



СОЮЗ ЖКО

союз жилищно–коммунальных организаций Алтайского края

Ассоциация Саморегулируемая организация «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края»
(АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»)

ИНН/КПП 2224139404/222101001 ОКПО 65378749 ОГРН 1102202000735

656031, г.Барнаул, ул.Молодежная, 68а, каб.100, тел. 8-905-980-21-48, e-mail: info@gkh-altai.ru, <http://www.gkh-altai.ru>

ОТЧЕТ о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2023 году

В 2022 году распоряжением Правительства от 31 октября 2022 г. № 3268-р утверждена Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года с прогнозом до 2035 года (далее – Стратегия 2030, см. Приложение 1), которая определила основные направления работы в сфере управления многоквартирными домами представительных и исполнительных органов власти, экспертного сообщества в целом.

В первой половине 2023 года в экспертном сообществе развернулась дискуссия по вопросу развития институтов и моделей управления жильем (Стратегия 2030).

Так, в марте 2023 года (02.03.23) на площадке Комиссии Общественной палаты России по ЖКХ, строительству и дорогам состоялся круглый стол «Актуальные вопросы управления МКД», инициированный и организованный активом неформального объединения СРО РФ в сфере управления МКД, членом которого является наша Ассоциация. В основном дискуссия свелась к обсуждению возможных вариантов трансформации института саморегулирования в сфере управления МКД. Ассоциация приняла участие в работе круглого стола в формате видеоконференции (см. Приложение 2).

В мае 2023 года рабочая группа при Комитете по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству ГД Федерального собрания РФ (далее – Комитет) подготовила Концепцию создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами (далее – Концепция, см. Приложение 2).

20.06.23 состоялось совместное заседание Комитета ТПП РФ по ЖКХ и Совета ТПП РФ по СРО на тему «Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами» в формате видеоконференции. Ссылка на запись <https://www.youtube.com/watch?v=XHX8EeffBV0>. Ассоциация приняла участие в совместном заседании в формате видеоконференции.

21.06.23 состоялось обсуждение Концепции по инициативе рабочей группы при Комитете. Модератор совещания – Булгакова Ирина Александровна, руководитель Экспертного совета при Комитете. В обсуждении приняли участие разработчики Концепции, представители региональных СРО в сфере управления МКД, в том числе наша Ассоциация. Это было первое такое обсуждение с разработчиками Концепции.

В течение июня, июля, августа 2023 года замечания к содержанию Концепции поступали от региональных СРО РФ в сфере управления МКД. Наша Ассоциация также приняла участие в подготовке замечаний к содержанию Концепции. Окончательный вариант был подготовлен рабочей группой в августе и направлен в экспертный совет при Комитете.

Важное внимание вопросу необходимости перехода к обязательному саморегулированию в сфере управления было уделено на V Всероссийском форуме в сфере ЖКХ «Управление многоквартирными домами: векторы развития», г. Москва, 26 – 27 октября 2023 г. Ассоциация приняла участие в работе форума в очном формате.

Основные цели Форума:

- обсуждение достигнутых результатов существующего регулирования в сфере управления, оценка этих результатов с точки зрения качества управления многоквартирными домами, формирования ответственного коллективного собственника многоквартирных домов и устойчивой рыночной среды по оказанию профессиональных услуг по управлению многоквартирными домами;

- обсуждение сценариев развития системы управления многоквартирными домами и необходимых для этого изменений в действующем законодательстве.

С документами Форума можно ознакомиться в Приложении 3.

Можно утверждать, что в 2023 году в экспертном сообществе был перезапущен процесс обсуждения перехода на обязательное саморегулирование в нашей сфере, но перехода на особых условиях.

Концепция – это, по сути, тезисы о принципах обязательного саморегулирования, положения которой носят рекомендательный характер для законодателей, исполнительной власти при разработке соответствующих проектов законов, НПА в нашей сфере. Это не означает, что законодатель может согласиться со всеми положениями Концепции. Но сам факт запуска дискуссии о содержании Концепции в профессиональном сообществе, вероятно, положительно скажется на решении актуального и главного вопроса: на каких принципах регулировать рынок управления МКД?

Лицензирование как инструмент не позволяет решить многие проблемы регулирования рынка управления МКД.

Каким должно быть саморегулирование: добровольным или обязательным? В 2012 году Набиулина Э.С. (тогда министр Минэкономразвития РФ) в процессе обсуждения вопроса на конференции по развитию института саморегулирования в РФ озвучила позицию Правительства РФ так: будущее за добровольным саморегулированием. Переход на добровольное саморегулирование – эволюционный процесс. И это связано с фундаментальными законами самоорганизации открытых социально-экономических систем. Более того, обязательное саморегулирование должно рано или поздно слиться с добровольным. Однако на текущий момент уровень зрелости рынка управления МКД не позволяет в рамках добровольного саморегулирования решить системные вопросы регулирования рынка управления МКД, которые также не решает и лицензирование. Решение данных вопросов затягивать больше нецелесообразно. Вероятно, назрел очередной переходный этап в процессах регулирования рынка управления МКД от лицензирования к обязательному саморегулированию (на текущем этапе как дополнению к процедуре лицензирования с целью дорегулирования актуальных процессов в сфере управления МКД). По сути, об этом и говорят известные эксперты в нашей сфере, определенно высказываются за обязательное саморегулирование на текущем этапе развития рынка управления МКД. Вероятно, это оправдано.

В Концепции речь идет о донастройке механизма регулирования рынка в нашей сфере с использованием возможностей института обязательного саморегулирования.

Работа над законодательным оформлением обязательного саморегулирования в нашей сфере стартовала в ноябре 2011 года.

Проект федерального закона № 623780-5"О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации (о саморегулировании в сфере управления многоквартирными

домами) зарегистрирован и направлен Председателю Государственной Думы 02.11.2011 (см. этапы прохождения законопроекта по ссылке <https://sozd.duma.gov.ru/bill/623780-5>).

25.05.2012 г. Законопроект об обязательном саморегулировании принят в первом чтении. Процесс подготовки законопроекта ко второму чтению затянулся вплоть до 22.03.2017г.

22.03.2017г. Принято решение отклонить законопроект и снять с дальнейшего рассмотрения.

