



Примотеше 1

«Партия Народное ЖКХ»

Всероссийская политическая партия

Исх.№ 1/28-01/-21П

От «28» января 2021 г.

**Министру строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации
И.Э. ФАЙЗУЛЛИНУ**

Уважаемый Ирек Энварович!

22 января с.г. по сообщениям СМИ Вы анонсировали в Торгово-промышленной палате РФ, что до начала весны в Правительство РФ планируется внести объединенную Стратегию развития строительной отрасли и ЖКХ до 2035 года (далее – Стратегию). Вы сказали: «Сейчас эта стратегия находится в корректировке...».

В 2020 году активными гражданами с привлечением экспертов в сфере ЖКХ создана новая политическая организация - Всероссийская политическая партия «Партия Народное ЖКХ» (далее - «Партия Народное ЖКХ») для отстаивания интересов граждан, а также для выработки решений наиболее важных для граждан проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Емкая Программа «Партии Народное ЖКХ» прошла многоэтапное обсуждение и содержит в себе краткое описание 15 ключевых тезисов и партийных проектов, каждый из которых является самостоятельной концепцией по решению конкретной проблемы в сфере ЖКХ и готов к реализации в виде определенного нормативно-правового акта на федеральном, региональном или местном уровнях, в зависимости от регулируемой системы отношений (Приложение 1.)

«Партия Народное ЖКХ» предлагает наладить сотрудничество в сфере жилищно-коммунального хозяйства, на рынке обслуживания недвижимости для содействия деятельности профильного Министерства, создания безопасных и комфортных условий для граждан, проживающих в МКД, баланса экономических интересов поставщиков ЖКУ и финансовых возможностей жителей МКД - плательщиков ЖКУ.

В связи с этим предлагаю использовать положения Программы «Партии Народное ЖКХ» для включения в текст Стратегии.

Прошу включить Крекова Сергея Сергеевича, Лидера Всероссийской политической партии «Партия Народное ЖКХ» в состав межведомственной рабочей группы по разработке Стратегии.

С уважением,

**Председатель Политического совета
Всероссийской политической партии
«Партия Народное ЖКХ»**

Чулочников Н.В.

Принята 10 августа 2020 года
Учредительным съездом
Всероссийской политической партии
«Партия Народное ЖКХ»

ПРОГРАММА

**Всероссийской политической партии «Партия Народное
ЖКХ»**

«Порядок в доме – порядок в стране!»

г. Москва

2020 год

СТРАНА

1. «Стандарт жилищных условий»

- Разработать и закрепить на законодательном уровне «Стандарт жилищных условий», гарантирующий гражданам России равный доступ к благам проживания. Взять за основу стандарта передовые достижения современной цивилизации.

2. ЖКХ без долгов

- Разрушить порочный круг неплатежей за ЖКХ, обнулив долги социально-незащищенных слоёв населения – получателей жилищной субсидии. Субсидия должна предоставляться гражданам, если размер коммунального платежа превышает 10% от их совокупного дохода. Во избежание роста задолженности обеспечить население свободным доступом к энергоресурсам по низким ценам, используя уникальные природные богатства России.

3. Собственник квартиры – собственник дома – собственник земли

- Законодательно закрепить понятие «многоквартирный жилой дом» в качестве объекта недвижимости, а земельный участок под ним и придомовую территорию признать единым имущественным комплексом.

4. Сначала капремонт – потом оплата

- Отменить авансовый взнос на капитальный ремонт (капремонт). Начислять платеж за капремонт по факту его проведения индивидуально по каждому дому.

- Провести капремонт в старых домах, где его не было на момент приватизации первой квартиры, за счет предыдущего наймодателя – бюджета органов власти и местного самоуправления (ОВ и ОМСУ) без привлечения средств нынешних собственников.

5. Мусор: сколько вывез – столько заплатил

- Восстановить механизм оплаты вывоза и переработки коммунально-бытовых отходов (мусора) в соответствии с фактически произведенным объемом. Отменить начисления по квадратным метрам и количеству проживающих в квартире.

- Для реализации программы утилизации, переработки мусора и развития соответствующих технологий определить источником их финансирования утилизационный сбор за всю производимую и импортируемую продукцию.

- Утилизационный сбор должны оплачивать все производители и импортеры.

ГОРОД

6. Вся власть Советам

- Механизм формирования законодательных органов власти городских и муниципальных образований из числа глав Советов домов и Председателей ТСЖ – это эффективный инструмент представительства интересов и прав граждан для отстаивания их интересов и принятия насущных решений на муниципальном уровне управления.

7. Руководитель госжилинспекции – народный избранник, штрафы - в пользу собственников

- Сделать выборной должность руководителя региональной госжилинспекции (ГЖИ). Выборы проводить в рамках единого дня голосования, по аналогии с процедурой выборов главы региона.
- Предоставить ГЖИ полномочия по надзору и контролю за техническим состоянием МКД, закрепить за ГЖИ право признавать дом аварийным.
- Штрафы за ненадлежащее качество обслуживания и поставляемого коммунального ресурса взимать в пользу собственников дома, в счет компенсации затрат на выполнение работ по капремонту.

