

Комитет по собственности  
Государственной думы РФ

## Саморегулирование

# Создание системы защиты прав собственников жилья на принципах саморегулирования

г. Оренбург. 20  
июня 2009 г.



## Становление рынка по управлению недвижимостью

С вступлением в силу 1.05.05 Жилищного кодекса РФ и 21.07.07 ФЗ «О фонде ЖКХ» происходит стремительное развитие рынка по управлению недвижимостью (в т.ч. по управлению многоквартирными домами, далее – МКД), а именно:

- становление управляющих организаций (компаний, далее – УК); за последние 2 года создано около 10 тысяч частных УК; под их управлением сейчас находится 150 тысяч домов, где проживает около 35 млн. жителей;
  - становление товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) и иных собственников недвижимости; создано около 70 тысяч ТСЖ, объединяющих 17,5 млн. жителей;
- Рынок продолжает дальнейшее, более быстрое по сравнению с предыдущим этапом, развитие; в ближайшие 2-3 года будут охвачены частными УК и ТСЖ оставшиеся актуальные 1,2-1,4 млн. МКД.



## Основные проблемы становления отношений в сфере управления недвижимостью

**Финансовый блок проблем:** (емкость рынка по оплате населением услуг ЖКХ 1,2 триллиона рублей в год):

**Плоупотребление правом распоряжения деньгами** жителей со стороны УК и ТСЖ (несанкционированные покупка недвижимости, ценных бумаг, валюты, выдача займов, PR-компании и т.п. вместо оплаты ЖКУ, ущерб по одной УК до 50 млн.р., общий ущерб по оценкам экспертов 65 млрд. р.);

**Пвыставление квитанций на оплату ЖКУ:** а) одновременное выставление квитанций за одинаковые услуги разными компаниями (две, три квитанции – ущерб по дому 100-600 т.р. за месяц, общий ущерб жителям по экспертным оценками 7,5 млрд. р.; б) квитанции от компаний «однодневок» – ущерб по дому за месяц 500-2000 т.р., общий ущерб жителям 1 млрд. р.);

**Плоупотребление бухучетом** (общий ущерб 1,7 млрд. р., ущерб по одной УК до 15 млн.р.);

**Плоупотребление банкротством УК** (ущерб от одной УК 10-50 млн.р., общий ущерб 5 млрд.р.).



## Основные проблемы становления отношений в сфере управления недвижимостью.

**Правовой блок проблем:**

*Потсутствие вида деятельности и его регулирования в данной сфере – доступ любому лицу;*

*Пнесоразмерность юридической ответственности* - уставный фонд УК (10 т.р.) значительно меньше рисков управления (по экспертных оценкам до 30% от стоимости объекта – от 5 млн.р до 1,5 млрд.р. и выше);

*Пнеопределенность юридической ответственности* УК (отсутствие страхования рисков и имущества компенсационного фонда);

*Потсутствие правовой ответственности ТСЖ и иных собственников жилой и коммерческой недвижимости* (г. Москва, «Трансвааль-парк», сотни людей под завалами, погибло 28 человек; г.Чусовой, бассейн «Дельфин», обрушение крыши, погибло –15 человек, взрывы бытового газа в жилых домах - более 20 случаев, более 100 погибших и т.д.).



## Основные проблемы становления отношений в сфере управления недвижимостью.

### Инженерно-технический блок проблем:

- сдача застройщиками объектов «карманным» УК и ТСЖ без «лишних» вопросов к качеству строительства;
- невыполнение из-за экономии денег необходимых для инженерно-технической безопасности объектов регламентных работ;
- техническая безграмотность УК и ТСЖ - неэффективное потребление энергоресурсов (ущерб по экспертным оценкам 85 млрд.р. в год) и отсутствие учета энергоресурсов (ущерб по экспертным оценкам 40 млрд.р. в год), завышенная стоимость работ, аварийность МКД (трещины в фундаментах и т.п.) и запрет на эксплуатацию элементов МКД (лифты и т.п.);
- правовая безграмотность специалистов ТСЖ и собственников жилья (установление кабальных для ТСЖ и собственников договорных отношений со стороны УК, и пр. организаций) ;
- отсутствие программ подготовки и повышения квалификации специалистов;
- отсутствие обобщения и тиражирования положительного опыта работы.





## Основные проблемы становления отношений в сфере управления недвижимостью.

### Управленческий блок:

- потеря единого информационного пространства в ЖКХ: а) невозможность получения информации органами госвласти и МСУ о состоянии жилфонда, ценах на ЖКУ, стоимости и объеме выполняемых работ (услуг), латентной миграции населения и т.д.; б) отсутствие возможности планирования, контроля и надзора за системой жизнеобеспечения;
- предоставление безответственной либо заведомо ложной информации со стороны УК (регистрация граждан, сведения о начислении и оплате ЖКУ и т.д.);
- отсутствие ответственности за несанкционированное предоставление информации со стороны УК и ТСЖ.