Как всем хорошо известно, приостановка работы над данным законопроектом связана с появлением ПП РФ от 28 октября 2014 г. N 1110 "О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами" (с изменениями и дополнениями).

Ассоциация предлагает исходить из следующих положений в нашей дальнейшей работе:

1. Лицензирование как инструмент не решает актуальные вопросы регулирования рынка управления МКД. Нужна смена парадигмы.

2. Обязательное саморегулирование на особых условиях (в сочетании с лицензированием) – неизбежный этап развития института саморегулирования в сфере управления МКД.

3. Ассоциации целесообразно приступить к подготовке перехода на принципы обязательного саморегулирования, связанного, в первую очередь, с актуализацией и расширением линейки внутренних документов Ассоциации.

4. Членам Ассоциации целесообразно информировать остальных участников рынка управления МКД в Алтайском крае (не членов Ассоциации) о развернувшейся в 2023 году дискуссии в РФ по вопросам обязательного саморегулирования.

6 декабря 2023 года состоялось совместное заседание комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» (далее – Комиссия) и Комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации.

По итогам прошедшего заседания Комиссии Минстрою России и Комитету по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации поручено проработать вопрос о переходе рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию.

Таким образом, можно констатировать, что дискуссия о введении обязательного саморегулирования в сфере управления МКД переходит с экспертных площадок на уровень федеральных органов власти.

Ассоциация давно работает по ряду направлений Стратегии 2030 в жилищной сфере.

В части совершенствования моделей ценообразования в сфере управления жильем и содержанием общего имущества Ассоциация важное внимание уделяла вопросу установления экономически обоснованной платы за жилищные услуги (далее – ЖУ) с 2019 года (см. отчеты о деятельности Ассоциации в 2021 году и 2022 году). В Приложении 4 приводятся документы и Справка о проделанной Ассоциацией работе с 2019 года по данному вопросу.

Методические рекомендации по установлению размера платы за содержание жилого помещения, утвержденные Приказом Минстрою Российской Федерации от 06.04.2018 №213/пр., не содержат конкретики и носят рекомендательный характер. Данные рекомендации не позволяют решить актуальную для жилищной сферы задачу установления экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения, которая лежит в основе экономики управляющих организаций, повышения эффективности и качества оказания услуг

по содержанию и текущему ремонту многоквартирных домов. Для участников жилищных отношений отсутствие единого подхода к установлению экономически обоснованной платы за содержание жилого помещения на практике приводит к гарантированному конфликту интересов.

В связи с этим в октябре 2019 года АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» инициирован процесс создания единой методики установления экономически обоснованного размера платы за содержание жилого помещения в городе Барнауле. В основу Методики положены рекомендации научно-исследовательского центра муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП), исполняющего функции федерального центра по ценовой и тарифной политике в жилищно-коммунальном хозяйстве Российской Федерации (приказ Госстроя РФ от 25.05.1999 №130). В 2021 году вышло Постановление №720 от 18.05.2021 "Об утверждении Положения о расчете размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах на территории города Барнаула и определении предельного индекса изменения размера такой платы" Администрации города Барнаула.

В конце 2022 года должен был завершиться последний этап процесса установления экономически обоснованного размера платы за ЖУ на примере города Барнаула, связанный с выходом постановления администрации города Барнаула «Об утверждении размеров платы за содержание жилых помещений в многоквартирных домах на территории города Барнаула».

К сожалению, Администрация города Барнаула так и не утвердила это постановление до настоящего времени.

Обсуждаемая проблема касается всех муниципалитетов Алтайского края. Когда вся эта история начиналась, планировали решить вопрос с установлением экономически обоснованной платы за ЖУ на примере г. Барнаула как столицы Алтайского края, а затем тиражировать сложившуюся практику на другие муниципалитеты.

В связи с этим Ассоциация предложила управлению по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края взять под контроль на постоянной основе вопрос установления экономически обоснованной платы за ЖУ в муниципалитетах Алтайского края в следующей редакции:

СОЗДАНИЕ И ВНЕДРЕНИЕ СТАНДАРТА ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛИЩНЫХ УСЛУГ КАК ОСНОВЫ ЭФФЕКТИВНОЙ (РЕНТАБЕЛЬНОЙ) МОДЕЛИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ УПРАВЛЯЮЩИХ ОРГАНИЗАЦИЙ В АЛТАЙСКОМ КРАЕ.

В первом квартале текущего года обсуждение данного вопроса запланировано на заседании Общественного совета при Минстрое Алтайского края.

Как данную проблему решают в других регионах?

Анализ ситуации с решением данной проблемы в других регионах показывает, что ОМС также всячески затягивают с исполнением п.4 статьи 158 ЖК РФ, по сути, обрекая свои управляющие организации на работу по управлению МКД себе в убыток. Существующие тарифы в большинстве случаев, особенно по старому ЖФ, давно не соответствуют реальной действительности. Возможность их увеличения без участия муниципалитетов во многих случаях бесперспективна. При этом ОМС решения судов по данному вопросу не торопятся исполнять.

Примечание. ЖК РФ Статья 158. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме «...4. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления...».

Однако активная работа профильных региональных министерств понуждает ОМС решать вопросы установления платы за ЖУ, исполнять п.4 статьи 158 ЖК РФ. При этом в решении данного вопроса важна активная позиция управляющих организаций.

Ассоциация предлагает в текущем году членам Ассоциации провести мониторинг сложившихся по факту тарифов на оказание ЖУ и сравнить их с экономически

обоснованными тарифами на примере МКД, собственники которых отказываются утвердить предложенный управляющей организацией экономически обоснованный тариф.

В качестве инструментального средства, позволяющего выполнить расчёт размера экономически обоснованной платы за жилое помещение, целесообразно использовать онлайн-сервис «МКД-расчёт», разработанный научно-исследовательским центром муниципальной экономики и права (НИЦ МЭиП).

Примечание. Ссылка на онлайн-сервис «МКД-расчет» <https://www.cnis.ru/mkd>.

С такими расчетами можно обратиться в ОМС, в соответствии с п.4 статьи 158 ЖК РФ, с предложением утвердить размер платы за ЖУ для собственников помещений МКД, которые отказались на общем собрании утвердить предложенный управляющей организацией экономически обоснованный тариф (или не собрали кворум).