8. Коммунальные сети - на баланс городов

- Создать единую систему городской коммунальной инфраструктуры на территории города. Только город может владеть, распоряжаться и управлять коммунальными сетями, предоставлять к ним доступ, взимать плату за пользование сетями.
- Создать объединенную аварийно-диспетчерскую службу (ОАДС) для обеспечения оперативного реагирования на все виды угроз гражданам, проживающим в МКД: при доставке энергоресурсов, возникновении техногенных событий из-за ненадлежащего состояния жилфонда и др.
- Создать единые муниципальные центры обслуживания населения (ЕМЦОН) для учета и контроля объема и качества коммунальных ресурсов, поступающих населению, оказания полного комплекса жилищно-коммунальных услуг в помощь населению.

9. Муниципалитет управляет домом, если им не управляет собственник

- Закрепить за муниципалитетом обязанность по управлению МКД в домах, где собственники не реализовали свое право на выбор способа управления.
- Установить единые муниципальные тарифы, по которым осуществлять управление домами.

10. Сеть муниципальных площадок по сбору и сортировке мусора

- Обязать муниципалитет разработать схему размещения площадок по сортировке и сбору мусора, а также технологически обеспечить инфраструктуру этих площадок, контроль и надзор за их функционированием.
- Создать экономические мотивы для стимулирования граждан к отдельному сбору мусора.

ДОМ

11. Справедливые начисления за коммуналку

- Установить прямые расчеты между собственниками и поставщиками услуг, ресурсов.
- Запретить начисление объемов энергоресурсов на общедомовые нужды (ОДН) по нормативам.
- Все расходы на ОДН и оплату домофона включить в тариф «содержание и ремонт».
- Производить перерасчет стоимости в связи с ненадлежащим качеством поставляемых коммунальных ресурсов и обслуживанием дома – платим за потреблённое тепло, а не за циркулирующую воду в батарее.
- Исключить из платежного документа услуги, не относящиеся к обслуживанию дома или к оплате коммунальных ресурсов.

12. Чердаки, подвалы, земля под домом – в собственность жителям

- Закрепить право долевой собственности на места общего пользования (МОП) и земельный участок под МКД за собственниками помещений в соответствующем МКД.
- На долю данных прав применять имущественный налоговый вычет.

13. Институт доверительного управления для работы с УК

- Внедрить институт доверительного управления многоквартирным домом (ИДУ), в рамках которого собственники по доверенности делегируют свои права на участие в общем собрании собственников (ОСС) доверительному управляющему из числа собственников либо аккредитованным некоммерческим организациям, действующим в сфере ЖКХ.

14. ТСЖ в Законе

- Все собственники дома – члены ТСЖ. Общее собрание собственников – основной орган управления ТСЖ.
- Плата за содержание и эксплуатацию является не выручкой предприятия, а взносами в ТСЖ на обслуживание дома. На данный вид платежа не должны начисляться налоги с оборота и подоходный налог.
- Должность Председателя ТСЖ признать профессией, а отношения между ТСЖ и Председателем считать трудовыми.

15. Правила проживания в доме – обязательны для всех жителей!

- Обязать ОСС утвердить правила совместного проживания в МКД, как обязательные для всех жителей. За неисполнение данных правил предусмотреть механизм правового воздействия.
- Определить правила использования общего имущества дома с целью извлечения доходов в пользу собственников либо получения ими сервисных услуг для комфортного проживания.
- Собственник нежилого помещения в МКД обязан согласовывать с ОСС правила его использования.

Основные направления реализации Программы

Реализация Программы Всероссийской политической партии «Народное ЖКХ» приведет к трансформации действующей системы ЖКХ в рынок обслуживания недвижимости (РОН).

Партийный проект: «Народные лица российской политики»

- Всероссийский конкурс, предоставляющий возможность избираться и быть избранными в органы государственной власти гражданам РФ, активно участвующим в отстаивании интересов и защите законных прав жителей МКД. Участие в деятельности Партии позволит раскрыть потенциал политика, используя ресурсы и возможности Партии.

Партийный проект: «Народная стратегия развития ЖКХ - 2030»

- Публичное обсуждение ключевых проблем деградировавшей сферы ЖКХ, совместная выработка путей выхода из кризиса и трансформации ЖКХ в современную систему гражданско-правовых отношений со сбалансированными интересами и правами всех участников – рынок обслуживания недвижимости (РОН).

Партийный проект: «СтопЖКХ»

- Инструмент борьбы за жилищные права граждан.
- Интерактивная площадка для организации и проведения онлайн-митингов по тематике ЖКХ, тарифов, капремонта, вывоза мусора, городской инфраструктуры.

Партийный проект: «ЖКХ без долгов»

- Создание краудфандинговой платформы («народное финансирование») с целью сбора денежных средств для погашения задолженности социально-незащищенных категорий граждан за услуги ЖКХ.

Партийный проект: «Онлайн субсидия в ЖКХ»

- Онлайн система расчетов субсидии на оплату ЖКУ, позволяющая определить наличие у граждан законных оснований на получение субсидии, содействие в её оформлении и получении.

Партийный проект: «Карта убитых домов»

- Основная задача – выявление домов, в которых существует угроза жизни и здоровью жителей. Проект нацелен на привлечение внимания общественности, а также надзорных и контрольных органов. С помощью сервиса «Мой дом в опасности» граждане могут размещать описание, фото-, видео – материалы об обстоятельствах жизни в доме на «Карте убитых домов».

