

## **Перспективы построения саморегулирования в жилищно-коммунальной отрасли**

Степаненко А.В.,  
исполнительный директор  
Ассоциации «Жилищный комплекс»

Выступления представителей управляющих компаний Санкт-Петербурга.

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства означает ликвидацию государственной монополии в сфере управления и эксплуатации жилого фонда. Неизбежным следствием перевода ЖКХ на рыночные рельсы будет упразднение ряда функций государства в сфере отраслевого регулирования и повышение роли хозяйствующих субъектов. Многие вопросы эффективного функционирования предприятий и проблемы развития жилищно-коммунального хозяйства будут решаться силами управляющих и эксплуатирующих компаний. Следовательно, от выработки новых механизмов отраслевого регулирования зависит успех реформы и дальнейшее развитие жилищно-коммунального хозяйства.

В то же самое время, возникает проблема обеспечения гарантий предоставления качественных услуг по обоснованной цене. Уже сегодня потребители обеспокоены уровнем профессионализма предприятий, предлагающих свои услуги на рынке ЖКХ. Как показывает опыт Санкт-Петербурга, собственники, в подавляющем большинстве случаев, высказываются в пользу государственных предприятий. Такой выбор закономерен, поскольку, на сегодняшний момент, частными управляющими компаниями не выработаны четкие механизмы ответственности за качество оказываемых услуг, в то время как работу государственных предприятий контролируют органы власти. Для того чтобы доверие заказчиков к бизнесу в сфере управления жилым фондом возросло, а, следовательно, выросла доля негосударственных компаний, необходимо обеспечить ответственность частных предприятий перед потребителями.

Таким образом, упразднение избыточных функций государственного регулирования в жилищной сфере, и необходимость выработки четких механизмов ответственности хозяйствующих субъектов перед потребителями ставит вопрос о построении жилищно-коммунальной отрасли как саморегулируемой организации. Работа подобных организаций должна регламентироваться соответствующим законом. В настоящий момент, текст законопроекта «О саморегулируемых организациях» рассматривается Государственной Думой Российской Федерации во втором чтении. В соответствии со статьей 3 законопроекта, «Саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях саморегулирования, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг)». Законопроект четко определяет требования, которым должны соответствовать саморегулируемые организации. В их числе: объединение в составе организации не менее двадцати пяти субъектов предпринимательской деятельности; наличие обязательных для всех членов правил и стандартов деятельности. Нормы и стандарты предпринимательской деятельности устанавливаются саморегулируемой организацией дополнительно и подлежат обязательному опубликованию. Организация должна реализовывать механизмы имущественной ответственности членов организации перед потребителями. Такие механизмы обеспечиваются либо созданием системы личного и (или) коллективного страхования, либо формированием особого компенсационного фонда. Таким образом, организация получает право контроля своих членов и несет за их деятельность материальную ответственность. Законопроект также устанавливает обязательные функции таких организаций: разработка требований, предъявляемых к членам и

привлечение их к ответственности за нарушение федерального законодательства, а также устава, правил и стандартов организации; организация третейских судов; обеспечение возможности профессионального обучения, аттестации или сертификации производимых членами товаров и услуг; представление интересов членов организации в их отношениях с органами власти. По сути, данный законопроект, позволяет снять функцию отраслевого регулирования с государства и передать ее хозяйствующим субъектам (в лице саморегулируемых организаций), а также обеспечивает необходимый контроль за деятельностью предпринимателей. Ведение государственных реестров саморегулируемых организаций говорит о возможности саморегулирования на разных уровнях – федеральных, региональных и т.п., что позволит эффективно решать отраслевые проблемы различного масштаба.

Существующие сегодня Ассоциации и Союзы в сфере управления и эксплуатации жилого фонда уже сейчас должны задуматься над тем, что с момента принятия закона «О саморегулируемых организациях», они обязаны будут соответствовать новому статусу отраслевых объединений. Получая дополнительные права и полномочия, саморегулируемые организации обязаны будут решать актуальные проблемы рынка. Те объединения в пределах отрасли, которые не смогут соответствовать новым реалиям правового пространства, просто потеряют смысл и со временем прекратят свое существование.

Санкт-Петербург является одним из первых городов России, где уже затронуты вопросы построения отраслевого саморегулирования в жилищно-коммунальной сфере. Причина тому – серьезные предпосылки для развития бизнеса в области управления и эксплуатации жилых многоквартирных домов. В Санкт-Петербурге, еще до введения в действие жилищного кодекса, работало около 3000 объединений собственников жилья. Мы оказались первым городом в России, в котором прошли открытые конкурсы по выбору управляющих организаций. В конце 2004 года была произведена реорганизация государственного учреждения «Жилищное агентство» в результате которой из его состава выделено 46 акционерных обществ, то есть произошло разделение заказчика и поставщика услуг. За последний год создано еще 2000 ТСЖ. Данные факторы и обусловили развитие частных управляющих (обслуживающих) организаций, общее число которых в Санкт-Петербурге, на сегодняшний день, составило порядка 60 предприятий.

Таким образом, в Санкт-Петербурге, в условиях реформирования ЖКХ и развития частных управляющих компаний, созрела необходимость создания объединения предприятий ЖКХ, которое смогло бы эффективно решать задачи реформы и обеспечивать развитие рынка жилищно-коммунальных услуг. В итоге, в декабре 2005 года по инициативе управляющих компаний и при поддержке Жилищного Комитета Санкт-Петербурга, была создана Ассоциация «Жилищный Комплекс». На сегодняшний день, это самое крупное объединение предприятий ЖКХ в Санкт-Петербурге. Стратегической задачей Ассоциации является построение отраслевого саморегулирования. Для решения этой задачи разработана программа поэтапного перехода к саморегулируемой организации. Программа включает:

- Мероприятия по консолидации предприятий отрасли (объединение в отраслевую Ассоциацию);
- Разработка правил и стандартов ведения хозяйственной деятельности;
- Составление и внедрение единых профессиональных методик;
- Организация и проведение консультаций по вопросам ведения профессиональной деятельности;
- Разработка совместно с органами государственной власти и издание нормативно-правовых документов;
- Подготовка и издание информационно-методической литературы;

- Опубликование правил и стандартов;
- Разработка методик контроля за соблюдением профессиональных правил и стандартов;
- Разработка устава саморегулируемой организации (СРО);
- Обеспечение механизмов имущественной ответственности СРО перед потребителем (разработка системы коллективного страхования, либо выработка механизма формирования компенсационного фонда).
- Формирование организационных и функциональных структур СРО;
- Регистрация СРО;
- Внесение СРО в реестр саморегулируемых организации Российской Федерации;
- Проведение профессиональной аттестации отраслевых предприятий;
- Совместно с научными и учебными заведениями подготовка и проведение обучающих профессиональных семинаров и курсов по актуальным проблемам, выдача сертификатов;

Определение приоритетных направлений в отраслевом нормотворчестве, проведение круглых столов, семинаров, подготовка актуальных предложений.

Программа рассчитана на 4 года. Подведение итогов по созданию СРО будет возможно в 2010 году. Этот срок совпадает с окончанием бесплатной приватизации жилья и окончанием действия «Программы реформирования городского хозяйства 2004- 2010», установленной Правительством Санкт-Петербурга. Надеемся, что опыт Санкт-Петербурга по саморегулированию отрасли ЖКХ будет служить ориентиром для других регионов России.