Примечание. С примером пошаговой инструкции по утверждению размера платы за содержание жилого помещения можно ознакомиться по ссылке

<https://roskvartal.ru/devatelnost-uk/10609-shag-za-shagom-k-utverzhdениyu-novogo-razmera-platy-za-zhiloe-pomeschenie>

В связи с этим целесообразно предложить Администрации города Барнаула разработать и утвердить постановление "Об утверждении **порядка** установления размера платы за содержание жилого помещения в многоквартирных домах городского округа Барнаул", в котором регламентировать последовательность взаимосвязанных действий ОМС и управляющих организаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения. Аналогичное постановление также целесообразно разработать и утвердить Администрации города Бийска. Аналогичный порядок разработан и утвержден, например, Администрацией городского округа Саранск (см. Приложение 4).

На очередном заседании Наблюдательного совета в 2024 году целесообразно обсудить реализацию проекта Ассоциации по организации методической помощи для членов Ассоциации по расчёту размера экономически обоснованной платы за жилое помещение с использованием онлайн-сервис «МКД-расчёт».

В течение 2023 года Ассоциация активно занималась вопросами обращения с ТКО в части создания и содержания мест накопления ТКО на примере Барнаульской и Бийской зон. Таких вопросов накопилось за предыдущие годы в достаточном количестве.

Собранный Ассоциацией информационный материал по актуальным вопросам обращения с ТКО позволил поставить вопрос о необходимости проведения рабочего совещания на площадке управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края.

Напомню основные этапы, которые Ассоциация прошла при обсуждении актуальных вопросов обращения с ТКО в части создания и содержания мест накопления ТКО.

В марте 2023 года Ассоциацией подготовлены и направлены в адрес управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края (далее – Управление) письма-обращения с предложением провести совещания по актуальным вопросам обращения с ТКО по Барнаульской и Бийской зонам:

1. Письмо-обращение в адрес Управления по вопросам обращения с ТКО в г. Барнауле от 30.03.23 г.

2. Письмо-обращение в адрес Управления по вопросам обращения с ТКО в г. Бийске от 30.03.23 г.

С Управлением было согласовано решение направить письма региональным операторам (далее – РО), чтобы они могли сформулировать свою позицию.

В апреле-мае такие ответы были получены от РО:

1. Ответ РО ООО «ЭКОСОЮЗ» на письмо-обращение Ассоциации в адрес Управления по вопросам обращения с ТКО в г. Барнауле.

2. Ответ РО ООО "Спецобслуживание плюс" на письмо-обращение Ассоциации в адрес Управления по вопросам обращения с ТКО в г. Бийске.

С перепиской и другими документами можно ознакомиться в Приложении 5.

На основе анализа данных ответов в мае Ассоциация подготовила и направила 17.05.23г. развернутое итоговое письмо-обращение «Письмо № 11-05 от 17.05.23» в адрес Управления, с обоснованием позиции и предложениями Ассоциации по решению проблемных вопросов, с просьбой вернуться к вопросу проведения совещаний по актуальным вопросам обращения с ТКО по Бийской и Барнаульской зонам (см. Приложение 5). В первую очередь предлагалось провести совещание Управления по актуальным вопросам обращения с ТКО в г.Бийске. Данное совещание состоялось 30.06.23 г. (см. Протокол совещания № 98 от 12.07.23). Участникам совещания предварительно было направлено письмо-обращение «Письмо № 11-05 от 17.05.23» для ознакомления с позицией Ассоциации.

Однако, ранее 23.05.23г., по просьбе руководителей управляющих организаций г. Бийска было проведено рабочее совещание на площадке регионального исполкома «Общероссийский народный фронт в Алтайском крае» (далее – ОНФ). В рабочем совещании 23.05.23г. на площадке ОНФ приняли участие от бийских управляющих организаций – Небогин В.Г., Кофанов С.Д., Солдатов А.Г., от барнаульских УО – Перегудов В.А.

Руководитель ОНФ Войтюк С.А. поддержал позицию Ассоциации, сформулированную в итоговом письме в адрес управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края (Письмо № 11-05 от 17.05.23), подготовленному на основе ответов РО и информации УО (см. Приложение к письму).

По результатам данного совещания подготовлено и направлено обращение ОНФ Администрации и Думе г. Бийска 29.06.2023 г. (Письмо № 113 В.А. Шигреву, С.В. Ларейкину, ТКО-МКД-УО-РО в г. Бийске, от 29.06.2023). Ответы на обращение ОНФ получены от Администрации г. Бийска (25.07.23 г.) и Думы г.Бийска (27.07.23 г.), в которых сообщалось о создании рабочей комиссии для выработки и реализации решений по поставленным ОНФ вопросам обращения с ТКО в г.Бийске.

Вопрос о создании рабочей комиссии с участием представителей ведущих УО г. Бийска был поставлен Ассоциацией на совещании 30.06.23 г., которое прошло под эгидой управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края. Почему?

К сожалению, за время реализации реформы обращения с ТКО муниципальные власти так и не смогли создать эффективный инструмент стратегического и оперативного управления непростыми процессами обращения с ТКО в части создания и содержания мест накопления ТКО. В предложениях Ассоциации, которые поддержал ОНФ, в частности предлагается дорегулировать порядок создания и содержания мест накопления в рамках новой редакции Правил благоустройства (или в ином формате, например, разработать Стандарт МО по данному вопросу). В этом смысле новая редакция Правил благоустройства могла бы внести определенность и ясность в функциях и обязанностях основных участников процесса – УО, РО, ОМС.

УО г. Бийска (члены Ассоциации) подготовили изменения в Правила благоустройства с учетом всех ранее сделанных предложений по вопросам содержания мест накопления. Остался вопрос за реализацией изменений в Правила благоустройства, над которым следует поработать в текущем году, в том числе, в рамках рабочей комиссии.

В состав рабочей комиссии вошли: Небогин В.Г., Кофанов С.Д., Солдатов А.Г., Зырянова О.Н. (см. Распоряжение главы города Бийска от 07.08.2023 г., № 1287-р).

