что...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Этих возможностей. Не вообще проблему, как...

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Я как раз хотел сказать о том, что вопрос законопроекта шире, чем тема, которую мы сегодня обсуждаем, шире сферы управления многоквартирными жилыми домами. Вместе с тем непосредственно касается этих отношений.

Почему? Потому что в целом законопроект направлен на то, чтобы ввести запрет на создание деятельности унитарных предприятий на конкурентных рынках. Есть несколько исключений в самом законопроекте, которые касаются естественных монополий, касаются деятельности, где обеспечивается оборона и безопасность. И там предусмотрены эти прямые исключения о сохранении унитарных предприятий.

Сегодня называлось несколько цифр. Я просто, наверное, еще их уточню, потому что у нас в сфере управления многоквартирными домами сегодня 21 тысяча организаций, согласно единому реестру. Была названа цифра 1600, по-моему, организаций, которые с государственным участием. Но в качестве уточнения скажу, что из них порядка 1100 – это организации, которые являются государственными и муниципальными унитарными предприятиями. Примерно треть из этого государственного блока, это не государственные муниципальные унитарные предприятия, это государственные организации с государственным участием. Это либо хозяйственные общества, где есть государственное участие, либо это бюджетные учреждения. И мы знаем достаточно явные примеры деятельности бюджетных учреждений, которые как раз решают те вопросы, которые были обозначены. Там, где есть социальная задача и где нет сегодня конкурентных условий, они выходят на такой, так скажем, подхват деятельности таких домов, выполняют функцию по управлению этими домами.

Что заложено в законопроекте, который сегодня предложен правительством и на что он направлен? Он направлен только на то, чтобы преобразовать форму унитарного предприятия, преобразовать его в более эффективную форму по двум направлениям.

Там, где это хозяйственная деятельность, это коммерческая деятельность, приносящая прибыль, там должно быть создано совершенно рыночное акционерное общество или общество с ограниченной ответственностью. Оно должно вести деятельность на равных условиях со всеми остальными хозяйствующими субъектами.

Там, где есть социальная задача, где есть запрос, где есть такая острая потребность, там, возможно, по решению собственника преобразование унитарного предприятия в бюджетное учреждение.

Это первый, самый важный момент, потому что именно это обсуждалось на парламентских слушаниях, обсуждалось со всеми фракциями Государственной Думы и в Совете Федерации мы тоже этот вопрос обсуждали на комитетах. Законопроект не предусматривает такую прямую ликвидацию всех унитарных предприятий, не взирая ни на какие последствия, не взирая ни на какие условия их хозяйственной деятельности.

Второе, что тоже важно отметить, что есть в законопроекте. И сегодня мы по итогу наших всех встреч мы поправками, которые внесены уже в правительство, уточнили этот момент о том, что такое преобразование унитарного предприятия должно быть выполнено собственником (или муниципалитетом, или государством) только там, где мы говорим про конкурентные рынки. То есть там, где есть конкуренция. Если конкуренция отсутствует, если нет на этом рынке сегодня других предложений, то такие требования предъявляться сегодня не будут.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

А кто это будет решать, есть конкуренция, нет конкуренции.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Спасибо за вопрос. Всегда его задают, о том, как это должно быть решено. И мы здесь тоже максимально упростили подход к оценке этого, есть конкуренция либо нет конкуренции. Не надо говорить про развитую, не развитую конкуренцию. Наличие одной организации – это монополия, естественно. Фактическая монополия – отсутствие конкуренции. Есть несколько организаций, значит, есть конкуренция на данном товарном рынке. Решение о том, есть нарушение либо нет нарушения принимается антимонопольным органом в порядке рассмотрения дела, конечно.

Если он ошибся, наш территориальный орган, то это решение может быть обжаловано в Центральный аппарат. У нас сегодня есть механизм внутриведомственной апелляции и...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

А хозяйственная деятельность этого предприятия как в это время будет осуществляться? То есть мы не дестабилизируем те самые, мягко говоря, какие-то тонкие, пограничные вопросы, связанные с жизнедеятельностью, обеспечением людей? Я просто понимаю, сам работал очень долго в этой бюрократической системе. Я понимаю, как работает бюрократическая машина. Я понимаю, что любые подобные согласования – это достаточно протяженное время, не за 10 же минут вы решите этот вопрос. А между тем встанет вопрос жизнедеятельности людей, управления какими-то имущественными комплексами и всякими другими вопросами, которые завязаны на ежедневной жизни человека. Здесь какие барьеры вы предусматриваете, чтобы это не отразилось на людях?

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Олег Владимирович, спасибо еще раз за вопрос. Никаких таких барьеров быть не должно, никаких административных приостановок деятельности до момента, когда будет принято решение. А решение фактически в случае не ликвидации, не преобразования предприятия на конкурентном рынке принимает только суд. Никаких административных решений в данном случае быть не должно. Это не должно никак повлиять на текущую деятельность и на выполнение тех функций, тех задач по управлению домом, по управлению активами, которые реализуются в текущей деятельности.

Я еще, наверное, один момент должен сказать, тоже, на наш взгляд, очень важный, потому что в поправках он сегодня отражен и мы, конечно, законопроект уже видим со всеми этими нашими предложениями. Это переходный период. Мы предложили переходный период удлинить. Это не только наше предложение, это, собственно, прозвучало от многих участников наших обсуждений. Если вы помните, в законопроекте изначально был обозначен переходный период до 1 января 2021 года. Сейчас поправками предлагается его удлинить до 1 января 2023 года. То есть это тот период, в течение которого собственники, муниципалитеты, государство принимают решение в отношении своих муниципальных унитарных предприятий, какова их дальнейшая судьба. Определяют фактически три самостоятельных пути – либо их преобразование, либо их преобразование в бюджетные учреждения, либо, соответственно, их ликвидация там, где это не будет требоваться, где такое предприятие ненужно.

Мы посмотрели еще раз... Я просто еще одну цифру хотел сказать. При подготовке этого законопроекта касаясь многих сфер мы проанализировали ситуацию о том, как там сегодня выглядит участие государства в этой деятельности – то, что касается управления многоквартирными домами. Вот Вы тоже говорили во вступительном слове о том, что ряд регионов высказались по поводу того, насколько необходимы не то чтобы муниципальные предприятия, а вообще предприятия с государственным участием. Мы имеем эту ситуацию в ряде регионов. Девять регионов сказали, что у них на сегодняшний день 100 процентов частный сектор занимается данными вопросами управления, и там нет необходимости не только унитарного предприятия, вообще государственного участия.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Есть и другие регионы, но это северные.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Этим летом после Государственного совета по развитию конкуренции, который был 5 апреля, мы объехали все регионы. Мы объехали все регионы, провели встречи со всеми регионами. Если тоже вы помните, как раз на Государственном совете было принято такое решение, что регионы должны определить задачи по развитию конкуренции. Эти задачи они до 1 декабря в виде ключевых показателей представили в ФАС, определили и так далее.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Артем Владимирович, знаете, нас что больше всего смущает? Про это и Валентина Ивановна говорила. Мы все больше и больше сужаем сферу ответственности и губернаторов, и мэров, но при этом с них все время чего-то требуем. Но при этом не оставляем им никаких механизмов для того, чтобы они эти требования наши выполняли. Получается, мы их по рукам и ногам связываем: туда не ходи, это не создавай, это не делай. А потом к нему возникает вопрос: "Чего у вас так люди недовольны на территории?"

То есть не слишком ли мы глубоко залезли в части того, что будем связывать по рукам и ногам руководителей субъектов и глав муниципальных образований в своей, вообще-то, хозяйственной деятельности? Уж если на то пошло, то муниципальная собственность, государственная собственность наряду с другими видами собственности закреплена в Конституции. Если они считают необходимым каким-то образом это использовать, почему мы должны им запрещать это делать?

Понимаете? Вот мы сейчас опять выведем их всех по сферам деятельности, свяжем по рукам и ногам – потом начнем требовать с мэров и с губернаторов высокой какой-то эффективности. Правильно, когда с ними разговариваешь, они говорят: "А у нас все меньше и меньше инструментария остается".

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Можно в качестве ответа?

Первое. С точки зрения того, как эти вопросы должны решаться. Вот действительно решение, которое сегодня приходит, приходит от регионов. И вот то, что я сказал о том, что регионы сегодня определили свои ключевые показатели развития конкуренции, многие из них определили именно сферу управления многоквартирными домами. Многие из них сегодня сказали, что здесь они будут развивать конкуренцию. Сегодня из 85 регионов 62 региона выбрали в качестве ключевого показателя развития конкуренции именно управление многоквартирными домами и представили информацию о том, сколько у них планируется доля частного управления в данных направлениях. Это первое. Это, на мой взгляд, очень важно, потому что...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Сейчас уже больше 80 процентов частное управление, да?

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Во многих регионах есть и 100 процентов. Если смотреть просто по цифрам, то 5 процентов у нас унитарных предприятий всего получается, 95 процентов в целом по стране. Но вы совершенно правы, есть регионы, где совершенно другая ситуация, и там нужно подходить дифференцированно.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вот на Севере они, например, говорят, что для нас это будет если не катастрофическое решение... понятно, что они всегда могут в акционерное общество преобразоваться. Но вопрос-то в том, зачем, например, мы на севере будем их вгонять в эти условия, чтобы они из МУПа срочно

превращались в ОАО? Это же в конечном итоге определенные затраты, в том числе затраты бюджета, то есть мы их... от этого конкурентная среда не возникнет. То есть цель же – это конкурентная среда, насколько я понимаю, правильно?

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Конечно.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Но где же она там возьмется, если даже они организационно-правовую форму сменят? То есть мы не должны телегу впереди лошади ставить, ведь если мы развиваем конкуренцию, а не заставляем их организационно-правовую форму менять...

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Олег Владимирович, конечно. И вот то, что Вы говорите – это как раз вот этот дифференцированный подход, который должен учитывать все особенности. Вот то, что Вы сейчас сказали – это районы Крайнего Севера. Это предложение сегодня есть в поправках, которые правительство будет вносить на второе чтение.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Это было заключение нашего комитета.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

И было заключение комитета, совершенно верно. Вот эти вещи дифференцированно должны сегодня решаться. Не учитывая эти ситуации, действительно можно сломать целую систему. Но там, где есть сегодня конкурентная среда, нужно создавать такие условия, нужно создавать такие возможности.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста, Аркадий Михайлович Чернецкий.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Артем Владимирович, у меня маленький вопрос. У нас вот такой рынок, по-моему, достаточно конкурентный, как Москва... Вы по Москве что собираетесь делать?

**А.В. МОЛЧАНОВ**

По Москве. Представлены сегодня предложения Москвы по развитию здесь рынка управления многоквартирными домами.

