

ЖКХ: каким быть закону?

Участники встречи с «круглым столом» обсудили предложения к законопроекту о ТСЖ, представленные рабочей группой МинЖКО.

Джамилля Ниязова, депутат Законодательной палаты Олий Мажлиса:

— Ситуация такова: есть вызов, необходимость реформирования жилищного законодательства, и на него придется дать свой ответ. В первую очередь, в первую очередь подготовка проекта изменения Жилищного кодекса. МинЖКО — разработка проекта новой редакции Закона «О товариществах частных собственников жилья». Есть проект закона «О порядке пользования, содержания жилых и нежилых помещений, общего имущества в многоквартирных домах». Обсуждается идея создания законопроекта «Об управлении многоквартирными домами», который охватит все 3 основные формы управления: управление общим имуществом в МКД, товариществом, управление собственниками жилых помещений без создания ТСЖ, управление с помощью профессиональных УК юридическими лицами либо управляющих — физических лиц. Надо определиться, четко разграничить предмет, то ли это будет единый всеобъемлющий закон, то ли его надо конкретизировать и часть вопросов уйдет в Жилищный кодекс, то ли это будет несколько законов.

ТСЖ являются некоммерческими организациями. У них есть свои особенности, и это необходимо подробно отразить в законопроекте, исключив противоречия с другими законодательными актами. Надо отметить, что государство еще присутствует в управлении жилищной сферой, иногда в частных вопросах, иногда вынуждено. Во время приватизации весь жилой фонд был отдан в руки собственников, часть которых до сих пор не осознала своих обязанностей. Возникает вопрос культуры проживания в многоквартирных домах.

Вернер Меркель, член правления Координирующего союза управляющих недвижимостью Германии (DDIV), директор группы управляющих и сервисных компаний «Vegis»:

— Я изучил концепцию законопроекта «О товариществах частных собственников жилья» в новой редакции и представил свои рекомендации. Новый закон должен добиться изменений в сознании населения, понимания того, что собственность обязывает. Для сохранения жилой недвижимости требуется совместное участие собственников в управлении. Для этого надо конкретизировать, что является частной, а что общей собственностью в МКД. Это возможно в том случае, когда будет сформированы соответствующие рамочные условия, к которым относится, например, декларация о разделении общей собственности. Необходимо создать предпосылки для предложения услуг профессионального менеджмента в сфере управления недвижимостью. Профессионализация может быть достигнута только путем подготовки и переподготовки специалистов. И это должно быть закреплено в законодательстве. В Германии управляющих обучают в течение 3 лет. Приветствуется совмещение обучения и практики. После трехлетнего курса получают специальность менеджера объекта недвижимости. Можно продолжить образование в академии или университете. Также должно быть установлены правила, кто может и должен делать управляющий недвижимостью, какова его роль, правовая ответственность. Необходимо создать единую биллинговую систему, разработать стандарты для сохранения и управления многоквартирным жилым фондом. Стоит рассмотреть возможность включения в новый закон порядка подачи и рассмотрения жалоб. Изменить ситуацию можно только через профессиональное управление. Конечно же, с соответствующей подготовкой при поддержке государства путем различных программ.

Леонид Хаан, кандидат юридических наук:

— Парламент обычно не готов рассматривать законопроекты, превращающие по объему стандартный типовой закон. Готовы ли депутаты в сложной ситуации и объемном законе, стоящем перед жилищно-коммунальной сферой, поддержать законопроект, который очень тщательно и детально регулирует все вопросы и отношения в этой сфере, но будет превышать обычные объемы законов?

