

ООД "Жилищная солидарность"
(<http://jilsolidarnost.ru>)

Главная > О проекте № 623780-5 Федерального закона

О проекте № 623780-5 Федерального закона

Опубликовано вт, 09/25/2012 - 08:58 пользователем
mail@jilsolidar...

ОБЩЕМОСКОВСКОЕ ДВИЖЕНИЕ «ЖИЛИЩНАЯ СОЛИДАРНОСТЬ»

ЗАЯВЛЕНИЕ

О проекте № 623780-5 Федерального закона

~~«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»~~^[1]

о саморегулировании в сфере управления многоквартирными
домами

~~1. В том виде, в каком проект внесен (с обязательным членством управляющих организаций в саморегулируемой организации), его принимать нельзя.~~

~~С поправками, распространяющими проект на ТСЖ и ЖК - нельзя принимать тем более.~~

Часть 2 статьи 161 ЖК РФ принципиально отделяет жилищное самоуправление (пункты 1 и 2) от управляющих организаций, являющихся исполнителями в договорах управления. Эта линия прослеживается и в налоговом законодательстве. Проект, принятый в первом чтении, недостаточно внятно, но все же ограничивает сферу действия будущего закона управляющими организациями (УО) в смысле статьи 161 ЖК РФ. Указанные поправки распространяют проект на ТСЖ/ЖСК, т.е.

противоречат смыслу статьи 161 ЖК РФ и кардинально ~~меняют концепцию проекта, принятую в первом чтении~~ (далее – Проект).

Смысл этих поправок выражен в «Российской газете» от 21.09.2012: «Депутаты предлагают ликвидировать товарищества собственников жилья». Пермское телевидение, 24 сентября: «Госдума готовит "удавку для ТСЖ"»? К этому мы вынуждены добавить, что готовится удавка для жилищного самоуправления вообще, поскольку собственники помещений в многоквартирных домах по существу лишаются права самостоятельно выбирать способ управления и УО.

Насколько нам известно, один из авторов указанных поправок - депутат Е.Л. Николаева, заместитель председателя ответственного за Проект комитета, является также председателем СРО управляющих организаций в сфере управления домами, т.е. лично заинтересована в ликвидации конкуренции со стороны не «липовых», реально управляющих своими домами ТСЖ/ЖК. От такого лоббирования до совмещения депутатской и коммерческой деятельности – один шаг.

1. Мы принципиально не согласны с ключевым положением Проекта – с обязательностью участия УО в саморегулируемой организации (далее – СРО). Потому что в существующей ситуации: (1) реальная СРО будет подчиняться местной власти, и УО, полностью зависящая от СРО, окажется тоже в подчинении местной власти, но при отсутствии ответственности власти за состояние дел; (2) зависимость УО от СРО будет использоваться властью для подавления самостоятельных УО, как конкурентов «своих» УО; только свободное участие или неучастие УО в СРО позволят СРО работать в соответствии со своим предназначением; (3) только собственникам помещений в доме может принадлежать последнее слово – работать с данной УО или не работать. К этим соображениям добавим, что уже имеющийся опыт существования СРО в сфере строительства показывает, по нашему мнению, бессмысленность СРО как

института в существующих условиях слияния бизнеса и власти.

Поэтому предлагаем следующий вариант части 1 статьи 166:

«Лицо, заключившее в установленном порядке договор управления многоквартирным домом с собственниками помещений, или с товариществом собственников жилья, или с жилищным либо иным специализированным потребительским кооперативом, вправе быть членом саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами.»

Предлагаемая формулировка, кроме устранения обязательности, также исключает возможность отнесения ТСЖ/ЖК к УО и распространения данного законопроекта на ТСЖ/ЖК как на УО.

2. Если все-таки будет сохранена обязательность членства УО в СРО, то необходимо яснее сформулировать часть 1 статьи 166, чтобы исключить членство ТСЖ/ЖК в СРО:

«Деятельность по управлению многоквартирным домом вправе осуществлять управляющая организация, с которой собственники помещений, или товарищество собственников жилья, или жилищный либо иной специализированный потребительский кооператив заключили в установленном порядке договор управления многоквартирным домом, являющаяся членом саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирными домами.»