Если можно, к цифрам. Минимальный показатель участия государственных организаций вообще в управлении многоквартирными домами по решению Государственного совета был предложен 20 процентов, минимальный показатель. Москва утвердила для себя 30 процентов, это решение принято. Но я хочу отметить, что на территории Москвы действует государственное бюджетное учреждение, это абсолютно сегодня укладывается в конструкцию и концепцию законопроекта. Поэтому законопроект не устанавливает каких-то специальных правил и требований в этой части. Значит, на сегодняшний день там реализованы мероприятия.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Артем Владимирович, но Вы же понимаете, что это смешно. Мы с Вами в маленьких городках где-то на окраине земли пытаемся насадить конкурентное начало. Москва... более рыночной территории сложно найти. Но они, вообще говоря, облокотились на все наши пожелания, ведь этот процесс в стране идет уже не первый год. Мы уже очень много перевели. Вы сами называете цифру 80 или 95, у нас уже коммерческие структуры. А для Москвы закон не писан. Но они, наверное, тоже не идиоты в Москве сидят, то есть они, наверное, свою позицию каким-то образом мотивируют. Так, может быть, нам в некоторых вопросах посмотреть на реально существующий московский опыт, а не пытаться выдумывать что-то новое? Вот такой у меня вопрос к Вам.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Да, совершенно верно. Более того, то, что я сказал, касается в том числе и возможности преобразования унитарных предприятий в бюджетные учреждения. Это один из вариантов реализации законопроекта. Поэтому если это будет предложено...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Я просто понять хочу, мы конкуренцию развиваем или начинаем играть в разные организационно-правовые формы?

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Безусловно, развиваем конкуренцию, все эти вопросы связаны между собой. И в том числе прозрачность деятельности бюджетного учреждения по сравнению с унитарным предприятием просто в разы выше и больше.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Так, может быть, нам тогда не морочить голову, а по всей стране, как говорится, откатиться к этим прозрачным предприятиям?

**РЕПЛИКА**

Ну, туда можно еще и деньги бюджетные...

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Там можно деньги... если нужно, поддержать. *(Оживление в зале.)* Степень прозрачности на самом деле, я с Вами согласен...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Если она банкротится, бюджет отвечает полностью, по всем параметрам предъявленным, то есть по всем параметрам.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Зачем мы несколько лет назад вообще весь этот сыр-бор затеяли?

**А.И. ШИРОКОВ**

Можно вопрос издалека?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте.

**А.И. ШИРОКОВ**

Широков Андрей Вячеславович, Торгово-промышленная палата Российской Федерации.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Время сейчас до Вас дойдет.

**А.И. ШИРОКОВ**

Да, дойдет, я вопросы задаю, я же еще не выступаю.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте.

**А.И. ШИРОКОВ**

Я считаю, что МУПы, вот эти муниципальные унитарные предприятия, – это такой же бизнес, как ООО, АО и так далее, только он государственный, муниципальный бизнес. И в данном случае они уже в конкурентной среде, потому что у них конкуренция среди собственников. Собственник выбирает управляющую организацию, а не государство навязывает. Понимаете? Если оно выберет МУПы – будет МУП. Выберет ООО "Люлюк" – будет ООО "Люлюк". Выберет еще кого-то – будет еще кто-то третий. Не выберет ни один дом как управляющую организацию МУП – он просто исчезнет с лица земли, потому что у них не будет работы. Не так ли?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Интересный вопрос.

Пожалуйста.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Ну, конечно, и...

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

*(Говорят одновременно.)* А вообще по Конституции у нас все формы собственности равны.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Безусловно, для этого и должен быть некий переходный период. Безусловно, должны быть предложены механизмы, когда производится не тотальная ликвидация и закон не о запрете участия государства в управлении многоквартирными домами, а закон именно о запрете создания именно конкретно унитарных предприятий на конкурентных рынках. И причиной такого внесения в законопроекты является тот анализ деятельности именно формы унитарного предприятия. И поэтому мы не должны сегодня создавать запреты для жителей выбирать разные формы управления. Если это будет желание...

**РЕПЛИКА**

Это не форма управления, это организация управления.

**А.В. МОЛЧАНОВ**

Организация управления. Если будет желание у собственников выбрать ту организацию, которая с государственным участием, это также могут быть и хозяйственное общество с государственным участием, и бюджетные учреждения с государственным участием, с полным государственным участием.

И действительно, Вы правы, в этом случае собственник многоквартирного дома сам для себя решает, с кем ему комфортнее работать. Я к тому, что предложенная законопроектом конструкция, касающаяся многих рынков, но в том числе управления многоквартирными домами, не создает здесь какого-то коллапса, не создает какой-то ситуации, когда мы получим неуправляемые сферы и неуправляемые дома. Есть предложение, как эту ситуацию решить и как ее преобразовать.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо.

Пожалуйста, еще вопросы. Если вопросов нет, тогда предоставляю слово Алене Александровне Кузнецовой, начальнику Государственной жилищной инспекции Мурманской области – главному государственному жилищному инспектору Мурманской области.

Пожалуйста.

**А.А. КУЗНЕЦОВА**

Спасибо большое, Олег Владимирович.

Можно включить мою презентацию?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Голос с мест послушаем.

**А.А. КУЗНЕЦОВА**

Да. Презентация еще должна быть еще.

Я хочу сказать, что просто на сегодняшний день, конечно, мы обсудили сейчас вопрос стандарта и вопрос муниципальных унитарных предприятий. Как раз в принципе с этой позиции решила... ЖКХ – необъятное, и, наверное, именно поэтому как раз на этих буквально нескольких вопросах и хотела остановиться.

Следующий слайд, пожалуйста.

Просто как картинка к тому, что действительно необходимо идти в сторону обеспечения благоприятного проживания граждан, и понятно, что должно быть это все комфортно, удобно, и должны быть некие стандарты обслуживания домов.

Следующий слайд, пожалуйста.

Но я хочу сказать, что тоже выделила для себя в связи с этими обсуждаемыми вопросами, наверное, две проблемы. У нас есть на рынке недобросовестных управляющих организаций, которые приходят, конечно, только для получения денежных средств граждан. Я хочу сказать, что эта проблема... Это не значит, что все такие. Это те как раз, которые, наверное, в том числе и формируют негативный фон для хороших управляющих организаций, потому что есть и достаточно добросовестные участники рынка. И каждый раз, когда мы разговариваем с жителями, я разговариваю с жителями, я говорю: в принципе тепло, светло, и кто-то же обслуживает ваши дома, и в праздники? Вот сейчас Новый год, прошли 10-дневные праздники.

И есть также проблема, например, встречная проблема на самом деле, особенно у нас по Северу это очень заметно, – экономически не обоснованный размер платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения.

Почему? Потому что у нас огромную долю платы в жилищно-коммунальных услугах занимает тепло, отопление на самом деле. Это буквально 75–80 процентов, ну, если еще приплюсовать – там электричество. Слава богу, у нас дешевое электричество, у нас атомные и гидроэлектростанции. Но в основном – конечно, плата за тепло. И жители, когда видят общий этот пакет услуг, очень редко идут навстречу управляющей компании, мы понимаем, тем более учитывая нашу специфику. Я хочу просто сказать, что Мурманская область – очень такой интересный регион, морской регион, у нас очень много перепадов температуры. То есть у нас постоянно идет проблема жилищного фонда – сосульки, протечки. И у нас достаточно сложное обслуживание, идет очень быстрое разрушение жилищного фонда.

И хочется отметить, что действительно в том числе и на многих домах... Проводя анализ и встречаясь с жителями, хочу сказать, что очень часто – необоснованный размер платы, и даже самая добросовестная управляющая организация не может обеспечить весь комплекс работ.

Когда мы говорим о стандартах... У нас есть отличные 170-е правила, у нас есть 290-й минимальный перечень. Но когда это "сталинка" за 19 рублей, я хочу сказать, что это весьма и весьма условная цифра.

Следующий слайд, пожалуйста.

У нас, например, в 2016 году была пресечена нами, прокуратурой попытка управляющей компании выйти на некий обоснованный размер платы. Я хочу сказать, что в принципе управляющая компания откатила все обратно. Но я просто хочу отметить, что это было по всему фонду, они посчитали, и где-то средний рост составлял порядка 30 процентов.

Следующий слайд, пожалуйста.

Я просто хочу отметить, что действительно средняя, например, у нас... дом без лифта, "сталинка", за квадратный метр – 23 рубля. При расчете всех требований, и 290-й перечень... Наверное, мы даже не очень там качественно посчитали. У нас некоторые управляющие компании и ТСЖ считают: это 45 рублей.

Граждане... Вот если мы дальше говорим об ужесточении требований, о каком-то, наверное, стандарте, о запрете МУПов, мы тогда должны понимать, что мы должны тогда, наверное, приходить к какому-то обоснованному размеру платы. Но мы не везде это можем. У нас на самом деле есть разница между тем, что нужно делать, и каким образом граждане это согласовывают. Тем более что я хочу отметить, что у нас на самом деле, во-первых, почти нет спецсчетов у управляющих организаций за капремонт (я вот услышала, что есть такая проблема использования этих денежных средств). Я также хочу сказать, что у нас почти 100-процентно (99 процентов) – это прямые договоры именно. Они у нас очень давно. И поэтому деньги тепловые, ресурсные у нас управляющие компании тоже не используют, то есть они живут только на своей плате. И, соответственно, тут вопрос. То есть они живут ровно в рамках этой платы.

Следующий слайд, пожалуйста.

То, о чем мы уже говорили, – ветхие, аварийные дома. Подстаницкого, 10 – у меня есть такой дом, из которого пишет... ну, сейчас уже пишет один человек. Это пятиэтажка. У нас, собственно говоря, за то время пока его никто не взял, даже при лицензировании в 2015 году. У нас как не был взят управляющей компанией, которая там осталась, обслуживающая организация, по статье 200, она его себе в лицензию не включила в 2015 году. Многократно проводились конкурсы. Пятиэтажка трехподъездная. Эту пятиэтажку никто не забирает на конкурсе. И это даже в Мурманске. У нас не Умба, не какой-то удаленный муниципалитет. 40 процентов – оплата жителями. То есть в этом смысле как раз вопрос о том, что у нас нет унитарных предприятий... и кому это все отдавать – не очень понятно.

Следующий слайд, пожалуйста.

Это просто выписка из реестра лицензий.

Следующий слайд, пожалуйста.

На практике мы говорим о том, что, если мы готовы идти к какому-то стандарту и какому-то определенному жесткому... Вот выходили с предложением (да, мы слышим эти предложения): давайте разработаем прямо четкий стандарт. У нас сейчас есть то, что Минстрой включил определенные показания, вот те вещи, которые критичны, которые по аварийно-диспетчерской службе и которые касаются устранения сложных неисправностей, которые должны быть действительно устранены быстро. Но если дальше это развивать, тогда нужно выходить на честную и правильную постановку вопроса: сколько посчитали, столько и должен быть размер платы.

Я хотела бы сакцентировать внимание для примера, какая есть разница между обычным капремонтом и капремонтом культурного наследия.

Зачастую разница – в 8–10 раз, потому что там тоже есть свои определенные, более жесткие требования, нет конкуренции, есть считаное количество организаций. Вот мы получим то же самое.

Следующий слайд, пожалуйста.

Поэтому в части этих двух проблем, о которых мы говорим, мы вообще, со своей стороны, подготовили только предложения и сегодня уже озвучивали Минстрою, что у нас есть точечные только предложения по работе управляющих компаний. Это есть у нас проблемы, когда есть неисполненное предписание, еще одно неисполненное предписание. Мы даже исключаем дом из реестра лицензий, но дальше мы идем в суд, чтобы обязать исполнить наше предписание. Ну, это в

принципе больше Минстроя, конечно, касается. Если не исполнено решение суда, мы предлагаем это также в грубые нарушения включить.