Будем надеяться, что в г. Бийске создан инструмент (рабочая комиссия), который позволит продвинуть решение актуальных вопросов обращения с ТКО в части создания и содержания мест накопления и, самое главное, позволит администрации "услышать" конструктивные предложения УО на сей счет. Однако это будет зависеть и от активности представителей управляющих организаций, который входят в состав рабочей комиссии.

Аналогичный сценарий взаимодействия с ОМС следует реализовать в г. Барнауле и не только по вопросам обращения с ТКО.

Рабочее совещание управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края на тему "АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОБРАЩЕНИЯ С ТКО В ГОРОДЕ БАРНАУЛЕ" с участием представителей регионального оператора по Барнаульской зоне, КЖКХ Администрации города Барнаула, управляющих организаций г. Барнаула – членов Ассоциации состоялось 28.11.23 г. (см. Протокол №137 от 28.11.23, Приложение 5).

По итогам рабочего совещания Ассоциация предложила управлению по жилищной политике и благоустройству Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Алтайского края рекомендовать Администрации города Барнаула:

1. Доработать Постановление Администрации города Барнаула от 17.10.2019г. №1793 «Об утверждении Положения об организации деятельности органов местного самоуправления по созданию и согласованию создания мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов на территории города Барнаула и ведению реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов города Барнаула» с целью уточнения порядка решения вопроса по выделению муниципальной земли под площадки накопления ТКО для случаев, когда на придомовой территории МКД установка контейнерной площадки не представляется возможной без нарушения санитарных правил.

2. Внести изменения в Правила благоустройства территории городского округа – города Барнаула Алтайского края в виде создания дополнительного раздела регулирующего (уточняющего) права и обязанности ОМС, регионального оператора Барнаульской зоны, управляющих организаций в части решения вопросов создания, содержания мест накопления ТКО и вывоза ТКО.

3. Создать при Администрации города Барнаула рабочую комиссию по проблемным вопросам создания, содержания мест накопления ТКО и вывоза ТКО с участием регионального оператора Барнаульской зоны, управляющих организаций города Барнаула – членов АСРО «Союз ЖКО Алтайского края».

Таким образом, подводя итоги работы Ассоциации в 2023 году по вопросам обращения с ТКО можно сделать вывод о том, что для решения многофакторных вопросов обращения с ТКО требуется корректировка НПА на муниципальном уровне. В качестве рабочего инструмента для подготовки предложений на системной основе по изменению норм НПА целесообразно использовать рабочие комиссии при ОМС с участием РО, УО.

Будем надеяться, что в текущем году в реализации предлагаемого сценария получится продвинуться.

В 2022 году Ассоциация организовала Форум Ассоциации как тематическую электронную площадку с целью подготовки актуальных предложений по вопросам управления МКД, изменений в действующее законодательство, НПА в нашей сфере.

Подробная информация о формате работы Форума приведена в отчете о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2022 году.

Вопросы организации и функционирования Форума Ассоциации неоднократно поднимались на заседаниях Наблюдательного совета в 2023 году. Однако в 2023 году члены Ассоциации так и не приступили к активной работе на Форуме.

В связи с этим предлагаем рассмотреть вопрос о работе Форума Ассоциации на очередном заседании Наблюдательного совета и принять решение о дальнейшем функционировании данной электронной площадки.

В 2022 году Ассоциация уделила важное внимание использованию технологий досудебного урегулирования споров – техникам медиации как современному и актуальному тренду в выстраивании диалога между собственниками помещений МКД и управляющими организациями и лежащему в основе «бесконфликтного» управления МКД (см. ФЗ от 27.07.2010 № 193-ФЗ «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»). Подробная информация о данном формате работы приведена в отчете о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2022 году.

В 2023 году данная технология досудебного урегулирования споров практически не использовалась членами Ассоциации. Предлагаем в текущем году вернуться к обсуждению данного формата работы управляющих организаций на очередном заседании Наблюдательного совета с целью еще раз обратить внимание на очевидные преимущества досудебного урегулирования споров в текущей работе управляющих организаций, обсудить возможные сценарии работы с данным инструментом и др.

Напомним, что в сентябре 2022 года произошло важное событие в нашей отрасли. Инициативная группа из представителей саморегулируемых организации РФ в сфере управления МКД предложила объединить усилия с целью обратить серьезное внимание органов власти федерального уровня на многочисленные проблемы в жилищной сфере, главным образом связанные с несовершенством законодательства, нормативных правовых актов, которые не способствуют, а скорее усугубляют регулирование данной сферы.

В 2023 неформальное объединение СРО РФ продолжило активную работу, в том числе по подготовке предложений, замечаний к проекту Концепции создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Ассоциация в течение года регулярно участвовала (в формате видеоконференции) в рабочих встречах инициативной группы представителей региональных СРО РФ.

Ассоциация выстраивает свою работу в соответствии с основными приоритетами развития жилищной сферы РФ, обозначенными в Стратегии 2030, национальных проектах «Жилье и городская среда», «Экология», «Цифровая экономика Российской Федерации» и др.

Основные направления работы Ассоциации:

- стандартизация деятельности управляющих организаций (**см. п. 2 настоящего отчета**);
- развитие системы подготовки, переподготовки, повышения квалификации руководителей и специалистов в сфере управления МКД (**см. п. 3 настоящего отчета**);
- цифровизация управления МКД (**см. п. 4 настоящего отчета**);
- участие в региональной системе общественного контроля в сфере управления МКД как инструменте защиты законных прав и продвижения интересов членов Ассоциации на рынке управления МКД (**см. п. 5 настоящего отчета**).

Выделенные приоритеты в работе Ассоциации обусловлены основной задачей Стратегии 2030 в жилищной сфере, связанной с повышением качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества

собственников жилых помещений и полностью соответствуют целевым установкам Стратегии 2030.

1. Общая информация о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2023 году

В первой половине 2023 года завершена кампания продления срока действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД членами Ассоциации. Несмотря на проблемы с продлением срока действия лицензий у отдельных членов Ассоциации, всем членам Ассоциации продлили срок действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению МКД.