Партийный проект: «Экологический мониторинг среды обитания» (ЭМСО)

- Формирование карты мониторинга окружающей среды МКД с целью оценки степени негативного воздействия на жителей дома факторов природного и техногенного характера (воздух, шум, электромагнитные излучения и т.д.) и выработки соответствующих рекомендаций, а также информирования граждан об условиях проживания в домах, городах, стране. На базе данных, собираемых волонтерами, формируется интерактивная эко-карта, на которой отображается текущая экологическая ситуация.



АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@acon.pro

АССОЦИАЦИЯ КОМПАНИЙ,
ОБСЛУЖИВАЮЩИХ
НЕДВИЖИМОСТЬ

**Президенту Российской Федерации,
Лидеру Общероссийского народного
фронта
Путину В.В.**

**От директора АНО АКОН
Крекова С.С.,
Адрес: 121170, Россия, г. Москва,
Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7(495) 255-27-12
Эл. адрес: krekov@acon.pro**

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ!

На последнем заседании Президиума Совета при Президенте РФ по стратегическому развитию и приоритетным проектам по теме: «ЖКХ и городская среда. Моногорода» Руководителем Правительства РФ Д.А. Медведевым было отмечено: «Люди ждут от нас более активных действий по модернизации ЖКХ».

В сентябре 2016 года Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (далее - АКОН), представила проект «Институт доверительного управления» (далее - ИДУ), главная цель которого:

1. рыночное формирование размера платы за содержание и эксплуатацию с использованием публичного и прозрачного механизма ценообразования;
2. повышение качества услуг по обслуживанию жилого имущества посредством контроля со стороны Единого заказчика управления (далее - ЕЗУ);
3. формирование эффективной системы взаимодействия "Заказчик - Исполнитель" в процессе управления многоквартирным домом (далее - МКД).

Механизм реализации ИДУ заключается в следующем:





АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@acon.pro

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

1. Сбор доверенностей на участие в Общем собрании собственников. Шаблон доверенности утвержден приказом №411 Министра РФ. Необходимо собрать 50% плюс 1 голос в м. кв.
2. АКОН формирует техническое задание и проводит конкурс по выбору Управляющей организации (далее - УО) по ФЗ -223.
3. Результаты конкурса утверждаются на общем собрании собственников с использованием ранее подписанных доверенностей. На собрании собственники уполномочивают АКОН выполнять функции ЕЗУ в процессе приема работ УО.

Вся вышеописанная процедура полностью соответствует действующему законодательству и не требует принятия дополнительных законодательных и нормативных актов. Она будет особенно актуальна тем домам, где собственники недовольны существующими у них формами управления УО или ТСЖ/ТСН.

28 сентября 2016 года в №179 газета «Коммерсант» опубликовала статью "Управление домом на доверии" (Приложение № 1). На основе этой публикации, механизмы Института доверительного управления широко освещались и комментировались в федеральных и региональных СМИ.

Нами были организованы обсуждения с привлечением широкого круга региональных и федеральных экспертов на открытых общественных площадках. Одно из таких обсуждений состоялось на Всероссийском Жилищном Конгрессе в городе Санкт-Петербурге 30 сентября 2016 г., на котором прозвучали предложения некоторых экспертов реализовывать этот проект с привлечением государства. Также из различных регионов от общественных организаций и активистов мы получаем обращения и предложения о заинтересованности в участии, разработке и реализации ИДУ в их регионах.

Понимая значимость этого вопроса, мы, как "компетентные люди из негосударственных структур, мыслящие современными категориями", предлагаем Вам рассмотреть возможность придания федерального статуса проекту – Институт Доверительного Управления (ИДУ) - и включения его в планы работы президиума Совета при Президенте Российской Федерации по стратегическому развитию и приоритетным проектам "ЖКХ и городская среда. Моногорода".

По нашему мнению, реализация проекта ИДУ позволит:





АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@acon.pro

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

- На конкурсной и прозрачной основе определять размер платы за содержание и эксплуатацию.
- Создать условия для конкуренции между УО за собственника, что приведет к повышению качества обслуживания и понижению платы за жилье.
- Единый заказчик управления будет контролировать УО, что качественно улучшит техническое и инженерное состояние МКД.

В настоящий момент АКОН ведет "пилотный" запуск концепции ИДУ в Московском регионе. Федеральный статус проекта позволит руководителям регионов заинтересованно распространять положительный эффект не только в крупных городах, моногородах, но и в других муниципальных поселениях.

С уважением,

С.С. Креков,

Директор АНО АКОН



Газета "Коммерсантъ" №179 от 28.09.2016, стр. 1,2

Управление домом на доверии

Бизнес создает институт посредников для общения с управдомами

Торгово-промышленная палата (ТПП) и "Деловая Россия" инициируют создание в РФ института доверительного управления многоквартирным домом. В его рамках собственники квартир смогут оформить доверенность на управление организациям, обслуживающим недвижимость. Доверенный будет от лица собственников формировать техзадание для управляющих компаний, контролировать качество услуг и выполнять выбранную жильцами стратегию. Предполагается, что это позволит гражданам сэкономить на обслуживании и содержании дома.