И вот как раз касается вопроса штрафов. Мы много раз уже обсуждаем огромные суммы штрафов. Давайте их направлять тогда каким-то образом в фонд жилья. Если мы отбираем у управляющей компании какие-то штрафы, будем их направлять, например, в фонд капитального ремонта. Ну, это тоже для обсуждения.

Следующий слайд, пожалуйста. Чуть-чуть вернитесь, где карта.

Это я специально представила, для того чтобы показать по поводу МУПов. Потому что, вот смотрите, у нас в Мурманске, если посмотреть на карту, не очень много муниципальных образований. Их мало, и они на большой территории. И я хочу сказать, что... Все, о чем говорил представитель ФАС по поводу того, что есть исключения... Ну, такие исключения... Вот мы для себя тоже по этой таблице опрашиваем. Да, у нас конкурентная среда. Почему? Потому что опрашивается регион. В рамках региона это конкурентная среда.

Но если посмотреть на Кандалакшу и дальше смотреть восточную часть, то до Умбы, поселка небольшого, 120 километров. Вряд ли туда придет хоть какая-то управляющая компания из Кандалакши, за 120 километров. Там дальше просто ничего нет. Но при этом там последний МУП обанкротился. Сейчас муниципалитет МУП создать не может. Если он создаст бюджетное учреждение, то поселок обанкротится вместе с этим бюджетным учреждением на домах.

То есть вот такая ситуация, которая, собственно говоря, потом возникнет. Потому что никакое ОАО, которое будет с участием государства, туда бессмысленно создавать. А учреждение – мы будем банкротить наши небольшие муниципалитеты вместе с жилым фондом.

Следующий слайд, пожалуйста.

Тут уже дальше, так как, собственно говоря, мы еще обсуждали вопрос по газу, наверное, я тут остановлюсь еще немножко пока на МУПах. Я просто хочу сказать, что в этом плане, наверное, действительно, либо тогда нужно севера исключать из того, чтобы запрещать муниципальные унитарные предприятия, либо каким-то образом очень внимательно к этому относиться. Потому что на самом деле я знаю, что такое муниципальная преференция, как ее сложно получить. Что касается конкуренции. Одно дело Мурманск, другое – в 450 километрах от Мурманска Алакуртти. Пригнать туда какую-то управляющую организацию или сделать ГБУ – это просто нереально.

Я просто хочу сказать, что на самом деле даже те вещи, которые мы сейчас реализуем и просчитываем в части новых стандартов по поводу... Хорошо, когда вопрос касается устранения протечек. Но когда мы даже говорим о трехкилометровой доступности офиса управляющей компании... У нас, например, урбанизированный регион. Несмотря на такую сосредоточенность мы вторые или третьи по проникновению Интернета, и у нас жители уже обращаются в ГИС ЖКХ, просто через ГИС ЖКХ и в управляющую, и в ГЖИ. И поэтому, может быть... Даже здесь мы видим, что это падает на граждан. А готовы ли они будут финансировать новые офисы управляющих компаний?

Но мы в том числе, наверное, больше из того, что мы увидели, ситуацию по поводу газа сейчас... И сегодня мы, кстати, уже обсуждали – спасибо Минстрою, с утра организовал совещание. То, что мы предлагаем еще по газу: изменить порядок заключения договора. В том числе как раз видим проблему: у нас сейчас есть некая разрозненность, в том числе на управляющих компаниях. В нас сейчас договор ВДГО (внутридомового газового оборудования), и на жителях отдельно висит внутриквартирное газовое оборудование.

Когда мы видим, что как раз что-то падает на жителей, в том числе предыдущий вопрос неутверждение оплаты граждан, то по ВДГО у нас 100-процентное заключение договоров, а по внутриквартирному газовому оборудованию всего 62 процента с жителями. Это там, где основная точка проблем в части обращения с газом.

### **О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Не заключают в основном те, от которых больше всего угроз и опасностей.

### **А.А. КУЗНЕЦОВА**

Заключают как раз не те.

Следующий слайд.

Я хотела бы сказать, что мы сегодня отлично обсудили то, что, может быть, эту часть вообще забрать у управляющих компаний по газу и передать целиком ресурсоснабжающим

организациям, сделать из этого единую цепочку ответственности газовщиков за все, включая и квартирное газовое оборудование.

В целом такие предложения. Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо. Спасибо.

Вопросы есть к выступающей? Нет.

**А.В. ШИРОКОВ**

У меня вопрос есть.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста.

**А.В. ШИРОКОВ**

А Вы не думали, может быть, все-таки газовое оборудование, которое в квартирах, сделать общедолевым имуществом? И как бы замкнуть всю цепочку на управляющую организацию? Потому что дом – это все-таки управляющая организация, а не газовая структура. ...*(Оживление в зале.)*

Почему вы не представляете? Можно все, если захотеть. Понимаете. ...*(Говорят одновременно.)*

В конечном счете, эксплуатация этих плит и техническое их содержание и контроль будут за управляющей организацией. Она хотя бы в своем доме будет знать, какие у нее плиты стоят.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Качкаев.

Можно поясню, Андрей Вячеславович?

Мы в Минстрое, Максим Борисович не стал говорить, уже обсудили, получили заключение ГПУ, получили заключение правительства. Во втором чтении законопроект готов, будет единый договор на обслуживание внутридомового, внутриквартирного оборудования. Но за ВДГО будет платить управляющая организация, за квартиру будешь отвечать ты как собственник. Твоя плита, ты и платишь за нее.

**А.В. ШИРОКОВ**

Мы с вами таким образом ничего не решаем.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

А будет единый... у нас есть дома...

**А.В. ШИРОКОВ**

Единый договор, но платеж, с одной стороны, из общего имущества многоквартирного дома, а, с другой стороны, сам собственник платит. Куда?

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Андрей Вячеславович, по одному договору одна и та же организация будет обслуживать. А то у нас в Нижнем Новгороде есть дома в районе, где заключено 24 договора на внутри... 24 организации обслуживают 50 квартир. ...*(Оживление в зале.)*

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Ну, не суть важно, важен порядок счета. Поэтому здесь...

Хорошо.

Светлана Викторовна Разворотнева, пожалуйста.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Спасибо, Олег Владимирович.

Действительно тема очень важная. Из всех обращений, которые в наши общественные приемные по всей стране поступают, треть касается вопросов управления многоквартирными домами. Действительно в этой сфере масса таких противоречий системных, несмотря на все последние усилия, ведь эта сфера реформируется постоянно, результатов мы пока таких осязаемых не видим.

Я, наверное, присоединюсь к Алене Александровне. Мне кажется, что одна из самых больших проблем в том, что мы не понимаем, сколько стоит реальное управление многоквартирными домами, сколько стоят все работы по постановлениям № 290, 461, которые управляющие компании должны провести. Как разделить эту сумму между текущим содержанием и ремонтом. Идут огромные споры между собственниками и компаниями, когда компания говорит, что мы 80 процентов денег или 100 – на обслуживание, а на ремонт у вас ничего не остается. Это

все нужно нормировать, на мой взгляд, и возвращаться к процессу формирования экономически обоснованной методики содержания многоквартирных домов.

К сожалению, там методика, которая была принята Минстроем, рекомендуемая, конечно, тем не менее на нее ориентируются, вызвала много критических замечаний, потому что она не учитывала все текущие требования, ГОСТ, отраслевые тарифные соглашения, СНиП, которые сейчас реально существуют, те же управляющие компании их должны выполнять. При этом у нас есть ряд регионов, в которых разработаны прекрасные калькуляторы для расчета. Та же самая Башкирия, например, еще ряд регионов, где просто, закладывая какие-то параметры дома, можно хотя бы посчитать, сколько это реально стоит.

Дальше. Как говорит Ольга Анатольевна, это может стоить очень дорого, но это проблема, которую надо решать. У нас была стратегия (есть до сих пор) развития ЖКХ до 2020 года.

И там одна из задач была записана следующим образом: решить проблему управления старыми, ветхими многоквартирными домами, то есть домами экономически невыгодными в содержании. Здесь, понятно, есть один из двух путей: либо как бы считать, сколько это реально стоит, и субсидировать только тех людей, которые не в состоянии заплатить эту цену, либо софинансировать дом целиком. У нас есть отдельные смелые муниципалитеты в России, которые пошли по второму пути, и они как раз, там и прокуратура претензии определенные предъявляет, но, по крайней мере, такая практика пошла, и она, на мой взгляд, нормальная.

И, конечно, мне кажется, что нужно собственникам предъявлять все-таки. Нельзя давать возможность выбора назначить любую цену. Нужно действительно определять, сколько это стоит и давать типовой договор управления. Может быть, он будет разделен на опции – опция "эконом", опция "комфорт", опция "премиум". Давайте мы для каких-то домов сделаем только обязательный вид работ – минимальный, и чтобы этот дом был не разрушен, чтобы он был готов к зиме и так далее. Но мне кажется, что нужно переходить к типовому договору. И почему мы не можем это сделать, если, например, с теми же прямыми договорами мы говорим о заключении договора типового. Мы должны переходить к внедрению типовой отчетности управляющей компании перед собственниками.

При этом я глубоко убеждена, что финансовая деятельность управляющей компании – это ее личное дело, самое главное – чтобы собственник получал те услуги качественные по той цене, которая записана в договоре управления. Больше собственника ничего интересовать не должно. Но здесь, мне кажется, что федеральный закон № 485 у нас заложил мину замедленного действия сейчас, как известно, если к компании нет претензий, если ни один акт сдачи-приемки работ о ненадлежащем исполнении услуг не был подписан, значит, как бы излишки средств управляющая компания может использовать в качестве своей прибыли. Это значит, что если люди не информированы о том, что им надо подписывать договоры сдачи-приемки, если они их не подписали (не смогли подписать), то они никак не могут влиять на эти денежные потоки.

Влияние, конечно, на... То есть собственникам надо давать реальные инструменты контроля за этими денежными потоками.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Какие?

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Я полностью поддерживаю историю с номинальными счетами и я считаю, что деньги с этих счетов должны списываться как в любых нормальных гражданско-правовых договорах только в том случае, когда работа выполнена. Подписал акт сдачи-приемки, деньги ушли. Ну, это же нормальная процедура, которая используется во всех сферах жизни.

И надо прописывать в том числе процесс передачи средств, собранных от старой компании к новой. Потому что когда у нас происходит смена управляющей компании, никто не в состоянии доказать, что там какие-то деньги остались и должны быть переданы. Это первый блок проблем.

Второй блок проблем касается сложности принятия решения по управлению МКД, как раз недостаточность рычагов, влияния собственников на ситуацию. Здесь у нас и множественность форм принятия решений, у нас и ТСЖ, и общее собрание могут быть в одном доме. Ограничение собственников в переизбрании управляющей организации. То есть люди приняли решение, а пока запись в реестре лицензий не ликвидирована, компания остается на доме, управляет она, не управляет, сделать с этим ничего нельзя.