На 01.01.2024 г. членами Ассоциации являются 34 управляющих организации:

г. Барнаул - 18: ООО «Городской департамент ЖКХ», ООО УК «ЖЭУ-47 Строитель», ООО «УК «Квартал», ООО ЖЭК «Петровское», ООО «ЖКИ», ООО «Коммунальная Инициатива», ООО «Интер», ООО «Атлант», ООО «ЦЖКР», ООО «Индустрия», ООО УК «Сибирский Альянс», ООО «УК «Маяк», ООО «Простор», ООО УК «Алмаз», ООО УК «Жемчужина», ООО «УК «Плаза», ООО «Цезарь», ООО «Янтарная»;

– г. Бийск – 7: ООО УК «БиКо-Центр», ООО «СИБЭКОМ», ООО «УК «ЦУК», ООО «Бийская управляющая компания», ООО «УК «Баярд», ООО «УО «Ваша управляющая компания»; ООО «Горизонт»;

– г. Новоалтайск – 2: ООО «Тепловые Сети», ООО «УО «Фотон»;

– г. Камень-на-Оби – 1: ООО «Град»;

– г. Славгород – 1: ООО «УК «Олимп»;

– Благовещенский район – 2: ООО «Степноозерская управляющая организация», ООО «Наш дом»;

– г. Яровое – 1: ООО «Коммунальщик»;

– г. Змеиногорск – 1: ООО УК «Твой дом»;

– г. Горняк – 1: ООО УО «Горняк».

В 2023 году произошли следующие изменения в составе членов Ассоциации:

– вступили в Ассоциацию четыре управляющих организации: ООО УК «Жемчужина», ООО «УК «Плаза», ООО «Цезарь», ООО «Янтарная»;

– исключена из Ассоциации одна управляющая организация: ООО «Управляющая компания Яровое», г. Яровое.

Примечание.

В процентах от общей площади, которая находится под управлением УО Алтайского края, доля ЖФ УО – членов Ассоциации составляет примерно 30%.

Соблюдение членами Ассоциации обязательных требований стандартов и правил предпринимательской деятельности Ассоциации

В связи с внедрением в практику контрольно-надзорной деятельности риск-ориентированного подхода Ассоциация в 2023 году продолжила развивать механизм контроля соблюдения членами Ассоциации требований стандартов Ассоциации в направлении профилактики возникновения рисков в деятельности членов Ассоциации.

В 2023 году проверку проходили 10 членов Ассоциации в форме тестирования в дистанционной системе информационно-сервисного интернет-портала Ассоциации (далее – Дистанционная система тестирования) с целью оценки соблюдения требований законодательства, нормативно-правовых актов жилищной сферы, в соответствии с

утвержденным планом (Протокол НС Ассоциации № 130 от 15 декабря 2022 года). Результаты тестирования оценивались по 100-балльной шкале. Тесты (чек-листы) в основном касались технических аспектов содержания и текущего ремонта МКД.

Тестирование прошли все 10 управляющих организации с хорошими результатами. ООО "Тепловые сети" по техническим причинам в тестировании не участвовало в 2023 году. ООО "Тепловые сети" включено в план проверки членов Ассоциации на соответствие требованиям стандартов Ассоциации в 2024 году.

На заседании НС Ассоциации 21 декабря 2023 года утвержден план проверки членов Ассоциации на соответствие требованиям стандартов Ассоциации в 2024 году (Протокол НС Ассоциации № 141 от 21 декабря 2023 года).

В 2024 году Ассоциация планирует реализовать проект на тему «Разработка и внедрение дистанционной системы тестирования знаний в сфере управления МКД как специального web-сервиса информационно-консультационного портала АСРО «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края».

Задачи проекта:

1. Сформировать базу данных процессов управления МКД на основе анализа нормативно-правовых актов и государственных стандартов, в том числе ПП РФ от 13.08.2006 г. № 491, ПП РФ от 03.04.2013 г. № 290, ПП РФ от 15.05.2013 г. № 416, Постановления Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, ГОСТ Р 56038-2023 – «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования».

2. Разработать тесты (чек-листы) для оценки знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации.

3. Разработать дистанционную систему тестирования знаний по вопросам управления МКД для менеджеров управляющих организаций – членов Ассоциации как web-сервиса информационно-консультационного портала АСРО «Союз жилищно-коммунальных организаций Алтайского края».

2.4. Провести оценку знаний по вопросам управления МКД у менеджеров членов Ассоциации в соответствии с планом проверки, утвержденном Наблюдательным советом Ассоциации на 2024 год.

В дальнейшем развитие Дистанционной системы тестирования будет происходить в следующих направлениях:

1. Развитие функционала Дистанционной системы.

2. Актуализация содержания чек-листов по вопросам содержания, текущего ремонта, управления МКД в соответствии с новыми требованиями жилищного законодательства, нормативно правовых актов, стандартов деятельности в сфере управления МКД.

Руководителю службы качества ЖКУ УО (сотруднику УО, который отвечает за качество ЖКУ УО) предлагается ответить на вопросы чек-листа в Дистанционной системе тестирования с целью реальной оценки соблюдения требований стандартов Ассоциации. По результатам тестирования формируется Акт проверки.

Основная задача самооценки деятельности УО – обратить внимание руководителя УО на возможное несоответствие деятельности УО стандартам Ассоциации, законодательству, нормативно правовым актам в сфере управления МКД. Такой формат самооценки позволяет управляющим организациям предупредить (устранить) риски в решении вопросов содержания, текущего ремонта МКД, управления.

Дистанционная система тестирования контроля знаний в сфере управления МКД является, по сути, профилактическим инструментом реализации риск-ориентированного подхода к контрольно-надзорной деятельности саморегулируемой организации в сфере

управления МКД (см. Приложение 6, проект Концепции контрольно-надзорной деятельности).

О механизме участия Ассоциации в проверках членов Ассоциации органами государственного контроля (надзора) и муниципального контроля

В 2023 году механизм участия Ассоциации в проверках членов Ассоциации органами государственного контроля (надзора) не использовался членами Ассоциации.

Примечание.