Как рассказал "Ъ" зампред комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ Сергей Креков, ТПП и "Деловая Россия" в октябре запустят пилотный проект по внедрению в РФ института доверительного управления (ИДУ), а с 2017 года начнут распространять его на всей территории страны. Концепцию ИДУ (презентация есть у "Ъ") представят на этой неделе в Санкт-Петербурге на Всероссийском жилищном конгрессе. Проект реализуется Ассоциацией компаний, обслуживающих недвижимость (АКОН). "Сейчас есть две ключевые проблемы в управлении многоквартирным домом - нерегулируемый рыночным способом размер платежа на содержание и текущий ремонт и отсутствие единого центра принятия решений. Управляющие организации одновременно являются и заказчиками, и исполнителями", - говорит Сергей Креков. При этом, по его словам, контроль за деятельностью УК через государственные жилищные инспекции, отраслевые комитеты различных общественных объединений (Общественная палата, "ЖКХ Контроль") и жилищные комитеты при муниципалитете малоэффективен. "Результат - отсутствие подписанных ежемесячных актов выполненных работ и ежегодных отчетов управляющих организаций, которые включают согласование перечня работ и обоснование тарифа на содержание и эксплуатацию в случае его изменения", - отмечает он.





АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@acon.pro

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

По данным ТПП, более 50% этого тарифа идет на зарплатный фонд управляющей организации. При этом размер месячной платы за содержание и текущий ремонт на август 2016 года составлял в Ростове-на-Дону 13,9 руб. за квадратный метр, а в Нижнем Новгороде вдвое выше - 28,7 руб. Тот же платеж для типовых домов в Москве и Московской области (Химки, Новокуркинское шоссе) составляет 26,5 руб. и 36,8 руб. за квадратный метр соответственно. Непрозрачность структуры тарифа и отсутствие рыночного способа его формирования говорит, в первую очередь, о нарушении Жилищного кодекса, уверены в ТПП.

Новый институт, по мнению авторов концепции, способен решить эти проблемы. Механизм доверительного управления выглядит так: при поддержке "контрольного пакета" собственников многоквартирного дома (50% плюс один голос) профессиональное отраслевое объединение участников рынка (в рамках эксперимента это АКОН) берет на себя управление домом через оформление доверенностей (шаблон доверенности утвержден приказом N411 Минстроя). Доверенное лицо выполняет функции единого заказчика, формирует техзадание и проводит конкурс по выбору управляющей организации по 223-му закону (о закупках госкомпаний). Также доверенный должен контролировать качество услуг ЖКХ и обеспечивать оперативную замену управляющей организации при нарушении условий договора. В АКОН подчеркивают, что не аффилированы с отдельными компаниями - однако на конкурсах преимущества получают УК, которые входят в АКОН. В ФАС вчера не смогли ответить на вопрос, не является ли предоставление таких преимуществ ограничением конкуренции. В ТПП рассчитывают, что новый институт обеспечит прозрачность деятельности УК и консолидацию собственников. "Мы все чаще сталкиваемся с тем, что управляющую организацию невозможно оперативно сменить, даже если она плохо выполняет свои обязанности. Жильцы неактивны, у них разное понимание того, как дом должен развиваться. Проводить собрание жильцов, чтобы это выяснить, становится все дороже - цена вопроса может доходить до 100 тыс. руб.", - отмечает Сергей Креков.

По словам исполнительного директора НП "ЖКХ Развитие" Алексея Макрушина, идея "выставить на стороне жильцов профессионала выглядит разумной - он может оценить и качество, и состав работ, проводимых УК". Однако для этого уже есть ряд возможностей: жильцы могут выбрать совет дома





Подробнее: <http://kommentsant.ru/doc/3100949>

По мнению исполнительного директора УК «Пионер-сервис» Дениса Четова, планируемый к внедрению институт принципиально изменит отношение собственников квартир к работе управляющих организаций. «Новая концепция будет способствовать становлению рынка обслуживания жилой недвижимости за счет конкурентного ценообразования и общему росту качества оказываемых управляющими организациями услуг», - говорит он.

Высокотехнологичного сервиса Сергей Малофейкин. Дверенное лицо на базе, утвржденной общим собранием собственников, концепции будет формировать стратегию управления домом. «У собственников появится единая повестка по управлению домом, по ходу эксперимента будет внедрена интерактивная онлайн-система приема учета и контроля выполнения заявок жителей, созданы электронные приемные и индивидуальные кошельки жильцов», - уточняет руководитель комиссии «Деловой России» по развитию

Жильцам предложат несколько продуктов по управлению домами: базовый, основанный на минимальном размере тарифа «на содержание и эксплуатацию» на основании перечня обязательных работ, утвржденных в постановлении правительства, индивидуальные - в нем тариф чуть выше, при этом проводится текущий ремонт дома с учетом износа и фактического состояния; сервисный, для которого перечень работ составляется по индивидуальным запросам собственников и может включать услуги консервжа, охраны и др.

или привлечь для этих работ сторонних консультантов. Дверительное же управление, по его словам, предполагает передачу управляющему права голоса по важным вопросам, таким как формирование счета капитального ремонта или тарифы. "Логичнее создавать во всех многоквартирных домах ТСЖ, которые смогут сами решать - управлять домом, нанять УК или консультантов", - говорит он.