Также проблемы в использовании и распоряжении общедомовым имуществом собственным, за которое люди платят, это очень серьезный демотивирующий фактор. Какие тут предложения? Есть тактические предложения. Все-таки нам нужно более активно начать процесс возврата собственникам права пользоваться и распоряжаться своим общедомовым имуществом. У нас Минстрой два года назад писал письма в регионы о том, что должны быть созданы межведомственные комиссии, которые должны выявить это неправомерно используемое общее имущество, постараться его вернуть собственникам, если оно на балансе муниципалитета не записано. Но потом все умерло и поскольку регионам об этом больше не напоминают, то ничего не происходит.

В общем, этот процесс надо как-то реанимировать. Надо ужесточать ответственность за подделку протоколов. Надо, я считаю, передавать в ГЖИ обязанность, а не право проверять подлинность этих протоколов.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вся проблема – какими силами и средствами.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Ну, что-то, Олег Владимирович, здесь надо делать. Если не ГЖИ передавать, тогда надо проводить совещание вместе с представителями МВД по регионам, прокуратурой, чтобы обратить их внимание на то, что этим надо заниматься, что это действительно серьезное нарушение.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Смотрите: обратно же МВД и прокуратура просят нас, говорят, что вы подумайте и примите какие-то системные решения, чтобы нас не заваливали соответствующими обращениями. Ну, это реально получается. Анализировали пару-тройку регионов, оказывается: работы не выполняются, акты старшими по домам не подписываются, деньги соответственно с граждан снимаются за невыполненные работы. Граждане потом с очумелыми глазами бегают и говорят, что нам никто ничего не делал, мы ничего не подписывали, мы вообще ничего не знаем. По подвалам не лазили, крыши не ремонтировали, ничего не делали – деньги сняли.

В результате идут заявления в правоохранительные органы. Это хищением называется состав уголовного преступления, что происходит. Они почему происходят? Потому что мы до конца не выставили эти механизмы, которые не позволяли бы обманывать граждан. Понимаете в чем дело?

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Что касается оплаты работ, мне кажется, здесь более понятная ситуация. Действительно, надо выстраивать систему, когда работы оплачиваются только в том случае, если есть подтверждение их проведения. А вот если речь идет о смене управляющих компаний, вот здесь у нас подделка протоколов является страшным бичом.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Подделка протоколов – раз. Во-вторых, я же не зря задавал вопрос по банкротству. Сколько у нас в состоянии банкротства и сколько средств, которые перечислили в эти компании граждане на содержание и обслуживание общедомового имущества, ремонт и так далее, на сегодняшний день гражданам не вернулись? Есть такая статистика? А вот я бы внимательно посмотрел бы и запросил регионы об этой ситуации, которая сейчас складывается.

**С МЕСТА**

Олег Владимирович, согласитесь, что если у нас сегодня могут подделать протокол общих собраний и ответственность за это. скажем честно, не работает, то никто не помешает подделать акты приемки выполненных работ и деньги списать.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Подождите. Мы, как государство, должны с этим согласиться и сказать: ну и хорошо, могут подделать, пусть подделывают дальше? Или мы должны предложить комплекс мер, чтобы эту ситуацию исключить?

**С МЕСТА** (та же)

Однозначно должны предложить комплекс мер. Но, на наш взгляд, здесь все равно мы должны понимать, что если собственники не будут активными, то какой бы комплекс мер мы ни разработали, на месте проверить некому, непосредственному заказчику услуги, то и...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Слушайте, а у нас Уголовный кодекс... Если сейчас вы пойдете по улице, кто-то с вас шапку снимет, мягко говоря, и убежит, будет состав уголовного преступления – грабеж. И вне зависимости, активны вы или не активны, вы будете потерпевшим. Понимаете?

**С МЕСТА** (та же)

Но, согласитесь, если вы завтра вызовете к себе ремонтную бригаду делать ремонт в вашей квартире и не проследите за тем, как они вам обои поклеили...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Согласен, за качеством работ, конечно, надо следить. Но я говорю про другое. Я говорю, что сейчас складывается такая ситуация, когда жильцов даже никто и не спрашивает, все это делают по факту. Потом их ставят в известность, что они такие якобы работы сделали, потом эти бедные жильцы бегают и не могут доказать, что с них неправомерно эти деньги сняли. Понимаете? А особенно это практикуется в так называемых неорганизованных многоквартирных домах, где у них не сложилось ни нормальной системы старших по домам, старших по подъездам и так далее. И то что граждане не могут защитить свои права, это не значит, что государство не должно создать условий для того, чтобы их права не нарушались. Это наша задача как государства. Но при этом создать такие условия, чтобы мы при этом и бизнес не угробили. Поэтому надо эту тонкую грань пройти правильно.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Если можно, я закончу. Буквально несколько предложений.

В то же время я согласна, что активность граждан, а также и ответственность за содержание своего имущества надо повышать. Тут есть у нас целый ряд предложений. Мы их направили. Но в том числе я считаю, что повторные собрания должны проходить. Ну, не собралось собрание, кворума нет, не провели, следующее принятие решений должно проходить при любом кворуме.

Я очень поддерживаю идею, в том числе института экономики города, о том, что в каждом доме должно быть создано ТСЖ, и впоследствии решение должно приниматься правлением без привлечения общего собрания. Я считаю, что, конечно, государство должно продолжить практику поощрения тех собственников, которые проводят энергоэффективные капитальные ремонты, вообще как-то следят за своим домом. У нас уже есть первые шаги, может быть, когда-нибудь в ближайшее время все-таки будет принято постановление № 18, и через средства фонда собственникам будут давать деньги на энергоэффективный капремонт, но там их мало. Это только для спецсчетов.

То есть у нас должна быть, с одной стороны, система государственного поощрения активных собственников, с другой стороны, кнут, по которому собственники отвечают за непринятые решения. Если они его не приняли и не собрались, вот пусть они тогда уже действительно не обращаются с вопросами, что их ограбили, что им не подписали и так далее. Здесь тоже должна быть достаточно четкая позиция государства.

Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вопросы есть, коллеги? Пожалуйста.

**Д.Н. СТРИГУНЕНКО**

Дмитрий Стригуненко, "Инноватика".

По поводу наличия или отсутствия у собственников права и возможности зафиксировать отсутствие работ.

Мне кажется, что здесь жилищное законодательство уже все предусмотрело. Любой собственник может обратиться в аварийно-диспетчерскую службу, зафиксировать свою жалобу, свое обращение и получить номер. И с момента этого номера управляющая организация становится обязанной доказать, что она это выполнила. И потом электронные журналы или бумажные журналы могут являться контролем при проверке, а действительно ли этот акт о выполнении работ был подписан правомерно и управляющая организация, как здесь некоторые выражались, списала эти деньги, имея на то полное основание.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вы в этом уверены?

Я специально ездил, общался с людьми. Мне много очень практик рассказали, как это совершенно спокойно, как говорится, делается, без всяких подписей и безо всего, по факту. А потом говорят: "Идите судитесь". И так далее.

То есть идеальная схема, которую Вы нарисовали, к сожалению, к жизни не имеет никакого отношения.

Пожалуйста.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Ведь законодательство, если даже что-то предусмотрело, все зависит от исполнения. У нас на совет многоквартирного дома, на председателя все это расписано: и подписи, и контроль за текущим ремонтом, за содержанием.

Я с Ольгой Анатольевной согласен в какой-то части, что если собственник неактивный, ему все до лампочки, не может же государство подменить собственника. Более того, у нас масса контролирующих организаций в муниципалитетах есть. Если муниципалитету до лампочки, собственнику до лампочки, что, мы должны прийти в прокуратуру или заниматься этими вещами? Просто надо немножко воспитывать в том числе и понуждать собственника...

Правильно Светлана Викторовна сказала: и кнутом, и пряником.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Воспитывать надо, но нельзя создавать питательную среду, чтобы эти злоупотребления нарушали права граждан.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Законодательно питательной среды не создано, законодательно.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Павел Рюрикович, только одно маленькое уточнение.

Пока председатель совета дома обязан эти акты подписывать, а управляющая компания ничего не обязана делать. Понимаете? Немножко перевернуть эту схему, когда... после того, как она подпишет, уже получит деньги и все.

**П.Р. КАЧКАЕВ**

Светлана Викторовна, Вы все правильно говорите, только единственное, у нас управляющая организация, к сожалению, не имеет капитала собственного практически. Она обязана нанять подрядчиков на выполнение тех или иных работ. А чтобы нанять подрядчика надо, первое, купить материалы сначала, а уже потом действовать. Поэтому любая подрядная организация имеет право на получение аванса. Так вот, давайте сначала посмотрим, может быть, эта схема и сработает, какой-то аванс, как по 44-му нашему дурацкому, извините меня, закону.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Светлана Викторовна, ответьте мне. Может быть, я не знаю чего-то.

А в каком акте в жилищном законодательстве вообще написано про какие-то акты? Мы, по-моему, то, что есть в строительстве, как-то автоматом перенесли на жилищное законодательство...

**П.Р. КАЧКАЕВ**

*(Говорит не в микрофон. Не слышно.)*

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Можно я отвечу?

Написано это и написано в постановлении № 416 правительства (это как раз стандарты управления), где предусмотрено, что управляющая организация обязана вовлекать собственника в приемку выполненных работ путем подписания актов. И это 161.1, это полномочия председателя совета многоквартирного дома. Это урегулировано...

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Надо записывать эти вещи, если мы ведем разговор об ответственности вплоть до уголовной.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Нет ответственности, нет периодичности. Если докрутить вот это, то, может быть, оно заработает тогда.

еб

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Так внесите предложение, как докрутить.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Хорошо. Потому что сегодня нет как раз периодичности. То есть предусмотрено, кто подписывает акты. А когда? Раз в год? Раз в месяц? Раз в квартал?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вот смотрите: надо это докрутить таким образом, чтобы, с одной стороны, собственники могли контролировать качество выполненных работ и понимать, кто за что и когда снимает деньги с них за эти работы. Это с одной стороны. А с другой стороны – чтобы мы докрутили так... и не удушили компанию, да?

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Да, абсолютно верно.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Которая была бы потом не способна вообще работать. Поэтому ваши предложения давайте, чего покрутить-то. Покрутим.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Да. Готовы их представить.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Так вот, к разговору об этом... Все-таки такие вещи должны быть прописаны на законодательном уровне. Мы с вами говорим об ответственности, которая должна наступить. Так вот, если мы ведем разговор о серьезной ответственности, надо, чтобы было нарушение закона, а не нарушение ведомственных документов, на которые, к сожалению, у нас... *(Оживление в зале.)*

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Аркадий Михайлович, у нас всё в Жилищном кодексе. В статье 161.1 сказано про акты.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Про...

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Да, это где в полномочиях председателя совета дома, что он обязан их подписывать. И это все регламентировано именно Жилищным кодексом, а это уже подзаконный акт раскрывает.

**А.М. ЧЕРНЕЦКИЙ**

Хорошо. Может быть, я этого не знаю.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо. Вы нам тогда дайте ваши предложения, что докрутить, хорошо? Мы докрутим.

Итак, Ирина Александровна Булгакова. Пожалуйста.

**И.А. БУЛГАКОВА**

Спасибо большое, Олег Владимирович.

Я представляю Экспертный совет при Комитете Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству, поэтому я сейчас буду говорить по жилищной политике и ЖКХ, поэтому я сейчас буду говорить мнение экспертов, а не комитета Государственной Думы, потому что иногда путаница происходит.

