

СРО в ЖКХ: наметить пути развития

Сегодня уже просматриваются общие контуры будущей системы саморегулирования в ЖКХ. Каково мнение специалистов?

Сегодня позиция экспертовного сообщества разделились — ведутся жаркие дискуссии относительно путей развития саморегулирования и по вопросу об обязательном вступлении в СРО не только управляющих компаний, но также и товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов.

«Вначале необходимо определиться с целями саморегулирования, а исходя из них «рисовать» будущее новых СРО, — рассуждает директор НП «БалтЭнерго-Эффект», член совета НП «Национальное объединение саморегулируемых организаций в области энергетического обследования», председатель Комитета по предпринимательству в сфере строительства и рынку недвижимости СПб ТПП Владимир Быков. — У строителей, проектировщиков, изыскателей и энергоаудиторов цели понятны — эти сообщества обеспечивают защиту интересов членов СРО, одновременно требуя от них соответствия установленным стандартом правилам. На основании соблюдения этих требований предоставляются права игроков на рынке. Система ЖКХ является сложным конгломератом, где есть управляющие компании, ТСЖ, и, кроме того, существуют многоквартирные дома, в которых наряду с социальными квартирами есть и квартиры в собственности граждан».

Саморегулирование в этой разнородной сфере может быть создано для единственной цели — защиты интересов потребителей (в том числе и в судебном порядке) от притязаний поставщиков энергоресурсов и воды. По мнению эксперта, по другим аспектам, таким, как энергоаudit, энергетическая паспортизация многоквартирных домов, установление класса энергетической эффективности зданий вряд ли возможно на сегодняшний день.

Для сторонников перехода к саморегулированию в ЖКХ ключевой аргумент — существование фиктивных ТСЖ. В таких образованиях собрание не проводится, голоса жильцов собираются заочно. Зачастую формально объединяются несколько многоквартирных домов или даже целые микрорайоны. Конечно же, в таких случаях принять консолидированное решение в интересах всех жильцов совершенно невозможно.

По мнению экспертов, принятие поправок в законодательство поможет в ликвидации подобных сомнительных структур, обеспечив законную и качественную деятельность ТСЖ.

«Сейчас к введению саморегулирования много вопросов: прежде всего, на-



Повышение качества водоснабжения — одна из задач реформирования ЖКХ

стораживает тот факт, что обязательное введение института саморегулирования в ЖКХ противоречит законодательству. Как известно, жильцы не обязаны называть управляющую компанию или создавать ТСЖ, они вправе заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями самостоятельно. Кто в таком случае должен вступить в СРО в ЖКХ? И это только одна из коллизий, которых на самом деле появится великое множество», — резюмирует руководитель отдела проектов Национального центра «Специальный ресурс» Игорь Немчиков.

Действительно, предлагаемые поправки расходятся с самой концепцией Жилищного кодекса РФ. Нельзя с одинаковой меркой подходить к наемной организации и к организации добровольной, создаваемой гражданами. Даже в самом Законе «О саморегулируемых организациях» (№ 315-ФЗ) сказано только об организациях, занимающихся предпринимательской деятельностью. Ни ТСЖ, ни ЖСК к ним отношения не имеют, это некоммерческие структуры.

Специалисты усматривают и перспективы монополизации и появления в отрасли картелей. А это, свою очередь, неизбежно будет сопровождаться ростом цен на услуги ЖКХ. Эксперты прогнозируют и увеличение оплаты жилищно-коммунальных услуг.

«Не получится ли так, что при введении СРО для ухода от административного контроля и бюрократии в целях оптимизации процессов управления многоквартирным домом на практике мы получим бюрократию в бизнес-сообществе — с ее

административными барьерами, что не только не будет способствовать развитию конкуренции, но и создаст новые статьи расходов?», — задает отнюдь не риторический вопрос Игорь Немчиков.

По мнению заместителя председателя Комитета Государственной Думы РФ по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Александра Сидякина, создание саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами станет защитным фильтром от недобросовестных управляющих компаний и повысит качество предоставляемых ими услуг и проводимых работ. В частности Александр Сидякин отметил: «Одного только госрегулирования в сфере управления многоквартирными домами недостаточно». По его мнению, СРО помогут госорганам отслеживать злоупотребления и пресекать нарушения управляющими компаниями, наладить взаимодействие государства, субъектов рынка и граждан, для которых создание саморегулируемых организаций не станет дополнительной финансовой нагрузкой.

Чтобы такие объединяющие организации, как СРО, могли быть «защитным фильтром», они должны обладать не только обязанностями, но и полномочиями, которые будут давать возможность воздействовать на деятельность УК и ТСЖ.

СРО в ЖКХ, как и в любом другом виде деятельности, должны мотивировать организации, отвечающие за состояние ЖКХ, к предоставлению услуг на более высоком уровне. ■

Сергей Васильев