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость



АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 255-27-12
info@akon.pro

Использование газа в многоквартирных домах – проблемы и перспективы обеспечения безопасности

18.11.2016

В Торгово-промышленной палате Российской Федерации **18 ноября 2016 года** состоялось заседание Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищного и коммунального хозяйства.

Модератором мероприятия выступил председатель Комитета **Андрей Широков**.

В заседании приняли участие представители МЧС России, ФАС России, Ростехнадзора, Госжилинспекции Московской области, Московской областной Думы, Общественной палаты Москвы, профессиональных деловых кругов и общественных организаций.

В повестку заседания были включены вопросы:

1. «Использование газа в многоквартирных домах (МКД)». Участники обсудили проблемы безопасного использования газа в МКД, причины участившихся случаев взрыва бытового газа, проанализировали деятельность и ответственность участников процессов газоснабжения и газопотребления.
2. «Взаимоотношения собственников МКД и управляющих организаций: формирование единого заказчика услуг». Состоялся обмен мнениями по предложенной Ассоциацией АКОН модели взаимоотношений собственников помещений в МКД и формирования нового посредника в их отношениях с управляющей организацией на основе доверенности от собственников на право участия АКОН в общем собрании собственников.

Открывая заседание, председатель Комитета **Андрей Широков** отметил, что недостатки законодательства в жилищной и коммунальной сфере приводят к участившимся несчастным случаям. Этого допускать никак нельзя.

Существуют несколько основных проблем в этой сфере, уверен председатель Комитета. Во-первых, многие газовые плиты и водонагреватели в квартирах находятся в неудовлетворительном состоянии и очень многие собственники не имеют возможности их своевременной замены. Во-вторых, отсутствие капитальных ремонтов МКД приводит к опасному износу важнейшего элемента общего имущества собственников – общих внутридомовых газопроводов.

Комитет, естественно, защищает бизнес-интересы управляющих МКД организаций, но, убежден **Андрей Широков**, тем самым защищает и интересы

собственников жилья, поскольку, в конечном счете, должна быть достигнута общая цель по обеспечению безопасности проживания в МКД.

С докладом на тему «Обеспечение безопасной эксплуатации сетей газопотребления газифицированных многоквартирных домов» выступил генеральный директор ООО «Промгазэнергосервис» **Александр Мачулин**.

Он подчеркнул, что более половины газопроводов в стране устарели. По его словам, изношенность газового оборудования является большой проблемой, следствием которой стали многочисленные взрывы газа в МКД и жилых домах. На сегодняшний день в эксплуатации находятся газопроводы низкого давления в домах, которым уже больше 40-50 лет, их протяженность составляет порядка 60 процентов общей длины газопроводов в стране, сказал **Александр Мачулин**. Он посетовал также на то, что нередко при проведении капитального ремонта не учитывается состояние и необходимость замены системы распределения и использования газа в МКД.

Александр Мачулин считает, что необходимо скорректировать стратегию развития системы безопасной эксплуатации сетей газопотребления в жилых и многоквартирных домах в рамках действующего законодательства с учетом накопленного положительного опыта. Важно активно развивать **здоровую конкуренцию** на рынке услуг технического обслуживания (ТО) и ремонта (Р) внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (ВДГО/ВКГО), конкуренцию, которая может и должна стать основой для обеспечения безопасности проживания в МКД.

Необходимо создать систему подготовки инженерно-технических и рабочих кадров, а также подготовить и утвердить программу их обучения. Следует обеспечить усиленную пропаганду и разъяснительную работу для воспитания ответственного отношения граждан к использованию газа в быту. Необходимо срочно создавать **объективную систему мониторинга состояния и качества** эксплуатации оборудования ВДГО/ВКГО.

Генеральный директор ГУП МО «Мособлгаз», депутат Московской областной Думы **Дмитрий Голубков** отметил, что, к сожалению, в большинстве случаев чрезвычайные ситуации, связанные с взрывами газового или обогревательного оборудования, происходят по вине самих собственников оборудования (это несанкционированная врезка газового оборудования, отказ в допуске специалистов для проверки состояния и обслуживания оборудования и т.п.). Это, по словам Дмитрия Голубкова, большая проблема, существенно осложняющая решение задачи обеспечения безопасности в МКД. Также он сообщил, что в Мособлдуму внесен проект закона, предусматривающего расширение полномочий управляющих организаций и дополнительное введение в штат аттестованного специалиста по обслуживанию газового оборудования.

В ходе обсуждения доклада руководитель экспертного совета Комитета **Александр Вербицкий** внес предложение о включении ВКГО в состав общего имущества в МКД, что позволит повысить ответственность управляющих МКД организаций за состояние ВДГО и безопасность проживания в МКД. Кроме того, необходимо разработать экономический механизм оплаты услуг по замене изношенных газовых плит и водонагревателей в МКД и жилых домах с включением затрат на эти услуги в состав платы по договору управления МКД (с учетом затрат на такие услуги **при расчете жилищных субсидий** нуждающимся домохозяйствам).