Мы тоже обсуждали, конечно, все эти вопросы. И, в общем-то, по мнению наших экспертов, проблема в том, что у нас с вами в Жилищном кодексе, в нормативно-правовых актах в том числе одна из проблем – смешаны понятия управления, текущего содержания и текущего ремонта (я уж молчу про капитальный ремонт). И получается, что мы наделяем управляющую компанию, наделяем законодательно управляющую компанию, и тем, что она должна содержать дом, и тем, что она должна управлять имуществом многоквартирного дома, а жители ей должны заказывать эту услугу. При этом я понимаю, что мы бы хотели, чтобы все жители были сознательными и всем управляли, но структура нашей собственности, где почти 90 процентов жителей – собственники... и у нас с вами, собственно говоря, практически нет другой возможности обеспечить себя жилищным фондом, за исключением собственников, потому что, несмотря даже на 600-й указ, арендное жилье у нас так и не заработало, все-таки, на наш взгляд, накладывает ответственность на государство за то, чтобы этим собственникам серьезно помогать. Поэтому мысль была следующая – что все-таки выделить составляющую управления. Эта составляющая может быть либо такой, как предлагает Институт экономики города – что все члены ТСЖ, и тогда ТСЖ занимается управлением, а управляющую компанию нанимает либо по

договору, что-то ей делегирует, что-то не делегирует, либо мы нанимаем общим собранием управляющую компанию в том случае, если хотим ей делегировать в том числе и управление. Если все-таки жители не хотят делегировать ей управление, а больше доверяют государству, что я сплошь и рядом вижу везде, даже в городе Москве (действительно, ГБУ "Жилищник" чаще сегодня выбирают управляющей компанией, чем кого-либо другого), может быть, нам предусмотреть платную услугу? Потому что раньше (помните?), еще до Жилищного кодекса, у нас был муниципальный заказ, и этот муниципальный заказ был платный, люди за это тоже платили, за его содержание. Может быть... у нас есть сегодня, ну, не жилищные инспекции государственные, а муниципальные жилищные инспекции, которые, на наш взгляд, могли бы за плату для людей такую функцию исполнять. Это экспертное мнение, как "на подумать". Но у нас действительно получается, что мы пытаемся, с одной стороны, нормальной управляющей компании, которая правильно исполняет свои функции, этого не дать, а, с другой стороны, там, где она не управляет, ничего не делает и люди не в состоянии организовать, они остаются брошенными. Может быть, все-таки ввести еще одну категорию управления и оставить ее за муниципалитетом, как платная услуга от населения?

Что касается специальных счетов, тоже очень много это обсуждали (специальных и номинальных счетов). Это действительно будет удорожать сегодня деятельность управляющей компании по нескольким причинам. Во-первых, сами банки за обслуживание таких счетов берут достаточно приличные деньги, с одной стороны. А с другой стороны, будет очень тяжело объединять работы, делать авансовые платежи за предзаказ, ну, например, лифтов, если нужен не один, а два. В общем-то, если делать массовые заказы какой-либо услуги, то это снижает серьезно ее цену, а так, получится, мы на каждый дом...

То есть мы размельчим эту услугу, она получится дороже. Хотя в тех случаях, если жители согласны за это платить, на наш взгляд, можно было бы такую возможность предусмотреть, по крайней мере объяснить им.

И про МУПы и про их ликвидацию мы тоже говорили. Больше всего экспертов волнует та проблема, что будет с теперешней накопленной задолженностью, на кого она будет списана. Сильно переживают и представители муниципалитетов, что сразу им в один год придется гасить все накопленные долги, и представители ресурсоснабжающих организаций: в том случае если МУП-должник будет ликвидирован, то, собственно говоря, сразу эти все эти деньги надо списывать. Как сейчас на Северном Кавказе предусмотрели, что списываются, прощаются все долги всем. А в общем-то, мы понимаем, что такое списание этих денег. Ну, списание рано или поздно, конечно, надо делать, без этого ни одна экономика не работает. Но мы понимаем, что такое массовое списание в один год – это говорит о том, что на эту сумму будут увеличены бюджеты и будут увеличены тарифы, потому что оно же откуда-то должно браться.

Поэтому такие были предложения. Мы их готовы сформулировать.

Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте. Мы будем благодарны, потому что сейчас любые предложения будут для нас полезны.

Андрей Вячеславович Широков, пожалуйста.

**А.В. ШИРОКОВ**

Спасибо. До меня дошла тоже очередь, хотя я уже, как говорится, влезал в обсуждение.

Вы знаете, с чего я начну? Я начну с того, что я всем покажу Жилищный кодекс, какой толщины он стал. Если бы я показал вам Жилищный кодекс 2004 года (это 2011 года, он чуть потолще), в декабре 2004 приняли, в 2005 году его издали, он такой тоненький-тоненький был.

Очень интересный анализ мы с вами делаем дальше. С 2004 года по 2018 год 69 проникновений в жилищное законодательство поправками – от малых до великих поправок, до глав дополнительных. Если мы с вами посмотрим 2004–2011 годы, то всего 18. За семь лет – 51 поправка, если вычтешь одно из другого.

Это о чем говорит? Систему постоянно лихорадит. Это говорит о том, что парадигма, заложенная в 2004 году в жилищное законодательство, полностью изменена. Это самое главное, о чем мы сегодня должны говорить. У нас парадигма была простая: собственник – управляющая организация – и все остальные. И мы должны были выстраивать именно такую модель управления жилым фондом страны. У нас же государство боится отпустить эту цепочку, потому что она

находится в политике, она не в экономике даже находится, она в политической части. Поэтому когда Сиваев опубликовал свой доклад, с которым мы работали, он его так называл "Жилищно-коммунальный комплекс России между политикой и экономикой". И он здесь рассматривает как раз эту вариацию, почему мы до сих пор не можем многие вопросы управления в жилищной сфере решить.

Так как мы – Торгово-промышленная палата, как Ирина Александровна сейчас сказала, что я от имени экспертного сообщества, хотя она может и от своего имени, тоже была директором департамента даже в Минрегионе, который занимался жилищно-коммунальными вопросами, я тоже как бы от имени комитета выступаю. Но и от себя тоже лично, понимая эти проблемы, так как я их понимаю. Я думаю, что сегодня в первую очередь все профессиональное сообщество должно заняться экономикой многоквартирного дома, экономикой договора на управление многоквартирным домом. Мы сегодня вешаем колоссальное количество проблем и задач на управляющие организации, которые к ним не относятся. И мы сегодня приходим за эти задачи, которые они не выполнили, штрафовать их. А штрафует мы содержание общего имущества многоквартирного дома. Мы как бы считаем, что это выручка управляющей организации. Но это не выручка управляющей организации. У нее есть маленькая доля, как они в договоре прописывают, – от 15 до 20 процентов, что идет на содержание самой управляющей организации. Это вот ее деньги, остальные – не ее деньги.

Мы никогда не задумываемся о налоговом бремени, которое сегодня несут управляющие организации. Сегодня налоговые инстанции выставляют счета на оплату по налогам управляющей организации, которая еще не получила средства собственника по начислению. Это полный бред, если сказать простым русским языком. Так не должно быть. Мы сегодня вообще должны задуматься: а нужен ли нам налогообложение в жилищной сфере? Сыпется жилищная система. Аварийные дома, ветхие дома (сейчас дадут этому определение, как это будет полностью правильно называться), дома текущего содержания – они все, извините меня, недополучают средства.

Почему? А государство забрало деньги из жилищной сферы себе в бюджет, но при этом недодало.

Я иногда вот эти сравнения веду, сколько мы дали денег на капитальный ремонт через фонд ЖКХ и сколько денег мы по налогам забрали. Вот по налогам мы забрали денег гораздо больше, чем отдали через фонд Цицина (я его так называю, одним словом, чтобы это было короче).

То есть мы сегодня должны войти в понимание, сколько стоит договор управления между собственником и управляющей организацией. Причем многие говорят (и я согласен), что должен быть минимальный стандарт стоимости управления. Выше он может быть, но ниже он не может быть. Причем управляющая организация выходит к собственникам с определенными позициями, что она может выполнить те или иные работы, согласно обязательным работам плюс какие-то, сам собственник принимает решение, сколько будет стоить содержание общего имущества многоквартирного дома с одного квадратного метра квартиры. Но дальше должна работать система субсидий. Представляете, собственник принимает в домах.

Допустим, по Мурманской области. (Вы напротив меня сидите, я пример по Вам приведу) дома от 100 рублей до 250 с квадратного метра. И то, что мурманский регион должен заложить не 1 миллиард на субсидии, а 20 миллиардов. Я цифры с потолка беру. Я логику саму выстраиваю. И при этом мы понимаем, что эти деньги пойдут на содержание жилищного фонда, потому что особенно новое жилье, которое... *(Шум в зале.)* Оставить в бизнесе. Зачем мы все пытаемся. А где-то и оставить бюджетные учреждения. Надо смотреть. В каждом месте надо подходить по всей линейке, которая дает нам возможность предложить собственнику, в конечном счете. Он принимает решение.

Теперь еще одна вещь, которую я хочу затронуть, которую я поднимаю постоянно. Какие жалобы из многоквартирного дома мы рассматриваем и как мы рассматриваем эти жалобы?

Вот смотрите, у нас сегодня, допустим, Мария Ивановна, проживающая в квартире № 33 по Ленинскому проспекту города Мурманска, пишет жалобу, что у нее плохо закрывается входная дверь. Прибегает жилищная инспекция и шарашит сразу штраф на эту проблему, которая описана. *(Шум в зале.)*

Чаще всего без всяких предписаний работает жилищная инспекция. Ну, не спорьте. Чаще всего штрафуют сразу.

**РЕПЛИКА**

Не может такого быть. Бред. *(Шум в зале.)*

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Так, коллеги. Я тоже, может быть, с чем-то не согласен. Но давайте слушаем.

**А.В. ШИРОКОВ**

Если вы со мной не согласны, значит, у вас по-другому. Я знаю на сегодняшний день, что многие штрафы выписываются с предписанием мгновенного штрафа. Понимаете? Можете со мной спорить, можете не спорить. Но так по стране сегодня. И мы должны с вами понимать... И мы должны понимать с вами... *(Шум в зале.)*

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Коллеги.

**А.В. ШИРОКОВ**

Подождите минуточку (как я вас завел), подождите секундочку. Давайте с вами дальше рассматривать ситуацию.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Коллеги, призываю к порядку. Давайте дослушаем выступающего.

**А.В. ШИРОКОВ**

Мария Ивановна не является собственником в этом многоквартирном доме. Должны ли мы рассматривать ее жалобу? Это большой вопрос. Она не находится в договорных отношениях с управляющей организацией. Она должна идти к своему сыну, которому она передала свою квартиру, как собственность, и сказать: "Андрюшенька, ты знаешь, здесь есть проблемы, с которыми ты должен поработать, потому что я не могу никуда обратиться, я не собственник этого имущества".