В нашей законодательстве тоже есть ряд норм, которые содержатся в небольшой декларации о разделении общей собственности. Например, ограничение доступа в подвальные помещения, право доступа председателя в помещение собственника с целью контроля состояния общего имущества, порядок сдачи жилых помещений в аренду; положение о накопленных на капремонт и т. д. Но эти вопросы у нас регулирует не один документ, а либо закон, либо подзаконные акты. Культура наших жителей такова, что они будут соблюдать эти пункты, если их прописать в законе или постановлении Правительства. Как немецкие эксперты смотрят на то, чтобы мы использовали положения декларации, но не в аналогичном документе, а в актах законодательства? Минфин в свое время принял документ о порядке определения расходов на содержание общего имущества в МКД. Исходя из этого определяется размер вноса на 1 м² площади. На самом деле это и есть тот самый минимальный размер вноса, который должно ежегодно согласно постановлению Президента определять товариществом МинЖКО. У нас это вызвало бурю критики и возмущения. МинЖКО могло не допустить этого, составив на формулу в документе, из которой явствует, что миним этого минимума внос определять нельзя, а выше — на основе решения общего собрания. Вопрос: как определить минимального размера вноса передать объективному государственному органу в лице Минфина? Германия предлагает нам свой опыт в разработке жилищного законодательства. А что если нам провести эксперимент? В течение года обкатать закон на всех способах управления в ряде ТСЖ Ташкента и регионов? Конечно, с одной стороны, его иудт и нам надо его принимать. Но он не должен вызывать конфликтов. Поэтому, считаю, надо торопиться.

Фигуря Анаириева, заместитель начальника управления финансового регулирования и реализации программы развития в сфере жилищно-коммунального обслуживания и благоустройства территорий Минфина:

— Единый расчетный центр (ЕРЦ) должен взять на себя вопросы формирования единой квитанции на уплату обязательных взносов и оплату коммунальных услуг. Это будет удобно потребителям, выгодно ресурсоснабжающим организациям. Чтобы оплатить коммунальные услуги, сегодня потребителю надо тратить время. В каждом подразделении поставщик существует так называемый фронт-офис. Это работа с клиентами, где разбираются с квитанциями, начислениями. Если поставщик выступает учредителем центра, то могут эти функции передать ЕРЦ и производить ему отчисления. Таким образом, появится источник для развития расчетных центров.

В новой редакции закона следует предусмотреть все 3 способа управления МКД. Но надо стремиться к профессионализации, выходить на более компетентный уровень. Если выстроить иерархию управления общим имуществом, то управление без создания юрлица окажется в самом низу. Выше будет управление с помощью товарищества, еще выше — с помощью управляющей компании. Непосредственное управление без ТСЖ связано на личности, добросовестности, порядочности, организаторских способностях лидера.

которому жители доверяют решение вопросов управления. Там много рисков, но нам надо выстраивать систему. Почему надо стремиться к профессионализму? Потому что при управлении товариществом председатель в одном лице может выступать и заказчиком, и подрядчиком. От этого часто страдает качество работ, увеличивается коррупционная составляющая. Когда услуги заказывают сторонней организации (при наличии контроля и мониторинга за ее деятельностью), такое управление более эффективно. Потому что важно содействовать УК в повышении их компетенции. Наверное, нужна и налоговая поддержка. Считаю, что непосредственное управление — это вчерашний день. Сегодняшний день — это управление товариществом. Завтрашний — это профессиональное управление с помощью УК, к чему мы должны стремиться.

Гульнора Алиева, директор УК «Чтепа Фаровона»:

— Надо определиться с понятием ЕРЦ. По сути, расчетный центр должен заниматься аккумулированием и распределением платежей. Это лишь один из субъектов рынка жилищных услуг, но стоит отразить его в законопроекте. Вопрос о минимальных размерах взносов. В республике более 32 тысяч МКД. Кто будет их обследовать, изучать техническое состояние, бухгалтерскую отчетность и т. д. Тогда надо проводить инвентаризацию жилищного фонда. Это опять будет формальный подход, тарифы не будут отвечать реальным потребностям. У нас есть Положение по определению состава затрат при формировании обязательных взносов собственников помещений по содержанию общего имущества, земельного участка и имущества товарищества частных собственников жилья и введении предельного уровня рентабельности на услуги подрядных организаций по обслуживанию и ремонту жилищного фонда (реп. №8 и №12 от 10.04.2007 г.). Там дается формула, как определять затраты на 1 м² площади. Надо научить управленцев грамотно пользоваться документами и правильно информировать собственников.