ПП РФ от 10 марта 2022 г. № 336 «Об особенностях организации и осуществления государственного контроля (надзора), муниципального контроля» установлены ограничения на проведение надзорных мероприятий и привлечение к административной ответственности. ПП РФ от 29 декабря 2022 года №2516 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336» утвердило особенности проведения проверок в 2023 году, продлило мораторий на проверки бизнеса до 2024 года.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 14.12.2023 № 2140 "О внесении изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 10 марта 2022 г. № 336" мораторий на проверки бизнеса продлен до 2025 года.

Решение Ассоциацией текущих вопросов

В рамках текущей деятельности Ассоциации проводятся устные консультации членов Ассоциации по телефону, электронной почте, формируется повестка заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, ведутся протоколы заседаний Наблюдательного совета Ассоциации, формируются документы для Росреестра, осуществляется подготовка и рассылка уведомлений, информационных материалов членам Ассоциации, извещений членам Наблюдательного совета Ассоциации. Регулярно проводится работа по актуализации контента сайта Ассоциации, проводится работа по проверке документов новых членов Ассоциации, по соблюдению финансовой дисциплины членами Ассоциации и др.

О проектах Ассоциации

На заседаниях Наблюдательного совета Ассоциации членами НС обсуждаются вопросы реализации проектов Ассоциации как инструментов достижения целей Ассоциации по актуальным направлениям работы. Проекты в совокупности представляют индикативный (рекомендательный) план основных направлений работы Ассоциации (см. отчет о деятельности Ассоциации в 2021 году).

Следует отметить активное участие в работе Ассоциации в 2023 году членов Ассоциации:

- ООО УК «БиКо-Центр», руководитель Небогин В.Г.;
- ООО «Атлант», руководитель Перегудов В.А.;
- ООО УК «Алмаз», руководитель Нагайцева Е. Ю.;
- ООО «Простор», руководитель Черепанова Н. В.;
- ООО «УК «Ваша управляющая компания», руководитель Кофанов С. Д.;
- ООО УК «Маяк», руководитель (до августа 2023 года) Якунин В.Н.;
- ООО «Град», представитель УО Калинин О.А.;
- ООО ЖЭК «Петровское», руководитель Баранова Т. Г.;
- ООО «Бийская управляющая компания», руководитель Зырянова О. Н.
- ООО «Управляющая организация «ЦУК», руководитель Донов Е. Д.;

В течение 2023 года Ассоциацией проведено одиннадцать заседаний Наблюдательного совета (02.02.23, 16.02.23, 30.03.23, 27.04.23, 25.05.23, 29.06.23, 24.08.23, 28.09.23, 19.10.23, 14.11.23, 21.12.23)

Основные мероприятия, в которых Ассоциация приняла участие в 2023 году

Ассоциация приняла участие в работе Попечительского совета некоммерческой организации «Региональный оператор Алтайского края «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов» (22.03.23, 16.05.23, 14.07.23, 29.09.23, 26.12.23).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Минстрое Алтайского края (31.03.23, 27.10.23, 08.12.23).

Ассоциация приняла участие в работе Общественного совета при Инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края (06.04.23, 06.07.23, 06.12.2023).

Ассоциация приняла участие в совещании на тему «Отчет об итогах работы за 2022 год в сфере регионального государственного жилищного контроля (надзора) и лицензионного контроля, регионального государственного надзора в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций» (01.03.23).

Ассоциация приняла участие во Всероссийском онлайн-совещании по вопросам работы ГИС ЖКХ (18.01.23).

Ассоциация приняла участие в дистанционном формате в работе дискуссионного клуба Фонда «Институт экономики города» на тему «Стандарты деятельности по управлению многоквартирными домами» (26.01.23).

Ассоциация принимала участие в работе лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (в среднем два заседания в месяц).

Ассоциация в течение года регулярно участвовала (в формате видеоконференции) в рабочих встречах инициативной группы представителей региональных СРО в сфере управления МКД по обсуждению актуальных вопросов управления МКД.

Ассоциация организовала и провела в дистанционном формате рабочее совещание на тему «Актуальные вопросы обращения с ТКО на территории Бийской зоны» с участием управляющих организаций города Бийска (20.04.23 и 16.05.23).

Ассоциация приняла участие в рабочем совещании на площадке Регионального исполкома Общероссийского народного фронта в Алтайском крае по вопросу обращения с ТКО(КГО) по Барнаульской и Бийской зонам в части вывоза ТКО с мест накопления (23.05.23).

Ассоциация приняла участие (в формате видеоконференции) в совместном заседании Комитета ТПП РФ по ЖКХ и Совета ТПП РФ по СРО на тему «Саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами» (20.06.23).

Ассоциация приняла участие (в формате видеоконференции) в обсуждении Концепции создания механизмов саморегулирования в сфере управления жилой недвижимостью, подготовленной рабочей группой при комитете по строительству и ЖКХ ГД РФ, с участием модератора совещания – Булгаковой Ирины Александровны, руководителя экспертного совета при комитете по строительству и ЖКХ Госдумы РФ, представителей региональных СРО в сфере управления МКД (21.06.23).

Ассоциация приняла участие (в формате видеоконференции) в работе круглого стола на тему: «Актуальные вопросы управления многоквартирными домами», организованного Комиссией Общественной палаты России по ЖКХ, строительству и дорогам и инициированного активом неформального объединения СРО РФ в сфере управления МКД (02.03.23).

Ассоциация приняла участие (в формате видеоконференции) в рабочем совещании управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края на тему: «Актуальные вопросы обращения с ТКО в г.Бийске» (30.06.23)

Ассоциация организовала и провела в дистанционном формате рабочее совещание с членами Ассоциации на тему «Обсуждение замечаний к Концепции создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления МКД» (21.09.23)

Ассоциация приняла участие в работе V Всероссийского форума "Управление МКД: векторы развития" (26.10.23 – 27.10.23).

Ассоциация приняла участие в рабочем совещании управления по жилищной политике и благоустройству Минстроя Алтайского края на тему: «Актуальные вопросы обращения с ТКО в г. Барнауле» (28.11.23)

Ассоциация приняла участие в совещании-презентации мобильного приложения Госуслуги.Дом, организованного и проведенного в дистанционном формате Минстром РФ (07.11.23).

Ассоциация приняла участие в совещании инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края по вопросам технического обслуживания внутридомового газового оборудования в связи с изменением законодательства с 01.01.24 г. (08.11.23).