По Гражданскому кодексу у нас с вами бремя ответственности за содержание своего имущества лежит на собственнике. И поэтому здесь надо всю эту цепочку рассматривать по-другому. Я всегда об этом говорю и говорю, что количество жалоб в стране уменьшится в разы и не будут завалены ни Администрация Президента, ни министерства, ни Совет Федерации этим количеством жалоб. Вводить надо новый инструмент для жилищной инспекции. Надо вводить новый инструмент для собственников, которые жалуются. Если ты не обратился минимум два раза в управляющую организацию, никакая твоя жалоба не рассматривается. *(Шум в зале.)*

Товарищи, миленькие мои, я обобщаю страну. Понимаете? В стране этого нет. Тот, кто ввел эти правила в своих жилищных государственных инспекциях на территориях, отлично, можно вам поклониться в пояс.

**С МЕСТА**

Мы не можем ввести, потому что... *(Шум в зале.)*

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Коллеги!

**А.В. ШИРОКОВ**

Надо менять это, это все надо менять. Давайте дальше не будем продолжать. И потом, это, опять же, точка зрения нашего комитета, статью 20 Жилищного кодекса Российской Федерации надо пересматривать, надо многие позиции по жилищной инспекции оттуда изымать, это все договорные отношения между собственниками и управляющей организацией. Но начинать надо в первую очередь. Для того чтобы требовать, надо понять, сколько за это требование человек заплатил, а у нас чаще всего с вами жалуются те, кто имеет самые большие задолженность. Вот у нас что происходит: чем больше задолженность, тем больше жалоб.

Мы от Торгово-промышленной палаты вам передали перечень довольно большой наших предложений. Здесь мы захватываем тему и ГИС "ЖКХ", и капитального ремонта, и понятие, что размеры штрафов должны соответствовать той проблеме, на которую люди жалуются, нельзя за одно и то же одно и то же выписывать. Здесь мы поднимаем и тему и ГИС "ЖКХ" на сегодняшний день, потому что управляющие организации не понимают, зачем они эту работу ведут на бесплатной основе.

Я проводил конференцию в декабре и все управляющие организации в один голос задают вопрос: зачем нам это надо? Мы поднимаем здесь те же вопросы, связанные с ТСЖ, что Торгово-промышленная палата всегда говорила, и не только институт экономики города, что ТСЖ должно быть со 100-процентным участием всех собственников. Не может быть так, что 49 процентов

гуляет налево, а 51 процент сидит в ТСЖ. Это все неправильно, надо вводить. Причем Гражданский кодекс нам сегодня дает возможность это делать. Есть такое понятие "акционерное общество со 100-процентным участием" в данном случае собственников, и нам надо это делать.

Мы, конечно, много можем еще представлять разнообразных предложений в жилищное законодательство, но, опять же, профессиональное сообщество, которое объединяет Торгово-промышленная палата, давно уже говорит, что надо разрабатывать "Жилищный кодекс 2.0", надо заново пересматривать все позиции, связанные с управлением многоквартирным домом. Начать самое главное, что надо определиться, что такое дом, что это объект недвижимости, что он имеет стоимость, что он имеет остаточную стоимость, что он имеет понятие "амортизация". Пока этого не будет, никакой экономики, по-хорошему, нет. Спасибо за внимание.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо, Андрей Вячеславович.

Вопросы есть к Андрею Вячеславовичу?

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Можно не вопрос, но, скорее, поддержать? Мы с Андреем Вячеславовичем во многом согласны, что уже давно функции госжилинспекций нуждаются в оптимизации. Мы это понимаем хорошо и поэтому в Перми буквально в прошлом году в сентябре мы встречались (Андрей Владимирович Чибис нас собирал), и мы как раз создали даже рабочую группу среди субъектов по оптимизации именно полномочий – какие доработать, какие излишние, какие будут более эффективно реализовываться, если их передать другим государственным органам? Мы это сделали очень наглядно в виде светофора. Все это есть в Минстрое, Минстрой изучает.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вы нам передайте, мы тоже ознакомимся с вашими предложениями.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

С удовольствием.

Поддерживаю абсолютно Ваше предложение, что вначале собственник должен обратиться в управляющую организацию, а не напрямую жалобу писать в ГЖИ, потому что иначе мы, как диспетчерские службы работаем.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Хорошо, ладно.

**А.В. ШИРОКОВ**

Подменяете управляющую организацию.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

Верно.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Коллеги, Татьяна Павловна Вепрецкая, пожалуйста.

**Т.П. ВЕПРЕЦКАЯ**

Можно презентацию?

Я постараюсь быстро.

Спасибо большое, Олег Владимирович, за предоставленное слово. Сегодня действительно очень многие озабочены проблемами управления многоквартирными домами. Но ведь действительно главная задача – это все-таки комфорт проживания наших граждан и повышение его. Чтобы решить проблемы в сфере управления многоквартирными домами, надо учитывать вообще-то первопричины. Следующий слайд, пожалуйста.

Я хочу показать место каждого участника правоотношений, в том числе и контрольно-надзорных органов. Следующий слайд.

Собственники многоквартирного дома. Да, действительно, у них очень много прав и обязанностей, но права в основном декларативные, а вот обязанности – это платить. Перекос уже сейчас невыгоден никому из участников рынка, от этого, в первую очередь, страдают самые добросовестные собственники, которые регулярно платят и которые контролируют работу управляющих компаний. Поэтому следует обратить внимание на расширение обязанностей и мер принуждения собственника.

Не секрет, что управляющая компания эффективна, когда совместно работает с собственниками. Но если собственники сами не хотят решать вопросы, принимать решения на общем собрании, выходить на контроль по подрядным организациям, то договориться очень

сложно. Но есть хорошая международная практика, когда такие меры принуждения и обязанности работают. Не секрет, что в Прибалтике это уже давно реализовано.

Есть еще очень серьезные причины – это правовые барьеры, отсутствие у потребителя понимания, чем должна заниматься управляющая компания. А трудности очень просты. Во-первых, неустойчивость нормативно-правовых актов. Например, только привыкли рассчитываться по общедомовым приборам учета за ресурсы, как произошла смена порядка расчета, и жители не понимают вообще, зачем они платили за установку прибора учета и как им дальше быть. То же самое – с проверкой расчетов. У нас очень часто меняются формулы. Логика простая: чем сложнее формулы, тем больше обмана. Вот люди так рассуждают и никак по-другому.

Аналогичная ситуация складывается и с отчетностью управляющих организаций, так как данная отчетность – далеко не прозрачный документ для собственников помещений многоквартирного дома. В ряде крупных управляющих компаний уже давно озабочены этой проблемой и для улучшения восприятия разработали свои формы отчетности. Хорошая практика у нас существует в Татарстане, Нижнем Новгороде, Новосибирске и Орле. Это формы, которые не просто адаптированы, а проверены фокус-группами, и люди по ним легко определяют, выполнила управляющая компания работу или не выполнила, и знают все до копейки. Когда спрашиваешь, они говорят о том, что "мы знаем, куда наши деньги направлены". Это очень хороший результат.

Для решения данной задачи необходим единообразный подход, нужны облегченные, унифицированные формы документов. Все уже их перечислили, но я вкратце скажу. Это в первую очередь договор управления со всеми приложениями по существенным условиям договора. Это и перечень работ, и смета – это в обязательном порядке должна быть уже как унифицированная форма. Это форма решения, протокола общего собрания. Еще что нам нужно тоже унифицированное? Это порядок контроля объема, качества, и периодичности работ. Это должен живой быть инструмент, как это делать, и всегда под рукой. Порядок передачи полномочий совету дома, порядок формирования перечня работ и услуг для многоквартирного дома – именно для потребителей, для собственников многоквартирного дома. Порядок формирования стоимости работ и порядок проверки.

Я считаю, что это ключевые документы, которые всегда и все могут получить. Но это надо унифицировать и принять на уровне хотя бы постановления правительства, даже не приказа. В этом и есть эталонность стандартов – по ним будут сличать, что выполнено, что не выполнено. Тогда действительно каждый собственник сможет проверить любую управляющую компанию, любое ТСЖ.

Следующий слайд, пожалуйста.

А теперь давайте разберемся, что же это на самом деле – управляющая компания. Тоже нет единого понимания. Если это обслуживающая организация, то она не должна отвечать за все и сразу, она отвечает только за то, что ей заказали. Тогда другой вопрос. Если это представитель собственников, то в первую очередь у нее должны быть инструменты, позволяющие решать вопросы собственников, чего тоже нет. Если это управляющая компания имуществом, то у нее тоже должны быть полномочия. Но у нас эти полномочия определяются совершенно другим путем – не в силу закона, а в силу того, решил собственник или не решил собственник, – а дальше все равно спросят с нее, как выполняются эти нормы. То есть нет единого подхода, кроме как обязанность комфортного и безопасного проживания. Комфорт и безопасность, у нас четко прописано в Жилищном кодексе.

Одновременно нужно еще выполнить все лицензионные требования, зачастую с недофинансированием и изначально заложенными выпадающими доходами. Конечно, при такой экономической модели управление вообще сложно назвать плановым, и в отрасль точно не придет ни одна инвестиция. Поэтому нет у нас планово-предупредительных ремонтов и нет вложений в дома для повышения комфорта и энергоэффективности.

Следующий слайд, пожалуйста.

Я очень хочу, чтобы вот эти риски были в ближайшее время как-то решены. Потому что если они не будут решены, отрасль опять уйдет в черную среду и серые схемы.

Дело в том, что в отрасли очень высокий экономический риск, связанный в первую очередь с непрогнозируемым расторжением договора управления. Договоры управления у нас сейчас расторгаются не за нарушение существенных условий, а просто так, в любое время.

Не распределена ответственность между сторонами. Потому что у нас, допустим, если управляющей компании ставят ставку 2 рубля – что управляющая компания может за эти 2 рубля сделать? Практически ничего, разве что "аварийку" вызвать. И то это тоже проблематично, если "аварийка" находится в 30 километрах. Поэтому здесь тоже надо распределять ответственность, что заказали, оплатили или не оплатили. И это легко прописать. Мы давно думали над этим вопросом. Нужен абсолютно дифференцированный подход к самим договорам управления. Когда-то мы разрабатывали и говорили, что должны быть договоры управления для аварийного жилья, договоры управления для стремящихся повысить комфортность или обычные договоры управления для эконом-класса. И это не значит, что мы должны поменять минимальный перечень. Мы просто должны дифференцировать подход к созданию некоей системы по приоритету перечня работ в этих конкретных домах.

Следующий слайд, пожалуйста.

Введение регулирования, введение нерыночных инструментов по смене управляющей компании привели вообще к полной разбалансировке интересов всех сторон. Я, сколько ни проводила встреч с жителями (а я это практикую на постоянной основе), практически не нашла ни одного положительного примера по смене управляющей компании на основании пункта 5 статьи 198 Жилищного кодекса – это когда у нас забирается дом из реестра в случае, если вынесено два и более решений или есть предписание, подтвержденное решением суда. Только при здоровой конкуренции можно получить устойчивое юридическое лицо на рынке. Для этого надо изменить подход вообще к смене управляющей организации через ГЖИ. Вообще-то, главный (первый слайд) – это главный собственник, и даже сейчас есть право вето. Оно очень редко работает, и, поверьте, когда приходит собственник, даже группа собственников, и спрашивает: "А что случилось?", мы говорим: "Ну вот, были жалобы". А он говорит: "Так они же у нас даже не платят за жилищно-коммунальные услуги, почему они у нас сейчас еще и дом увели в другую управляющую компанию". А на самом деле ни в какую не увели, потому что у нас годами потом не проводятся конкурсы, они по статье 200 продолжают управлять этими домами. То есть здесь более серьезный коллапс возникает при том, как это выходит дом из реестра.

