

## 17.07.2014 | Лицензирование ЖКХ. Формируем «черные списки»

Итак, очередные поправки в Жилищный Кодекс, направленные, по мнению думского большинства и Минстроя России, на улучшение ситуации в сфере управления многоквартирными домами, 04 июля 2014 года приняты Государственной Думой в третьем чтении и уже 09 июля одобрены Советом Федерации. На встрече с членами Общественной палаты президент РФ Владимир Путин дал понять, что он закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации», более известный как «Закон о лицензировании ЖКХ», уже подписал. Теперь остаётся только дождаться обнародования этого законодательного акта, его вступления в силу и определения Правительством РФ порядка его реализации. После чего по всей территории России начнётся такой долгожданный для многих политиков процесс - лицензирование управляющих компаний ЖКХ.

Принятый закон предусматривает, что управляющая организация, не исполнившая два раза в течение года по одному многоквартирному дому предписания, выданные жилищной инспекцией, и получившая соответствующее административное наказание в судебном порядке, лишается права управлять этим домом. А если управляющая компания потеряла право управлять на этом основании более чем 15 процентами общей площади домов, внесённых в соответствующий реестр в процессе лицензирования, жилищная инспекция обязана подать в суд иск об аннулировании лицензии, и в этом случае УК на три года лишается права заниматься деятельностью по управлению многоквартирными домами. А ее руководитель попадает в соответствующий федеральный реестр, который профильный российский министр Александр Михайлович Мень не случайно называет «черным списком», и так же лишается права заниматься этим видом деятельности в ближайшие три года.

В условиях, когда документ пока официально не опубликован в качестве Закона, обязательного для исполнения, попробуем оценить возможные последствия введения предложенных механизмов лицензирования управляющих компаний как средства борьбы с их «недобросовестной» деятельностью. Поскольку понятие «совесть» больше относится к морали и этике, а управление жилой недвижимостью является видом экономической деятельности, проанализируем, какие процессы в обществе может активизировать подобный Закон на уровне муниципальных образований.

Текущее состояние сферы управления жильём известно всем. Жилищным Кодексом на управленцев возложена обязанность в течение согласованного срока оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего

**имущества «в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации»** (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем:

- а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- б) безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- г) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома;
- ж) соблюдение требований законодательства Российской Федерации об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности»

Извините за столь подробное цитирование Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме...», но напомнить Вам о его содержании с целью объективного понимания ситуации считаю необходимым.

**Однако, в 100 случаях из 100 данная обязанность не подкреплена экономически обоснованным и утверждённым общим собранием собственников жилья размером платы за содержание и ремонт обще домового имущества.**

Подававший надежды на уменьшение размера обязательств управляющей организации перед собственниками, а позже утверждённый Постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290, так называемый минимальный перечень услуг и работ по содержанию общего имущества, сформированный по принципу — осмотрите дом и устраните все выявленные недостатки, при ближайшем рассмотрении превращается в Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Требовать исполнения именно этого документа в условиях «размытого» понятия

«надлежащее состояние» вправе (и это подтверждено обширной судебной практикой) работники контролирующих и надзорных органов и при отсутствии нововведений в виде лицензирования сферы ЖКХ. Найдите в России построенный более 30 лет назад многоквартирный дом (а таких – подавляющее большинство), «архитектурный облик которого соответствует проектной документации для его строительства», и в связи с этим отсутствуют основания для привлечения управдома к административной ответственности – и я признаю, что неправ.

Поверьте, **методов и санкций для уничтожения управляющих компаний как субъектов экономической деятельности у власти было вполне достаточно. Отсутствовал лишь механизм их устранения с рынка** управления жильём, поскольку в процессе не прекращающейся череды банкротств, вызванных в основном несовершенством и противоречивостью законодательства в жилищно-коммунальной сфере, несвоевременными платежами населения за услуги на фоне принимаемых ресурсоснабжающими организациями экономических санкций за не оплату в полном объёме полученных управляющей организацией коммунальных ресурсов, в том же составе они возрождались в форме новой компании, с которой, как ни странно, собственники снова заключали договор управления.



Кто-то «отсеется» как личность на этапе сдачи квалификационных экзаменов ряд организаций не пройдут процедуру лицензирования. И это случится уже к маю 2015 года. При этом как-то само собой получилось, что признавая публично факт дефицита специалистов в жилищно-коммунальной сфере в объёме 70 % от их потребности, на фоне по сути отсутствующей системы профессиональной подготовки кадров и даже необходимого количества квалифицированных преподавателей для её создания, государство поставило действующих управдомов в положение военспецов времен гражданской войны накануне неминуемого расстрела за не разделение сомнительных местнических идеалов ЖКХ.

Прошедшие намеченную «зачистку» будут искать возможности выживания на рынке в новых условиях.

До недавнего времени они были связаны с переходом собственников к непосредственному управлению домом и заключением договора на содержание и ремонт жилья с управляющей организацией, однако в рамках обсуждаемого нами закона планируется уничтожить данную форму управления в домах с количеством квартир более 16 уже к апрелю будущего года (п.5 ст.7 **Закона о лицензировании ЖКХ**). Да и собственники жилья, испытавшие всю прелесть прямых отношений с бюрократической машиной ресурсоснабжающих организаций, уже не столь философски относятся к данной форме управления жильём.