## **Предполагаемые последствия отсутствия системы регулирования.**

Неурегулированность отношений в сфере управления недвижимостью может привести к:

1. лишению граждан жилья, вследствие увеличения количества аварийного и ветхого жилья, увеличения числа аварийных ситуаций (трещины в стенах дома, взрывы бытового газа и т.п.); по экспертным оценкам в течение 2-3 лет, в случае нерегулирования, от 2% до 10% жителей могут остаться «без крыши над головой» в силу прихода жилья в состояние непригодное для проживания.
2. возникновению необоснованных долгов ТСЖ и собственников жилья перед УК и как следствие выселению граждан из квартир;
3. накопления критической суммы долга со стороны УК и ТСЖ перед энергоснабжающими компаниями, что приведет: а) к ограничению подачи энергоресурсов; б) недоремонту сетевого хозяйства, авариям на сетях с последующей невозможностью поставки воды и тепла в дома.



## **Предполагаемые последствия отсутствия системы регулирования.**

В итоге может произойти потеря доверия общественности к институту власти, который несколько десятков лет был ответственен за ЖКХ, но самоустранился в во время проведения реформы, и, в дополнение к проблемам обманутых дольщиков и вкладчиков добавится проблема «Обманутых собственников», значительно превышающая по масштабу ущерба предыдущие.





## Предложение

Эффективный выход из сложившейся ситуации - запуск нового Партийного проекта Партии «Единая Россия», направленного на построение системы действенной защиты прав собственников жилья, через создание ассоциаций ТСЖ и придания им специальных возможностей с одной стороны, и повышение ответственности УК путем создания саморегулируемых организаций управляющих компаний, с другой стороны, при оптимизации государственных форм нормирования, стандартизации, контроля и надзора.



## Миссия партийного проекта

1. Создание условий, позволяющих собственникам жилья в регулируемых отношениях с управляющими компаниями (УК) формировать благоприятную, комфортную и безопасную среду проживания.
2. Создание системы защиты прав собственников жилья через создание специальных ассоциаций товариществ собственников жилья (ТСЖ), с одной стороны, и повышение ответственности УК путем создания саморегулируемых организаций УК (СРО УК), с другой стороны.
3. Создание условий оптимизации, нормирования и стандартизации отношений в сфере жилищно-коммунального хозяйства.



## **Цели партийного проекта**

1. Создание в 10-15 пилотных регионах эффективной модели управления многоквартирными домами и последующее распространение этой модели на другие публичные объекты недвижимости в РФ.
2. Обеспечение органов государственной власти и местного самоуправления эффективными инструментами контроля и надзора за системой управления недвижимостью.
3. Обобщение и распространение наилучшей практики защиты прав граждан в сфере управления многоквартирными домами.

## **Задачи партийного проекта**

4. Создание условий появления и практическая помощь саморегулируемым организациям УК и специальным ассоциациям ТСЖ.
5. Методическая помощь в составлении всех регламентирующих документов, регулирующих отношения между специальными ассоциациями ТСЖ, СРО УК и органами государственной власти РФ, регионов и органами местного самоуправления.



## Программа реализации

**Процесс первый.**

**Начало: июнь-сентябрь 2009 год.**

**Примерное окончание: 2012 год.**

Информационное сопровождение проекта:

- Сайт ВПП «Единая Россия»;
- Сайт СРО.ру;
- Специальный вкладыш к газете «Экономика и жизнь» - «Саморегулирование в России»;
- Региональные и местные СМИ.

1. Выбор пилотных регионов для реализации проектов (10-15).
2. Проведение презентаций во всех подгруппах фракции «Единая Россия» в Государственной Думе РФ.
3. Регулярное проведение семинаров-совещаний и круглых столов в регионах с привлечением межрегиональных координационных советов партии, ЦСКП и «Клуб 4 ноября».



## Программа реализации

**Процесс второй.**

**Начало: сентябрь-октябрь 2009 год.**

**Окончание: 2012 год.**

1. Создание некоммерческих партнерств (далее – НП) УК.
2. Создание специальных ассоциаций ТСЖ.
3. Содействие в регистрации НП УК в качестве СРО УК.
4. Методическая помощь.

Сентябрь-декабрь 2009 года – 5-10 СРО УК и 5-10 специальных ассоциаций ТСЖ в пилотных регионах

2010 год – 10-15 СРО УК и 10-15 специальных ассоциаций ТСЖ в пилотных регионах.

2011-2012 годы – 20-25 СРО УК и 20-25 специальных ассоциаций ТСЖ в остальных регионах РФ.





Комитет по собственности  
Государственной думы РФ

**Минимальное нормативное обеспечение проекта:**

**Для СРО УК:**

1. Примерный устав;
2. Примерные положения о Наблюдательном совете, Контрольном и Дисциплинарном органах;
3. Примерные Стандарты деятельности УК;
4. Типовой Дисциплинарный кодекс УК.