Стоит еще особо обратить внимание на сам лицензионный контроль, это действительно требует больших изменений. Например, не так давно была введена норма, по которой при банкротстве из лицензии убираются все дома. Но, посмотрев на экономическую модель, скажу, что фактически любая управляющая компания через 180 дней может быть признана банкротом, это факт, вы просто войдите, посмотрите экономику, это не секрет ни для кого. У нас есть уже судебные решения, могу даже номер дела назвать. Суд же, когда рассматривает дела о банкротстве (вот уже прилетели первые ласточки), они говорят, что банкротство – это, вообще-то, процедура оздоровления в том числе, и принял обеспечительные меры в виде оставления всех домов в реестре. Более того, суд указал, что учтены интересы собственников, которые не принимали решения по выводу всех домов из реестра. Поэтому подобные примеры уже есть. И, наверное, их будет все больше и больше.

Поэтому мы предлагаем с осторожностью применять эти меры и пересмотреть подход по лицензионному контролю, который действительно серьезно затрагивает интересы самих уже собственников и устраняет то самое противоречие, которое связано еще и с деньгами. А как будут оплачиваться и кому передаваться денежные средства? Этот тоже не решен вопрос. Поэтому забрать легко, а дальше что с этими домами, уже не понятно. Потому что муниципалитет зачастую не всегда может оперативно принять меры по передаче этих домов.

Ну и, наверное, все-таки хочется надеяться на будущее и думать о том, что у нас в будущем будет самым главным лицом собственник. Все, спасибо.

Ну а об этом слайде будет уже следующий докладчик говорить.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо, Татьяна Павловна.

У нас время нашего совещания истекает. При этом есть еще записавшиеся на выступления. Кто-то будет настаивать на выступлении?

**С МЕСТА**

Ирине Валентиновне надо дать слово.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста.

**И.В. ГЕНЦЛЕР**

Спасибо большое.

Поскольку на нас уже неоднократно здесь в разных аспектах ссылались, я хотела бы сказать, что "Институт экономики города" достаточно серьезно изучает опыт и законодательного регулирования в постсоциалистических странах в сфере содержания многоквартирных домов. И могу сказать, что сейчас практически во всех бывших советских республиках настоящий кризис в сфере регулирования и вообще в сфере практики управления многоквартирными домами. Поэтому почти все наши страны-соседи, они сейчас рассматривают различного рода предложения, как изменить законодательство по регулированию вопросов управления многоквартирными домами. И общий подход – это, конечно, ни у кого никакого лицензирования нет, но желание привлечь квалифицированные, профессиональные кадры к управлению, несомненно, есть. Поэтому в законодательство вводятся некие требования о наличии, подтверждении квалификации у человека конкретного, который управляет многоквартирным домом. То есть соответственно вопросы все связаны с обучением, с его аттестацией и наличием этого квалификационного аттестата.

Мне кажется, что в отношении лицензирования нам нужно менять подход в каком смысле? У нас сейчас лицензия – это не подтверждение твоей квалификации управлять, а это подтверждение твоего права управлять конкретным многоквартирным домом. И это, конечно, полный нонсенс. Поэтому если что-то менять в лицензировании, то это в отношении, конечно, профессионализма управления.

И дальше вопрос уже и наш, и как бы всех наших соседних стран состоит в том, что нужно усиливать роль собственника. Многие страны сейчас идут по пути признания, что в доме в результате приватизации или в результате купли-продажи квартир сообщество собственников возникает в силу закона, и поэтому признать наличие сообщества собственников в каждом многоквартирном доме. При этом есть очень интересное решение, когда не нужно принимать решение о создании юрлица. Просто фиксируется наличие сообщества собственников в многоквартирном доме. И если у этого сообщества есть общее имущество, есть обязанность его содержать, то почему этому сообществу не иметь как бы общий кошелек, из которого оно будет расплачиваться за профессиональные услуги и работы?

И в этом смысле наше предложение: пусть поэтапно, пусть через... сначала этап добровольных решений каких-то, но вот этот особый, отдельный счет для каждого дома, на котором формируется общий кошелек – фонд содержания дома, из которого производятся расчеты. И это повысить ответственность собственников, это все-таки прекратит практику этого перекрестного субсидирования, когда деньги собственников одного дома уходят на тех, у кого почему-то два рубля.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Вот Минстрой выражает опасение, что что-то сломается.

**И.В. ГЕНЦЛЕР**

Тут вопрос только такой – чего мы хотим? Если мы хотим развивать конкурентную среду, то давайте снимать барьеры и давайте создавать условия для развития конкурентной среды. И вот эта ответственность собственников, ответственность управляющих и возможности между ними договориться.

И поскольку времени уже совсем нет, я хочу сказать, что у нас была соответственно концепция на этот счет. И мы подготовили проект федерального закона о внесении изменений в Жилищный кодекс и в другие законы, где это необходимо. Этот проект передан сейчас и в Совет Федерации, он, в общем-то, и обсуждался. Поэтому этот вопрос серьезного изменения законодательного в сфере управления многоквартирными домами, он, конечно, вообще говоря, уже серьезно назрел.

Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо, Ирина Валентиновна. Поэтому, собственно, мы и собираемся обсуждать.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Олег Владимирович, можно слово?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Пожалуйста.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

О нас так много говорили. Я, по-моему, единственный здесь представитель управляющей компании, я – директор обособленного подразделения акционерного общества "Жилсервис" САМАРА.

Вы знаете, я очень благодарен, что был приглашен на это совещание, знаете, как к тиграм в клетку. Перекрестившись в холле, зашел. *(Оживление в зале.)* На самом деле выслушал очень внимательно. И благо тут документами обложился, прочитал предложения субъектов Российской Федерации, перечитал материалы. Сразу меня тематика задела: управляющая компания подчиняется ГЖИ. Прямо так и написано.

Я прямо уже хотел выйти, потом "собрал" силу воли, думаю, дослушаю, останусь до конца.

Дело в том, что я был приглашен сюда в качестве эксперта. Наверное, эксперт – громко сказано. На самом деле у меня очень интересная ситуация сложилась. Наверное, я единственный человек в России, который этой ситуацией обладает. Я до лицензирования был директором управляющей компании, потом во время лицензирования был начальником жилищной инспекции одного региона (три года), а потом перешел на работу опять в управляющую компанию. Поэтому у меня получилось так, не то, что раздвоение личности (а плюс я еще собственник в многоквартирном доме), "растроение" личности. Плюс у меня еще есть доля в частном доме и есть опыт работы в муниципальном образовании главой администрации Ленинского района города Новосибирска. Поэтому у меня "расчетверение" личности...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Да Вы бесценный кадр! Давайте Ваши предложения.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Да я кадр – неценный... *...(Оживление в зале.)* Там у нас Городецкий Владимир Филиппович, место занято.

Так вот, когда я все это перечитал, мне стало немножко дурно, потому что, если у заболевания есть столько способов лечения, значит, оно неизлечимо. И я понял, что я могу умереть в любой момент как отрасль. Когда мне рассказали, что я должен платить штраф из некоей прибыли, когда сейчас...

По Самаре я цифру приведу страшную: задолженность перед нашей управляющей компанией 1 миллиард (это только по жилищной услуге). Я два года могу не работать в Самаре, я могу ходить просто и...

**С МЕСТА**

*(Микрофон отключен.)*

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Жители должны 1 миллиард. Причем у нас 385 миллионов отыграно в суде, 21 – собран.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Сколько у Вас домов в управлении?

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

В управлении порядка 2000 домов.

**С МЕСТА**

*(Микрофон отключен.)*

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

5,5 миллиона. Мы небольшие в Самаре, не самые крупные. Мы стремимся к этому.

Давайте я коротко. И самый интересный момент, который я для себя отметил...

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте-давайте.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Наберитесь терпения. Посмотрите на себя с другой стороны.

Я написал себе первым делом, что эти изменения в Жилищный кодекс и предложения могут вносить только те люди, которые поработали в управляющей компании хотя бы один год. Потому что для того чтобы понять, что мы с вами уже натворили, работая в ГЖИ...

Когда я вернулся из ГЖИ в управляющую компанию, первым делом я создал отдел по борьбе с ГЖИ. Я его так и называю Отдел по борьбе с ГЖИ. В штатном расписании, в самой высокооплачиваемой должности у меня эти специалисты. Если говорить об угрозе, которая есть у бизнеса, то самая страшная угроза – это жилищная инспекция.

Я задам вам один простой вопрос, уважаемые начальники жилищной инспекции: кто является заказчиком работ и услуг на доме?

**С МЕСТА**

Собственник.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Два балла всем. Давно уже не собственник. Вы сами-то придите в чувства. Если государство написало мне как управляющей организации, что делать, сколько раз и в какого цвета бахилах мне заходить в дом, расписало мне сколько раз и как дверь должна прикрываться, как окошко должно выглядеть... государство является заказчиком работ и услуг для меня. Собственник только одну вещь делает. Причем заметьте, государство же мне сказала, сколько платить рабочим специальностям, установив минимальный размер оплаты. Оно мне рассказало все, что делать, сколько платить. А потом сидит собственник и говорит. Я ему считаю тариф. 20. А он говорит: "Я вам дам 10. И это хорошо". – "Почему хорошо?" – "Я так считаю". Экономическая обоснованность тарифа никакого отношения не имеет к... государство давно уже считает собственника многоквартирного дома лицом недееспособным. Мы их лишили права говорить и права принимать решение. Мы за него все давно уже решили. Нам осталось только набраться смелости и, как правильно сказал Андрей Вячеславович, перейти уже к экономике от политики. Все.

Помимо того, что Жилищный кодекс надо сжечь вместе со статьей 20... я еще когда в ГЖИ работал, предлагал ГЖИ расформировать как орган крайне вредный, потому что он подавляет инициативу граждан как собственников, это 100 процентов. Помните, мы сформировали... даже есть такая школа грамотного потребителя. Заметьте, потребителя, а не собственника. Потребитель – он потребляет, он не собственник, он потребил и слава богу. Можно и в таком русле тоже.

Про МУП долго спорим. В Самаре ситуация по МУП очень интересная. 250 компаний в Самаре крупных и один МБУ – МБУ "Советский". Какая конкуренция, если директор МБУ – это бывший замглавы, а на собрание в рабочее время приезжает глава администрации и говорит: "Я – глава. Мое слово закон. Кто не идет в МБУ, тот враг". Все.

И ставится план руководителями микрорайона под голосование домов у нас в МБУ.

Какая конкуренция? Конкуренция возможна только на Крайнем Севере, где кроме МБУ никого нет. Есть белые медведи в Мурманске. Кстати, есть Финляндия. А вы не спрашивали, как в Финляндии управляют отделенными муниципальными образованиями? Они тоже создают МУПы и их дотируют? *(Оживление в зале.)*

**С МЕСТА**

*(Микрофон отключен.)* Там, кстати, есть много муниципальных предприятий... Но дома содержатся исключительно собственниками.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Вот, собственниками. *(Оживление в зале.)*

А я коротко сейчас буквально.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Евгений Александрович, Вы уже коротко пять минут говорите.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Предложения можно?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Давайте.