В законопроекте надо усилить роль жилищной инспекции, расширить ее полномочия. Она должна штрафовать за нарушения правил содержания общего имущества. И штрафы должны быть ощутимы. В данный момент многим собственникам и руководителям ТСЖ нужен хороший «кулач» — другие аргументы не действуют.

Рената Юсупова, депутат Юнусбадского Кенгаша народных депутатов:

— Законодательство подробно регламентирует управление МКД лишь товариществом частных собственников жилья. Самоуправление без образования юрлица и управление с помощью УК в Жилищном кодексе посвящен лишь 1 абзац. Законодательная база, регулирующая отношения между собственниками жилых помещений и УК, практически отсутствует. Нужен регламент для самоуправления без создания ТСЖ. Как выходит из положения собственники, выбравшие такую форму управления? В отличие от товарищества они ограничены в получении кредитов, не могут открыть расчетный счет, участвовать в госпрограммах и т. д. Без кредитов перспектива выполнения капремонта отодвигается на несколько лет, пока жильцы накопят достаточно средств. Но это также же многостазки, также же собственников помещений. Почему же они ограничены в правах? Из-за отсутствия правовой базы контрольно-продовольственные органы могут проводить на территории. Мы готовы предложения по нормативному регулированию управления многоквартирными домами. Еще одно предложение — это введение административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД. Сегодня нерадивого руководителя ТСЖ можно привлечь только к уголовной ответственности. В то же время много справедливых поведенных собственников остаются без ответа.

Рахимова Ритова, эксперт Ассоциации организаций профессиональных управляющих, обслуживающих жилищный фонд Узбекистана:

— Управляющие компании пользуются Рекомендациями по созданию управляющих организаций, разработанными Агентством «Узкоммухозмат» еще в 2006 году. Сегодня этот вопрос требует более глубокого правового урегулирования. Точно так же, как и проблемы домов без создания юрлица, которые идут путем пробы и ошибок, перенимая друг у друга опыт в отсутствии четкого правового регламента. В Ташкенте есть 2 УК, рискнувшие взять в управление многоквартирны без создания ТСЖ. Одна из них обеспечила «самоуправленцам» доступ к кредитам, а также к участию в госпрограмме по ремонту, благоустройству и улучшению условий эксплуатации многоквартирного жилищного фонда. Отношения сторон выстраивает по аналогии с ТСЖ.

Садриддин Отакулов, директор РВС Сурахандарьинской области, председатель ТСЖ «Родник» (г. Термез):

— Нам нужен такой закон, который бы устанавливал жесткую ответственность собственников жилых помещений за несвоевременную уплату обязательных взносов. Они должны знать, что обязаны платить, если хотят видеть свой дом отремонтированным, иначе наступит ответственность. Действующий Закон о ТСЖ был принят в 2006 году. Прошло 12 лет, а в сознании людей мало что изменилось. Они не хотят понимать, что у них есть обязанность по содержанию общей собственности. Принятый новый закон в буди еще лет 10 ждать, когда же они, наконец, это осознают. Превентивные меры не приносят результата. Если люди не платят годами, а у нас нет действенных инструментов повлиять на них, как товарищество может нормально работать, реконструировать дома, возвращать кредит? Нам нужен такой закон, как в Германии, когда, покупая квартиру, собственник подписывает декларацию и знает, что вместе с ней покупает общедомовую собственность, которую обязан содержать. Закон, который мы ожидаем, очень важен, и подходить к нему надо ответственно. Не надо торопиться. Может быть, организовать обсуждение законопроекта в регионах с руководителями ТСЖ, управляющих организаций, которые являются практиками и хорошо знают ситуацию?