Исполнительный директор федерального проекта «Школа грамотного потребителя» **Александр Козлов** также считает, что договоры на обслуживание ВКГО должны заключаться не каждым собственником квартир в МКД, а только управляющими организациями со специализированными организациями, имеющими соответствующие квалификации и отвечающими утвержденным жестким требованиям. Александр Козлов предложил ввести государственное (на региональном уровне) регулирование стоимости услуг содержания ВДГО и административную ответственность собственников квартир за отказ в допуске в квартиры специалистов для проверки состояния ВДГО и вентиляционных каналов.

ООО «Промгазэнергосервис» подготовлены предложения по необходимым изменениям ряда нормативно-правовых актов, которые были представлены участникам заседания Комитета. Эти предложения в короткое время могут быть доработаны по результатам обсуждения на заседании и направлены в органы государственной власти (Государственная Дума, Минстрой, Минэнерго).

При рассмотрении вопроса о публикациях Ассоциации АКОН по созданию «**института доверительного управления**» (ИДУ) и предложениях АКОН, в том числе, направленных Президенту РФ, на заседании Комитета отмечено, что эти идеи АКОН не были представлены для детального обсуждения членами Комитета и в настоящее время Комитетом не поддерживаются.

В заявлениях АКОН говорится о том, что предложения подготовлены совместно с ТПП РФ, однако это не соответствует действительности. На заседании Комитета было отмечено, что предложения АКОН никак **не согласованы** с нормами Гражданского кодекса РФ (Глава 53. Доверительное управление имуществом) и не предусматривают **никакой ответственности** АКОН при всегда возможных нарушениях прав и законных интересов собственников квартир в МКД как результата тех или иных решений, принятых АКОН только на основе полученных от части собственников доверенностей на право голосования АКОН на общих собраниях собственников помещений.

Вместе с тем, члены Комитета согласились, что идея формирования профессионального «единого заказчика услуг» (ЕЗУ, но не ИДУ) для собственников помещений в каждом МКД сама по себе не противоречит действующему законодательству. Однако серьезное обсуждение предложений АКОН станет возможным только после появления в них четкого порядка установления **цены собственной деятельности АКОН** при выполнении функций «единого заказчика услуг» с целью подготовки и проведения АКОН конкурсов по выбору управляющих организаций (возможно, что в конкурсах смогут участвовать **только члены АКОН**, но это может привести к нарушением антимонопольного законодательства).

Комитет считает необходимым довести приведенное выше и согласованное мнение членов Комитета до АКОН несмотря на то, что руководитель АКОН **Сергей Креков** представил заявление о выходе из состава Комитета. Это мнение Комитета следует разместить на сайте ТПП РФ и в различных группах социальной сети Facebook.

Комитет ТПП РФ по предпринимательству
в сфере жилищного и коммунального хозяйства

Источник: <https://news.tpprf.ru/ru/all/2373436/>



Примечание 4

ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY OF THE RUSSIAN FEDERATION
МАГАДАНСКАЯ ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА
MAGADAN CHAMBER OF COMMERCE AND INDUSTRY

Россия, 685000, Магадан, ул. Пролетарская, 14, тел/ факс (4132) 62-85-12 E-mail: luten@maglan.ru
14, Proletarsky street, Magadan, 685000, Russia, tel. /fax (4132) 62-85-12 E-mail: luten@maglan.ru

№ 022/043

04» июля 2016 года

Торгово-промышленная палата Российской Федерации
Управляющему делами В.А.Быкову

109012, г. Москва, ул. Ильинка, 6/1 стр.1

Уважаемый Владимир Александрович!

Магаданской ТПП подробным образом рассмотрена инициатива Торгово-промышленной палаты РФ и Деловой России, по созданию института доверительного управления многоквартирными домами, опубликованную в средствах массовой информации, мы намерены детально изучить опыт Ассоциации компаний обслуживающих недвижимость (АКОН).

В этой связи, разделяем мнение о том, что существующая модель управления многоквартирным домом с участием многочисленного государственного надзора, муниципального и общественного контроля не обеспечивает эффективное управление жилой недвижимостью.

Национальный стандарт "Услуги управления многоквартирными домами" (ГОСТ 56038-2014) предусматривает выполнение функций заказчика лицом, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, возможность выбора и заключения с исполнителем договора управления многоквартирным домом, а также осуществление контроля качества оказываемых исполнителем услуг, однако на территории Магаданской области отсутствуют институты службы заказчика, а институты независимой экспертизы качества жилищно-коммунальных услуг, экспертизы состояния жилых зданий не развиты.

Магаданская ТПП, в перспективе, намерена вплотную заниматься вышеуказанными вопросами.

Просим изучить возможность по предоставлению Магаданской ТПП информации (методических рекомендации), по организации института доверительного управления, сведений о наличии стандартов экспертизы качества услуг управления многоквартирным домом, и экспертизы цен на услуги содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

С уважением,

Председатель Магаданской ТПП

А.В. Липинский

Приложение 5



СОЮЗ «ТОРГОВО-ПРОМЫШЛЕННАЯ ПАЛАТА САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ»
КОМИТЕТ ПО СОДЕЙСТВИЮ РЕФОРМИРОВАНИЯ И МОДЕРНИЗАЦИИ ЖКХ

Россия, 443099, г. Самара, ул. А. Толстого, 6, тел: (846) 332-11-59, факс (846) 270-48-96 e-mail: lpp@tppsamara.ru, www.tppsamara.ru

Иск №

112

от

26.10.2016г.