**Е.А. ПОНОМАРЁВ**

Первое – переписать Жилищный кодекс.

Второе (самый интересный момент). Я хотел сказать про приказ № 938. Если мы хотим видеть независимость принятия решений государственных жилищных инспекций на местах, то государственные жилищные инспекции должны быть федеральным органом. Мы об этом сколько раз с Андреем Владимировичем говорили, Андрей Владимирович каждый раз от нас отмахивался. Но хотя бы функции по выдаче лицензии, по внесению изменений в реестр лицензий надо передать на федеральный уровень. Потому что не может государственный жилищный инспектор противостоять давлению административных структур региона. Не может! Либо он принимает решение уйти, либо он просто становится ненужным придатком государственной власти. Спасибо.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо. Евгений Александрович, с Вашим последним предложением можно согласиться. Пожалуйста, Воронеж, ТСЖ.

**О.Е. ФРОЛОВА**

Добрый день! Фролова Ольга Евгеньевна, председатель правления "Воронежское содружество товариществ собственников жилья".

Я хочу сказать, что мы занимаемся очень много жилищным просвещением много лет, начиная с 2005 года. Я во многом согласна с тем, что здесь говорили. Но это все большие и долгосрочные планы. Я привезла конкретные предложения, где организованные дома уже сейчас быстро могут жить гораздо лучше. Мы эти предложения обсудили на всероссийском совещании по общественному контролю.

Первое. У нас есть вознаграждение председателю совета дома. Жители имеют право принять. Этот процесс пошел. Минстрой написал нам разъяснительное письмо, как это делать. 13 процентов мы уплачиваем самостоятельно. Потом Минфин решил, что нужно все страховые взносы заплатить. Это автоматически переводит всех пенсионеров в работающих, они лишаются индексации и все это дело бросают. Уже это начинается.

Второй вопрос. У нас есть такой приказ Минкомсвязи и Минстроя о размещении информации в ГИС ЖКХ. Так вот, там есть раздел 15 – информация, подлежащая размещению в системе председателем совета многоквартирного дома. И огромный список, и она предполагает наличие компьютера, доступа в ГИС ЖКХ. Кто этот доступ даст? Председатели советов домов, которые в основном пожилые люди, будут покупать эту флешку, что ли? Мы неоднократно обращались в Минстрой, просили убрать раздел 15. Ну, не может председатель совета дома вносить в ГИС ЖКХ информацию! Все может управляющая компания, она вносит эту информацию. Зачем еще раз?..

И там есть очень интересный момент, что он должен вносить свой СНИЛС, СНИЛС членов совета дома, он должен вносить информацию о тех обращениях, которые ему поступили по ГИС ЖКХ, и их ответам. По ГИС ЖКХ! Вы себе представляете вот это? Я не представляю. И меня очень просили все советы домов как-то этот вопрос решить.

И еще (я очень быстро). Вопрос, связанный с оригиналами решений собственников, которые передаются в ГЖИ на хранение на три года. Минстрой разъяснил, что мы можем получить там заверенные копии протоколов. Вопрос: кто должен делать эту копию и как ее должны заверять? А через три года, когда кончится срок хранения, как получить оттуда эти протоколы? Ничего этого нет. И протоколы попадут, а там есть долговременное решение, например, о том, что размещать объявление о собрании можно на стене дома. Это на всю, наверное, жизнь этого дома. И этот оригинал нужно хранить как зеницу ока. Нам говорит Минстрой: а вы сделайте два-три оригинала. Представляете, в доме 400 собственников, 400 решений, копию протокола относишь в ГЖИ, относишь в управляющую компанию и еще копии делаешь для ресурсоснабжающих организаций, если это прямые договоры.

Это реально? За какие деньги-то? Мы тоже хотели бы, чтобы... Я предложения передала вам в комитет.

И еще один самый больной вопрос, который очень у нас долго. Мы тоже не можем от Минстроя получить ответ. У нас коммунальные ресурсы на содержание общего имущества и ОДН при непосредственном управлении по горячей и холодной воде. Постановление Правительства № 306 устанавливает единую формулу для расчета этих нормативов. То есть изначально предполагается, что на содержание общего имущества холодная вода и горячая вода расходуются одинаково. Пусть мне объяснят, на что расходуются горячая вода? Покажите мне – где?.. В Воронеже я домов только самые новые, где моют они горячей водой. Нигде больше она не расходуются. Ей не промывают систему отопления, ей не поливают цветы, но у нас одинаковые абсолютно. Горячая вода стоит дорого, и для людей это существенно даже по нормативам.

**С МЕСТА**

*(Микрофон отключен. Не слышно.)*

**О.Е. ФРОЛОВА**

Да, я с Вами согласна.

И я хочу сказать, что у нас очень много, конечно, глобальных изменений. Каждый год в конце года – в начале следующего мы делаем разъяснения для жителей, но у нас все время какие-

то хвосты остаются. Прямые договоры. Написано: взаимодействие управляющей компании с собственниками РЦО она это делает. А механизм какой? Что она может делать, если у нее нет договоров с ресурсовиком на поставку коммунальных ресурсов.

Порядок перерасчета коммунальных ресурсов на содержание общего имущества. Написано: в установленном порядке Правительством Российской Федерации. Порядка этого нет. Жители приняли решение, допустим, или не приняли решение. По нормативу оно не выставит, а нормативную разницу – куда деть? То есть вот этих вопросов очень много и мы готовы вам их дать. Спасибо всем.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо большое, Ольга Евгеньевна.

Очень важно голос с мест услышать.

**Д.Н. СТРИГУНЕНКО**

Позвольте, пожалуйста, я последний докладчик. Очень бы хотелось один вопрос две минуты.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Борис Вадимович, пожалуйста.

**Б.В. ХМЕЛЬНИКОВ**

Я здесь уже понял, упреки, кто долго работает. Но так получилось, наверное, самая старая организация отрасли, занимающаяся экономикой, то, о чем говорил Андрей Вячеславович. 71 год организации и я в ней работаю уже 34 года. Я всего лишь один вопрос затрону, потому что подробные предложения мы дали по всем мероприятиям то, что было запланировано в повестке. И я так понял, что эту тему почему-то никто не отразил. Мы предлагаем на законодательном уровне ввести, это сейчас есть, обязательную инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома на каждый дом. Уже когда сказали коллеги совершенно справедливо – почему государство определяет, сколько, чего должно делаться и как? Каждый дом индивидуален. Совершенно справедливо сказали коллеги из Мурманска. Там, понимаете, роза ветров, влажность совершенно для домов другая. И исходя из этой инструкции по эксплуатации многоквартирного дома должна быть защитой для управляющих организаций. Когда говорят против ГЖИ. Есть в инструкции по эксплуатации эта работа, вы ее выполняете с той периодичностью, теми профессиональными ресурсами... Александр Михайлович меня попросил там сказать естественно о профессиональных квалификациях, если они предусмотрены. Каждый... Вот сейчас возьмите, вот, вчера внучке покупали там L.O.L. (дочка купила) – вот такусенькая игрушка, вот такая инструкция. А на дом ни у кого инструкции нет. Извините, самый сложный объект.

Второе. Внести изменения (это для законодателей, поскольку здесь право законодательной инициативы в Совете Федерации тоже есть) в Градостроительный кодекс не принимать новые дома в эксплуатацию без инструкции по эксплуатации. Со старыми – добавить следующий вариант: установить срок разработки и восстановления инструкции. Алена Александровна предложила средства со штрафов направить туда, а я бы предложил бы, все, что мы направили на штрафы, сделать полезное, и на инструкции по эксплуатации их разработать. Все.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо.

Дмитрий Николаевич Стригуненко, пожалуйста.

**Д.Н. СТРИГУНЕНКО**

Добрый день. Спасибо за предоставленное слово. Я буду очень короток, потому что уже многие все сказали, но почему-то не затронули одного. Мы сейчас много говорили, обсуждали управляющие организации, но почему-то никто не сказал, что буквально через несколько месяцев большинства управляющих организаций просто не станет, потому что грубые нарушения лицензионных требований, которые ввели, подразумевают, что при наличии двух решений суда от ресурсника...

Причем не важно, погасили задолженность эту или не погасили задолженность, они влекут отзыв лицензии у управляющей организации. Соответственно, дополнительно нам сегодня сказали, что открыт внесудебный порядок привлечения к такой административной ответственности управляющей организации. Поэтому при подавляющем большинстве компаний, так или иначе подпадающих под эти признаки, – кто будет тем гарантом, который обеспечит непредвзятость и неизбирательность подхода лицензионных комиссий, которые сформированы из

числа представителей исполнительной власти, административных органов власти, жилищной инспекции? Кто обеспечит гарантии управляющих организаций, что это не станет средством, например, в какой-то неконкурентной неправовой борьбе?

Мне кажется, что этот пункт, конечно, необходимо срочным образом, как минимум, менять, а по большому счету – исключать из перечня лицензионных требований, вернее – грубых нарушений. А вводить лучше туда требования по исключению (по отзыву) всей лицензии за предоставление поддельных протоколов. Это действительно проблема. Потому что отношения с ресурсниками – это гражданско-правовой процесс, а предоставление поддельных документов – это административный и уголовный процесс, о котором как раз и говорит лицензия. Спасибо большое.

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Спасибо, Дмитрий Николаевич.

Коллеги, ну, что? Мы будем завершать. Предложения мы все собрали. Я предлагаю следующий порядок работы: мы поручим нашему аппарату в течение 10 дней подготовить проект рекомендаций. Этот проект рекомендаций мы вам разошлем, как участникам совещания. Получим от вас, соответственно, ваши какие-то замечания, предложения. Если вдруг что-то, где-то не учли, постараемся все максимально учесть. И после этого, если не возражаете, мы эти рекомендации будем уже с Минстроем обсуждать – что делать нам дальше?

Пожалуйста.

**С.В. РАЗВОРОТНЕВА**

У меня есть дополнительное предложение: давайте создадим рабочую группу. Потому что сегодня уже говорили о том, что есть много наработок, в том числе те типовые договоры, о которых мы говорили. У нас они есть, в НЖК есть, в "Институте экономики города". Может быть, мы поможем Минстрою? Мы сделаем не только рекомендации, но и пакет каких-то документов, который можно будет потом уже использовать?

**О.В. МЕЛЬНИЧЕНКО**

Я не возражаю. Давайте с Минстроем эту тему обсудим о рабочей группе, она должна быть тогда, наверное, не очень большой, достаточно компактной. Но у нас есть еще такая поговорка, что если хочешь погубить дело – создай рабочую группу. *(Смех в зале.)*

Поэтому я все-таки предлагаю, давайте 10 суток на обработку предложений. Потому что рассылаем, смотрим, где что еще нужно докрутить, как тут правильно было сказано. Поэтому давайте докрутим и потом эту ситуацию обсудим уже с Минстроем и наметим наши дальнейшие шаги. Если вдруг рабочая группа необходимость в ней возникнет, я думаю, что мы всегда с Минстроем эту тему решим (и с министром, и с профильным заместителем).

Коллеги, есть еще какие-то предложения? Если нет, тогда я благодарю все за активную работу, за те предложения, которые вы направили. Мне кажется, получилось достаточно интересное обсуждение. Спасибо вам большое.