

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

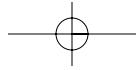


НАЦИОНАЛЬНОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ САМОРЕГУЛИРУЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ УПРАВЛЯЮЩИХ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

С 1 января тарифы на коммунальное обслуживание в среднем по стране повысились на 17—30%. И это не предел. Только в Москве изначально планировали поднять расценки на 40%. В итоге в столице рост тарифов на ЖКУ в среднем составил 26%, в Челябинской области — 17,5, в Самарской — 25, в Омской области — 25,5 для горожан и 26% для сельских жителей. В принципе ничего удивительного тут нет — мы уже приучены к тому, что ежегодно коммунальщики повышают цены за газ, свет и воду. Так, по данным Росстата, в 2009 г. рост тарифов составил в среднем по стране 19,6%, в 2008-м — 16,4, а в 2007 г. — 14%. Рост тарифов год от года становится все более существенным. При этом проверить экономическую обоснованность повышений практически невозможно. Если в США Межштатная энергетическая комиссия следит за обоснованностью повышения тарифов, в Швейцарии их регулирует государство, в Германии антимонопольное ведомство чутко стоит на страже интересов простого потребителя, то у нас...

По словам большинства экспертов, основных причин постоянного роста тарифов три. Первая — явно ветшающее ЖКХ. По данным Минрегиона, в настоящее время около 30—40% основных фондов полностью отслужили нормативные сроки, физический износ котельных в целом по стране достиг 55%, электрических сетей — 58, канализации — 56%. На рост тарифов оказывают огромное влияние и естественные монополии, причем не всегда обоснованно. Так, суммарная прибыль организаций по таким видам деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды, только за январь — октябрь 2009 г. превысила 231 млрд руб., что на 63,6% больше по сравнению с соответствующим периодом 2008 г. Для сравнения: прибыль организаций в сфере обрабатывающих производств и торговли за этот же период сократилась на 42,5 и 37,7% соответственно.

Возмущаясь росту расценок и тарифов, мы упускаем главное: управление квартирами — дело рук не государственных и муниципальных ДЭЗов, а коммерческих управдомов. О том, как они руководят данным процессом, скажет опять же статистика. Менее чем за два года в секторе рынка появилось более 10 тыс. частныхправляющих компаний и организаций, или как их сокращенно именуют, УК и УО. В их управлении более 150 тыс. многоквартирных домов, в которых проживает более 35 млн россиян. Наибольшее число нареканий сегодня вызывает работа УК. Среди претензий и низкое качество оказываемых услуг, и завышенные тарифы на обслуживание жилого имущества, и отсутствие надежных механизмов обеспечения сохранности средств, аккумулируемых на капитальный ремонт.



ЖУРНАЛ «ЗАКОН»
№ 2 ФЕВРАЛЬ 2010

Объемы злоупотреблений впечатляют. Так, только злоупотребление правом распоряжения деньгами жителей со стороны УК и ТСЖ оценивается в целом по стране до 65 млрд руб. в год. На одновременном выставлении квитанций за одинаковые услуги разными компаниями жильцы теряют более 7,5 млрд руб. в год, за в спешке оплаченные квитанции от компаний однодневок — до 1 млрд руб., из-за злоупотреблений бухучетом — до 1,7 «лишних» миллиардов.

Как правило, управляющая компания представляет собой некое ООО с уставным фондом всего в 10 тыс. руб., у которого нет ни материально-технической базы, ни инженерного состава, ни младшего обслуживающего персонала (МОП). Но при этом управляющие компании, не неся за это никакой ответственности, берут в управление многоквартирные дома, где одни только коммуникации стоят многие миллионы. Прибыль же компаний, занятых управлением и эксплуатацией жилого фонда, в прошлом году выросла на 33,2% — до 5,8 млрд руб. по сравнению с январем — октябрем 2008 г.

Как повысить ответственность УК, сделать их сервис качественным, а тарифы на ЖКУ обоснованными? Добросовестные управляющие компании вышли с инициативой создания СРО. На добровольное саморегулирование перешли управдомы в 24 регионах страны, и еще 30 регионов в самое ближайшее время готовы зарегистрировать свои СРО.

Под эгидой проекта «Ответственность бизнеса» партии «Единая Россия» 29 января представители более полутора тысяч УК провели учредительное собрание ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций, управляющих недвижимостью». По результатам заседания членами ассоциации стали 18 СРО: НП «Управдом» (Удмуртия), НП УО «ЖКХ-Гарант» (Архангельская область), НП «Ассоциация управляющих и обслуживающих организаций в жилищной сфере» (Рязанская область), НП «НОЦ управляющих МКД» (Новосибирская область), НП «Ассоциация управляющих компаний» (Пермский край), Ассоциация управляющих и собственников жилья Свердловской области, НО «Региональная ассоциация управляющих компаний» (Вологодская область), НП «Поволжский межрегиональный центр регулирования деятельности в сфере ЖКХ» (Самарская область), НП «Инициатива» (Ивановская область), НП «Оренбуржье», НП «Содружество жилищно-коммунального хозяйства» (Иркутская область), НП «Ярославия» (Ярославская область), НП УО ЖКХ «Забайкалье», НП «ЖКХ-Групп» (Хабаровский край), НП «Домуправ» (Калужская область), Межрегиональная организация НП «МГУ ЖКХ», Ассоциация «Управляющие и эксплуатационные организации в жилищно-коммунальной сфере» (Волгоградская область), НП «Альянс» (Калининградская область). Совет ассоциации возглавил председатель Комитета Государственной думы по собственности Виктор Плескачевский. Его заместителем избрана директор экспертно-аналитического департамента Фонда ЖКХ Ольга Сердюк.

В состав Совета «Национального объединения саморегулируемых организаций, управляющих недвижимостью» также вошли: директор Департамента развития малого и среднего предпринимательства Минэкономразвития России Андрей Шаров, заместитель председателя Комиссии Совета Федерации по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Александр Починок, президент «ОПОРЫ РОССИИ» Сергей Борисов, член Комитета Государственной Думы по собственности Евгений Богомольный, ректор Высшей школы приватизации и предпринимательства Виталий Кошкин, декан факультета экономики недвижимости ГОУ ВПО «Академия народного хозяйства при Правительстве РФ» Елена Иванкина, президент ООО «Российская жилищная федерация» Герман Ломтев.

Л. Камышева