Можно попытаться в условиях снимаемых законом о лицензировании ЖКХ ограничений

по количеству квартир в «многодомных», расположенных на смежных земельных участках ТСЖ пойти по пути, пройденному Остапом Бендером в процессе создания фирмы «Рога и Копыта», формируя фиктивные товарищества с правлениями, которые в условиях действующего законодательства серьёзной ответственности за результаты хозяйственной деятельности реально не несут, тем более что определённый опыт создания подобных органов управления в процессе шестилетнего исполнения регионами условий для предоставления средств на капитальный ремонт многоквартирных домов из Фонда содействия реформирования ЖКХ во многих муниципалитетах приобретён. На первый взгляд, идея покажется Вам несколько утопичной. Однако в условиях, когда управляющие компании, как правило, работают на территориях целых микрорайонов, и часто, несмотря на шумиху в прессе, пользуются доверием населения, при тщательной проработке темы она вполне может быть «вписана» в действующую законодательную базу и реализована в форме экономической модели, значительно сглаживающей прогнозируемые дополнительные риски деятельности УК, связанные с реализацией закона.

Более того, при правильно сформированных договорных отношений между подобными ТСЖ и управляющими компаниями в значительной мере уменьшатся проблемы УК как в части оплаты «сверхнормативного» общедомового потребления ресурсов, так и в части долгов за ресурсы при не оплате услуг населением.

Естественно, реализация подобных схем по определённым причинам, в процессе возможного изменения названия ТСЖ с «Василька» на «Ромашку», существенно ударит по экономическим интересам ресурсоснабжающих организаций, однако в условиях рыночной экономики каждый участник рынка вправе предпринимать все предусмотренные Законом действия для сохранения собственного бизнеса.

Ещё один способ самосохранения управляющей компании – в непопулярной в глазах населения, а потому плохо проходной, попытке утвердить на собраниях собственников жилья ту самую, продекларированную в Жилищном Кодексе, **соответствующую перечню необходимых работ по содержанию и ремонту общедомового имущества плату**, предусмотрев в её составе в форме дополнительной рентабельности в том числе экономические риски, связанные с предоставлением коммунальных услуг в доме. К этому, к сожалению, не готовы собственники. Ни финансово, несмотря на статистические отчёты, стабильно отражающие неуклонный рост благосостояния наших граждан, ни морально, поскольку в ходе бесконечных и часто беспочвенных политических «накатов» на управляющие компании на различных уровнях власти населению постоянно внушают идею о высокой доходности деятельности по управлению жильём.



Есть и иные способы выживания, пока существуют три основных вида почвы для возвращения коррупции на жилищно-коммунальном поле: тарифное регулирование, контроль деятельности и распределение сегментов рынка. С людьми, которым в рамках развития и реализации рассматриваемого законопроекта на региональном и муниципальном уровне будет поручено карать и миловать, устранять с рынка управления жильём неговорчивых (статья есть, а человек найдётся) либо даровать в управление квадратные метры «особам приближенным», закрывая затем глаза на качество их работы, вести диалог и договариваться на определённых условиях о формах взаимодействия вполне возможно. Сам размер предложенных в законопроекте санкций за нарушения лицензионных требований и правил управления жильём — штрафы для должностных лиц от 50 до 100 тысяч рублей, дисквалификация на три года; штрафы для юридических лиц и индивидуальных предпринимателей от 100 до 250 тысяч рублей с их увеличением при определённых обстоятельствах до 500 тысяч рублей, дисквалификация индивидуальных предпринимателей на три года (за поддержку предпринимательства в жилищной сфере депутатам отдельное «спасибо»!) — поневоле заставляет задуматься об экономической целесообразности теневых отношений управляющих организаций с представителями государственных и муниципальных структур.

В отдельных регионах уже предприняты попытки вхождения на рынок управления жильём структур, открыто представляющих интересы любимых властью и потому бесконтрольных ресурсоснабжающих компаний. При этом с поставленной перед ними задачей по увеличению объёма реализуемых коммунальных услуг населению в интересах номинальных хозяев они справятся достаточно успешно.

Возможно, я сгущаю краски, но мне кажется, что идея о лицензировании управляющих компаний ЖКХ в составе данного закона превращена, по сути, в механизм уничтожения добросовестной конкуренции в жилищной сфере, передела рынка и укрупнения отдельных управляющих компаний до размеров монополистов на фоне возможного расцвета коррупции и неизбежного роста платы как за содержание и ремонт жилья, так и за коммунальные услуги. Планируемое деление на «добросовестных» и «недобросовестных» во многих случаях будет подменено делением на «своих» и «чужих».

Может быть, прописанный в законе о лицензировании ЖКХ механизм наложения вето собственников на решение об исключении дома из реестра лицензий и судебный порядок аннулирования лицензии несколько сгладят ситуацию.

Тем не менее, между наковальной непомерных штрафов за неисполнение пока неисполнимого надлежащего содержания общедомового имущества в пределах установленных на собраниях собственников жилья платежей и молотом общественного мнения, провоцируемого прописанной между строк законопроекта неизбежностью их

повышения, при одновременном введении взносов на капитальный ремонт, выживание небольших управляющих компаний вряд ли возможно.

Монополизация любого рынка, как правило, связана с ростом цен на товары и услуги. В конечном итоге при развитии ситуации в процессе реализации принятого закона о лицензировании ЖКХ по описанному мною сценарию (а он, согласитесь, возможен в отдельных муниципальных образованиях), за реформаторские идеи, превращённые в Закон, платить, как всегда, придётся собственникам помещений в каждом многоквартирном доме.

**Николай Долотов**

Автор: Долотов Н.С.