2. Стандартизация деятельности управляющих организаций

Решение проблемы повышения качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг по содержанию и обслуживанию общего имущества собственников жилых помещений связано с внедрением единых стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию (Стратегия 2030).

К сожалению, в 2023 году Правительство РФ не активизировало процесс работы над проектом ПП РФ «Об утверждении правил деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» (далее – Постановление), который мог бы стать исходной актуальной базой для создания (актуализации) стандартов деятельности по управлению многоквартирными домами и их обслуживанию.

Напомним, что проект Постановления, который кратко можно назвать «четыре в одном», предполагает признание утратившими силу: Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491, Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 г. № 416, Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170.

В экспертном сообществе работа над стандартами деятельности по управлению многоквартирными домами проводится в рамках существующего правового поля.

С 1 марта 2024 года вступит в силу новый государственный стандарт ГОСТ Р 70773-2023 в сфере управления МКД – разработки предложения УО для собственников по содержанию и ремонту общего имущества с правилами и рекомендациями по расчётам и обоснованию размера платы (приказ Росстандарта от 14.09.2023 № 833-ст, см. по ссылке <https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=8&year=2023&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=242293>)

Ещё один новый ГОСТ Р 56038-2023 – «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования» вступит в силу также с 1 марта 2024 года и заменит ГОСТ Р 56038-2014 (приказ Росстандарта от 25.07.2023 № 578-ст, <https://protect.gost.ru/v.aspx?control=8&baseC=6&page=0&month=8&year=2023&search=&RegNum=1&DocOnPageCount=15&id=242293>). Применение стандартов носит добровольный характер.

Стандарты разработали ФГБУ «Российский институт стандартизации» совместно с ООО «Институт управления ЖКХ». В отчете о работе Ассоциации в 2022 году приведена информация о трех проектах стандартов этих разработчиков. Не утвержден третий проект стандарта ГОСТ Р «Услуги управления многоквартирными домами. Регулирование органами местного самоуправления организационных требований к определению размера платы за содержание жилого помещения при управлении многоквартирным домом управляющей организацией».

В этой связи наработки ФГБУ «Российский институт стандартизации» совместно с ООО «Институт управления ЖКХ» позволяют продвигаться в решении данной задачи. Стандарты, по сути, уточняют и дополняют положения НПА, могут быть использованы при подготовке стандартов деятельности управляющих организаций– членов саморегулируемых организаций.

Основные направления работы Ассоциации по стандартизации деятельности членов Ассоциации сформулированы в отчете о работе Ассоциации за 2019 г. и они не изменились:

- актуализация стандартов деятельности членов Ассоциации в соответствии с изменениями законодательства, нормативно-правовых актов, государственных стандартов;
- актуализация и разработка чек-листов (опросных листов) контроля соответствия требованиям стандартов деятельности членов Ассоциации;
- развитие дистанционной системы контроля соответствия требованиям стандартов деятельности членов Ассоциации информационно-сервисного интернет-портала Ассоциации.

Стандарты Ассоциации направлены, в первую очередь, на соблюдение членами Ассоциации обязательных требований действующего законодательства, нормативно-правовых актов в сфере управления МКД. Сама система (механизм) контроля соответствия требованиям стандартов Ассоциации направлена на устранение рисков в текущей деятельности управляющих организаций – членов Ассоциации в процессе применения законодательства, нормативно-правовых актов при решении вопросов управления МКД.

В долгосрочном тренде развитие стандартов управления МКД связано с разработкой моделей и регламентов бизнес-процессов деятельности управляющих организаций, с последующим выходом на систему менеджмента качества.

3. Развитие системы подготовки, переподготовки, повышения квалификации руководителей и специалистов в сфере управления МКД

Ассоциация на протяжении ряда лет занимается вопросами организации системы повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД. Подробную информацию можно найти в отчетах о работе Ассоциации за предыдущие годы.

В октябре 2019 года Ассоциация решила проблему повышения квалификации руководителей и специалистов для членов Ассоциации с использованием образовательных ресурсов негосударственного образовательного частного учреждения организации дополнительного профессионального образования «Аktion-МЦФЭР» (НОЧУ ОДПО «Аktion-МЦФЭР» – далее Академия ЖКХ).

Примечание. Академия ЖКХ создана при участии экспертов Минстроя России, Комитета Госдумы по энергетике и Комитета Госдумы по жилищной политике и ЖКХ, НП «ЖКХ Контроль», АКНОР ЖКХ Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и жилищного надзора. ООО КФЦ «АКТИОН-МЦФЭР» – учредитель журнала «Управление МКД».

На 1 января 2023 года 293 обучающихся – прошли обучение. По результатам онлайн-тестирования выдано 293 удостоверение о повышении квалификации установленного образца.

К сожалению, договор с Академией ЖКХ о повышении квалификации в дистанционном формате руководителей и специалистов управляющих организаций – членов Ассоциации не был пролонгирован в 2023 году по решению Академии ЖКХ. Возможно, Академия ЖКХ возобновит реализацию данного проекта в текущем году.

В связи с этим в текущем году Ассоциация планирует вновь вернуться к вопросу подготовки кадров на базе региональных учебных заведений.

Напомню, что в ноябре 2017 года состоялся круглый стол на тему «АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ, ПЕРЕПОДГОТОВКИ И ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МКД» на площадке инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края.

Сформулированные в Резолюции рекомендации по развитию региональной системы повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД на базе АлтГТУ им.И.И.Ползунова, к сожалению, так и не получили поддержки со стороны вуза в 2018-2020 гг., Минстроя Алтайского края как основной структуры Правительства Алтайского края, отвечающей за стратегические вопросы развития сферы ЖКХ в регионе.

В план работы Общественного совета при Минстрое Алтайского края в первом квартале текущего года по инициативе Ассоциации включен вопрос «О формировании региональной системы подготовки кадров в сфере управления многоквартирными домами».