**Для специальных ассоциаций ТСЖ:**

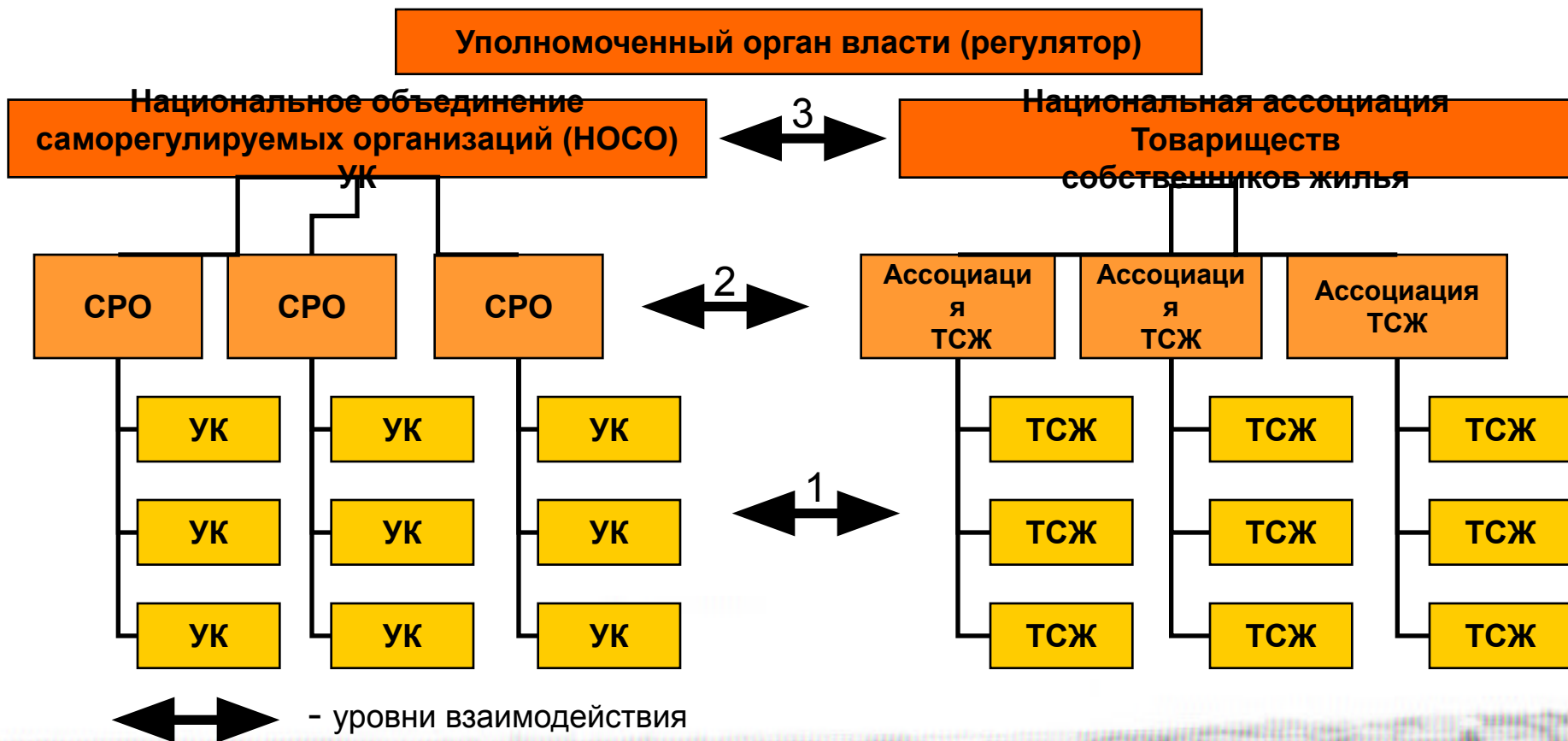
5. Законопроект-дополнение в Жилищный кодекс РФ, описывающие специальные требования и права ассоциаций ТСЖ выступать в суде без доверенности в защиту интересов своих членов;
6. Примерные уставы и положение об органах;
7. Примерный Договор на управление многоквартирными домами.

**Возможно потребуется в 2011-2012 годах внесение Федерального закона об управлении недвижимостью для закрепления сложившейся практики и, возможно, введение института обязательного членства УК многоквартирными домами и публичными объектами недвижимости в СРО УК.**



## Регулирование (предложение)

Примерная схема формирования и взаимодействия между ТСЖ и УК



Комитет по собственности  
Государственной думы РФ

## Справка

Данная концепция была представлена на семинаре-совещании Комитета по собственности Госдумы РФ в г.Тамбове 1-2 июня 2009 года. В его работе приняли участие ответственные работники Минэкономразвития России, Минрегиона России, представители органов исполнительной власти из 13 субъектов РФ (Астраханской, Воронежской, Ивановской, Липецкой, Орловской, Пензенской, Ростовской, Тамбовской, Челябинской, Санкт-Петербурга, Башкирии, Удмуртии) и ряда муниципальных образований этих субъектов, представители общероссийской организации малого и среднего предпринимательства «ОПОРА РОССИИ», общественных объединений ТСЖ, частных УК, средств массовой информации.

Детальное обсуждение вызвало жаркую дискуссию, и все присутствующие поддержали предложенную концепцию реформирования системы управления многоквартирными домами на базе саморегулирования.