3. В статье 167 о раскрытии информации СРО к обязательным данным о СРО и входящих в нее УО добавить электронный адрес и сайт.

4. К части 5 статьи 168 «Документы саморегулируемой организации». Основополагающие документы СРО должны обсуждаться по почте и приниматься либо по почте, либо собранием СРО, а не руководящим органом СРО.

5. В последнее время в самых разных сферах все чаще узакониваются такие санкции, которые, по духу Конституции РФ, допустимы только по решению суда. Это полностью относится и к данному проекту. Применительно к индивидуальному предпринимателю исключение из СРО, согласно Проекту, буквально означает запрет на профессию. Для юридических лиц оно фактически означает ликвидацию без суда.

Если нормы об обязательности членства УО в СРО и о внесудебном исключении будут все-таки сохранены, предлагаем решение об исключении УО из СРО принимать только с согласия общих собраний собственников помещений в тех домах, которыми она управляет. Предварительно разместить на сайте СРО предложение СРО об исключении (включая подробное обоснование и протокол поименного голосования членов СРО), а также предоставить право СРО инициировать общие собрания собственников помещений в указанных домах, с повесткой дня о прекращении договора управления.

6. К части 2 статьи 167. Не понятно, почему СРО может целый месяц не размещать на своем сайте ПОЯВИВШУЮСЯ информацию. Установить максимум – неделю.

7. Документы, которые обязана разработать СРО согласно законопроекту, - очень не простые, требуют разносторонней экспертизы. Если бы Проект поручил разработку примерных документов СРО Правительству, то дал бы на это как минимум год. Следует дать год на разработку документов и поручить их разработку Правительству, а срок введения закона в действие отсчитывать от завершения этой работы Правительством.

8. Если членами СРО будут только УО в смысле статьи 161 ЖК, т.е. не ТСЖ/ЖК, то минимальная численность членов СРО, равная 100, фактически означает законодательное установление региональной монополии единственной СРО. ~~Минимальная численность членов СРО должна быть установлена такой, чтобы в границах субъекта Федерации могли действовать не менее десятка СРО.~~

9. Смысл части 2 статьи 171 не понятен. Так или иначе все взносы УО в СРО будут оплачены за счет заказчиков.

10. Поправки содержат несколько новых статей. Некоторые из них, например, детально проработанные статьи о страховании ответственности, тоже приведут к уничтожению золотого фонда жилищного самоуправления - давно работающих, проверенных, накопивших полезнейший опыт ТСЖ и ЖК. Если они существуют десятки лет, - зачем им огромные расходы на страхование ответственности? Есть среди поправок и полезные, например, статья 179 об ограничении прав саморегулируемой организации, ее должностных лиц и иных работников. В общем, предлагается новый, очень спорный (мягко говоря) проект. Всесторонне его оценить невозможно за отведенное время. Необходимо отклонить данный проект, широко обсудить концепцию и переработать с участием независимых жилищных объединений.

Примечание: безобразие - что на сайте Госдумы невозможно найти внесенные поправки и проследить их рассмотрение в комитете. Поэтому мы были вынуждены пользоваться неофициальными сведениями/

Сопредседатели движения «Жилищная солидарность»

Демидов А.Н.

Гуменюк В.С.

Катаев Д.И.

Ответ просьба направить по адресам:

jilsolidarnost@mail.ru [2]

kataevdi@gmail.com [3] Катаеву Дмитрию Ивановичу

Source URL (modified on 09/26/2012 - 08:59):

<http://jilsolidarnost.ru/article/o-proekte-no-623780-5-federalnogo-zakona#comment-0>

Ссылки

[1]

<http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28SpravkaNew%29?OpenAgent&RN=623780-5&02>

[2] <mailto:jilsolidarnost@mail.ru>

[3] <mailto:kataevdi@gmail.com>