Председателю комитета по предпринимательству
в сфере ЖКХ ТПП РФ, Члену Совета ТПП РФ
Широкову А.В.

Копия: Президенту «АКОН», к.с.н. - Чулочникову Н.В.

Уважаемый Андрей Вячеславович!

Комитетом по содействию развития и модернизации ЖКХ ТППСО (далее – Комитет ЖКХ ТППСО) подробным образом рассмотрена инициатива ТПП РФ и Деловой России по созданию института доверительного управления многоквартирными домами, опубликованная в средствах массовой информации, мы намерены детально изучить опыт Ассоциации компаний, обслуживающих недвижимость («АКОН»).

В этой связи, разделяем мнение о том, что существующая модель управления многоквартирным домом с учетом многочисленного государственного надзора, муниципального и общественного контроля не обеспечивает эффективное управление жилой недвижимостью.

Национальный стандарт «Услуги управления многоквартирными домами» (ГОСТ 56038-20140) предусматривает выполнение функций заказчика лицом, обладающим более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме, возможность выбора и также осуществление контроля качества оказываемых исполнителем услуг, однако на территории Самарской области отсутствуют институты службы заказчика, а институты независимой экспертизы качества жилищно-коммунальных услуг, экспертизы состояния жилых зданий не развиты.

Комитет ЖКХ ТППСО, в перспективе, намерен вплотную заниматься вышеуказанными вопросами.

Просим изучить возможность по предоставлению Комитету ЖКХ ТППСО информации (методические рекомендации), по организации института доверительного управления, сведений о наличии стандартов экспертизы качества услуг управления многоквартирным домом, и экспертизы цен на услуги содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

С неизменным уважением!

Председатель комитета по содействию развития и модернизации ЖКХ ТППСО,
член лицензионной комиссии Самарской области

В.Н.Иудин

Исп. – Гагонин С.Н.
+79967326198

14 октября 2021, 00:01

Управляй и властвуй: граждан могут лишиться права выбирать УК

Какую новую структуру для управления жильем предложил создать Минстрой
Мария Перевощикова

Граждане могут лишиться права выбирать компанию, управляющую многоквартирным домом (УК). Это полномочие могут передать регоператорам по управлению жильем, рассказали «Известиям» в Торгово-промышленной палате РФ (ТПП). Создание такого органа, который в том числе будет возмещать ущерб от нарушений, приводящих к авариям в домах, прописано в проекте Стратегии развития стройотрасли и ЖКХ РФ до 2030 года. Деньги для покрытия ущерба, вероятно, станут собирать с граждан, предположили эксперты.

Назад в прошлое

В России планируется создание регоператоров по управлению жильем — они будут отбирать УК на основе открытых конкурсных процедур. Такое положение отражено в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, которую разработал Минстрой. Сейчас УК выбирают граждане — собственники жилья. Но из-за новой нормы они фактически могут лишиться права определять управляющие организации, сказано в отзыве комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ на проект стратегии, который будет направлен в Минстрой (есть у «Известий»).

Впрочем, стратегия предполагает, что регоператоры будут гарантировать возмещение ущерба от нарушений, приводящих к авариям в домах. Но средства для этого, видимо, будут собирать с граждан — предлагается фактически создание «общего котла» на покрытие ущерба, сказано в отзыве ТПП.

Вероятно, определенная сумма будет добавлена к плате за содержание домов, средства будут отчисляться регоператорам, сказал «Известиям» председатель комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ Андрей Широков. Операторы будут накапливать средства на счетах и определять, что относится к нарушениям, которые покрываются из этого фонда, а что нет, также предположил эксперт. Логичнее ввести обязательное страхование общедомового имущества, уверен он.

Действительно, очевидно, имеется в виду, что предоставление гарантий возмещения ущерба будет осуществляться на платной основе, согласна руководитель комиссии в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое Надежда Косарева. В ином случае для этого могли бы использоваться бюджетные средства, но об этом нет ни слова в проекте стратегии, пояснила она.

— Сегодня государство всё больше пытается вмешаться в управление не своей собственностью — жилищным фондом. Но власть уже сегодня несет ответственность за УК — речь идет об институте лицензирования компаний, — сказал Андрей Широков.

Наличие регионального оператора означает сворачивание рынка и возврат к государственному управлению частным жилищным фондом, сказано в отзыве на стратегию, который подготовила комиссия в сфере жилищной политики Общественного совета при Минстрое (есть у «Известий»). Кроме того, неясно, о каком государственно-частном партнерстве может идти речь, если жилищный фонд на 92% сегодня частный, отмечено в документе.

— Данное предложение абсолютно не соответствует нормам Жилищного кодекса РФ, который установил, что общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является высшим органом управления им, — сказал «Известиям» член комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ Дмитрий Гордеев.

Сегодня более 70% домов в Москве управляет ГБУ «Жилищник», отметила зампредседателя комитета ГД по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. И качество управления жилищным фондом в столице выше, чем в среднем по регионам, подчеркнула она.

— Сейчас активно обсуждается, какая модель управления домами предпочтительней и что это — свободный рынок или госуслуга. Можно было бы дать гражданам право выбора — отдать управление дома регоператору или заниматься им самостоятельно, — полагает парламентарий.

В Минстрое «Известиям» сообщили, что проект стратегии опубликован для широкого обсуждения, поэтому говорить о разработанных инициативах преждевременно.

Должен сам

При пассивности собственников ЖК РФ предусматривает в качестве временной меры проведение органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации, сказал Дмитрий Гордеев. Число многоквартирных домов, которыми управляют компании, отобранные властью, снизилось с 139,3 тыс. в 2009 году до 61,7 тыс. в 2019-м, отметил эксперт. Сегодня доля таких объектов составляет около 3% от числа всех многоквартирных домов, рассказал он.

Но, как писали «Известия», сегодня около 90% решений или протоколов собраний собственников жилья по поводу выбора и смены УК могут быть фальсифицированы.

— Собственник должен сам управлять своей собственностью. Государство же сегодня не может справиться и с имеющейся: со школами, детсадами, поликлиниками. Имеются в виду долги за коммунальные ресурсы, текущее содержание и капремонт, — поделился мнением Андрей Широков.

Из существующей сегодня задолженности за ЖКУ в 1,33 млрд рублей больше половины относится к бюджетным организациям, указал он. Долги населения составляют только примерно 300–400 млн рублей, добавил Андрей Широков.

— Создание регоператоров — движение не в правильном направлении, повышающее коррупционную составляющую рынка и лишаящее граждан права на самостоятельный выбор. Необходимо, наоборот, двигаться в сторону коммерческого и свободного рынка управления ЖКХ, вернуть понятие прибыли и инвестиционной привлекательности отрасли, — отметил генеральный директор ПАО «ГИТ» Сергей Минко.

По мнению эксперта тематической площадки ОНФ «Жилье и городская среда» Павла Склянчука, реализация этого предложения потребует, по сути, пересмотра всего ЖК РФ. Но при этом такое решение может благотворно сказаться на сфере ЖКХ, если будет реализовано, как в Москве, добавил эксперт.

— Роль собственников в последние годы становится всё более формальной и сводится к тому, чтобы направлять жалобы и платить вовремя, — всё остальное взяло на себя государство. Но наиболее оптимальным вариантом будет использование регоператоров для обслуживания социального жилья и ветхих домов, — считает он.

В подготовленной Минстроем стратегии отражено создание новой централизованной модели управления домами, полагает доцент департамента правового регулирования экономической деятельности Финансового университета при правительстве РФ Сусана Киракосян. Но, по ее мнению, введение нового оператора требует четкого определения его статуса и полномочий, а также обоснования необходимости такого субъекта, уверена она.

Источник: <https://iz.ru/1235191/mariia-perevoshchikova/upravliai-i-vlastvui-grazhdan-mogut-lishit-prava-vybirat-uk>

Приложение 7



Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

б/н
от «18» октября 2021 г.

Президенту Торгово-промышленной
палаты РФ Катырину С.Н.

Уважаемый Сергей Николаевич!

14 октября 2021 года на сайте iz.ru опубликована статья «Управляй и властвуй: граждан могут лишить права выбирать УК», в которой сообщено о том, что: «В России планируется создание регоператоров по управлению жильем — они будут отбирать УК на основе открытых конкурсных процедур. Такое положение отражено в проекте Стратегии развития строительной отрасли и ЖКХ до 2030 года, которую разработал Минстрой. Сейчас УК выбирают граждане — собственники жилья. Но из-за новой нормы они фактически могут лишиться права определять управляющие организации, сказано в отзыве комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ на проект стратегии».

Заявление комитета и его руководителя о том, что стратегия развития ЖКХ до 2030 года содержит такое положение, **не соответствует действительности**. Положение, лишаящее граждан права выбирать УК, отсутствует в проекте стратегии. Опубликовав отрицательный отзыв комитета на несуществующую норму, Широков А.В. ввел в заблуждение и распространил заведомо ложную информацию, более того - распространил её в СМИ.

В Ассоциацию АКОН поступили многочисленные обращения УК/УО и ТСЖ/ТСН/ЖСК относительно распространённых материалов в СМИ с требованием немедленно отреагировать и выступить публично против подобной инициативы. Внимательно изучив материалы, мы пришли к вышеозвученным выводам, и разъяснили, что Широков А.В. и его комитет ввели в заблуждение участников профессионального сообщества ЖКХ.

Мне неоднократно приходилось сталкиваться с деструктивной деятельностью Широкова А. В. на посту руководителя комитета ТПП РФ. Из последнего – это попытка сорвать в сентябре 2020 года проводимый нами в ТПП РФ Общероссийский съезд председателей ТСЖ, основным вопросом





Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Ассоциация АКОН

117105, Россия, г. Москва, ул. Нагатинская, д. 3А, стр. 2
Тел.: +7(495) 085-78-70
info@acon.pro

повестки дня которого являлась необходимость принятия «Закона о ТСЖ». Подробности этих обстоятельств Вы можете уточнить у Вашей сотрудницы Исхаковой Елены Михайловны.

Уважаемый Сергей Николаевич, в связи с вышеизложенными фактами, прошу Вас отстранить Широкова А.В. от руководства комитетом ТПП РФ по предпринимательству в сфере ЖКХ.

С уважением,

Президент Ассоциации АКОН

Чулочников Н.В.