Об использовании доступных медиаресурсов для повышения квалификации специалистов управляющих организаций

Ассоциацией регулярно проводится анализ доступных медиаресурсов, которые можно использовать для повышения квалификации специалистов в сфере управления МКД и просто в текущей работе управляющих организаций. Отобраны наиболее интересные и полезные интернет-площадки, перечень которых включает образовательные медиаресурсы следующих организаций:

- НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ»;
- Центр дистанционного обучения «АКАТО»;
- ООО «РосКвартал»;
- Медиагруппа «АКТИОН МЦФЭР», в т.ч. журнал «Управление многоквартирным домом»;
- и др.

Членам Ассоциации регулярно направляются ссылки для доступа к медиаресурсам этих организаций, в том числе с целью участия в вебинарах по актуальным вопросам управления МКД.

В 2023 году пролонгирована подписка на экспертно-справочную электронную систему «Управление многоквартирным домом» МЦФЭР, которая является актуальным источником информации по вопросам управления МКД и может быть использована в качестве инструмента повышения квалификации руководителей и специалистов управляющих организаций – членов Ассоциации.

Для повышения квалификации руководителей и специалистов управляющих организаций Ассоциация предлагает использовать бесплатный доступ к тематическим вебинарам по вопросам управления МКД центра дистанционного обучения «АКАТО». Информация о вебинарах дистанционного обучения «АКАТО» регулярно рассылается членам Ассоциации.

На сайте Ассоциации (<http://www.gkh-altai.ru/>) давно создан раздел «Информационные ресурсы ЖКХ». В данном разделе собраны ссылки на наиболее интересные информационные площадки РФ по актуальным вопросам управления МКД.

4.Цифровизация управления МКД

В работе Ассоциации всегда важное внимание уделялось ИТ-решениям в сфере управления МКД (см. отчеты о деятельности Ассоциации за предыдущие годы).

Однако следует констатировать, что управляющие организации – члены Ассоциации не уделяют достаточного внимания вопросам внедрения современных ИТ-решений в сфере управления МКД.

В 2020-2022 году ИТ-компании стали активно продвигать на рынок управления МКД актуальные ИТ-решения, которые позволяют перейти на формат дистанционной работы с собственниками помещений МКД. Подробная информация об этом направлении работы ИТ-компаний приведена в отчетах о работе АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2022, 2021 и 2020 годах.

В 2023 году заработал сервис «Госуслуги.Дом» – мобильная платформа для решения вопросов в отрасли жилищно-коммунального хозяйства в одном окне (мобильный аналог ГИС ЖКХ).

Через «Госуслуги.Дом» предлагают не только оплачивать счета, но и участвовать в собраниях собственников онлайн, изучать отчёты управляющей организации, следить за сроками капремонта, направлять обращения в жилищную инспекцию. Заявку в управляющую организацию также можно отправить через умный чат-бот в приложении. Одна из самых востребованных функций приложения – передача показаний счётчиков.

По сути, в ИТ-решениях последних лет речь идет о развитии клиентоцентричного подхода к работе управляющих организаций с собственниками помещений МКД с использованием ИТ-сервисов, который позволяет качественно изменить многие бизнес-процессы управляющих организаций, повысить в целом эффективность работы, получить дополнительные конкурентные преимущества на рынке управления МКД.

Считаем, что членам Ассоциации следует уделить важное внимание обсуждению вопросов цифровизации взаимодействия между собственниками помещений МКД и управляющими организациями.

В связи с этим предлагаем на очередном заседании Наблюдательного совета в 2024 году обсудить проект Ассоциации по организации методической помощи для членов Ассоциации по вопросам цифровизации управления МКД.

5. Участие в региональной системе общественного контроля в сфере управления МКД

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» под общественным контролем понимается деятельность субъектов общественного контроля, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также *в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых ими актов и принимаемых решений* (ст. 4, п.1 от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ).

Ассоциация участвует в работе общественных советов, специальных профильных комиссий при органах исполнительной власти, в совещаниях, «круглых столах» с целью выработки рекомендаций, предложений для органов государственной власти по актуальным вопросам совершенствования законодательства, нормативных правовых актов в сфере управления МКД.

Ассоциация участвует в работе:

1. Общественного совета при Минстрое Алтайского края (Приказ Минстроя Алтайского края от 07.07.23 № 465. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

2. Общественного совета при инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края (Приказ руководителя инспекции строительного и жилищного надзора Алтайского края от 06.09.2021 №56. Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

3. Попечительского совета некоммерческой организации "Региональный оператор Алтайского края "Фонд капитального ремонта многоквартирных домов" (Распоряжение Правительства Алтайского края N 42-р от 11.02.2020 "Об утверждении состава Попечительского совета РО Алтайского края «Фонд капитального ремонта МКД»). Представитель Ассоциации – Патудин В.М.).

4. Лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами (Указ Губернатора Алтайского края от 26.06.2018 г. № 97 «О создании лицензионной комиссии Алтайского края по лицензированию деятельности по управлению многоквартирными домами», с изменениями на 17 октября 2023 года. Четыре представителя Ассоциации – Баранова Т.Г., Патудин В.М., Нагайцева Е.Ю., Черников В.Н.).

5. Межотраслевого совета потребителей по вопросам деятельности субъектов естественных монополий в Алтайском крае (Распоряжение Губернатора Алтайского края от 09.06.2023 № 89-рг. Представитель Ассоциации – Перегудов В.А.).

6. Общественного совета при управлении Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов (Приказ управления Алтайского края по государственному регулированию цен и тарифов от 24 мая 2023 года № 36-пр. Представитель Ассоциации – Нагайцева Е.Ю.).

Постоянная задача Ассоциации – активно использовать инструментарий общественного контроля путем вовлечения членов Ассоциации в процесс организации и участия в мероприятиях общественного контроля, расширения участия членов Ассоциации в

работе общественных советов в качестве экспертов, специальных профильных комиссий, общественных организаций с целью реализации законных прав и интересов профессионального сообщества в сфере управления МКД.

Использование инструментария общественного контроля позволяет обеспечить обратную связь с органами государственной власти и, в первую очередь, по вопросам нормативно-правового регулирования сферы управления МКД.

6. Заключение

Процесс формирования комфортной бизнес-среды в сфере управления МКД предполагает объединение участников рынка для решения системных вопросов.

К таким системным вопросам относятся вопросы стандартизации деятельности управляющих организаций, повышения квалификации специалистов управляющих организаций, цифровизации процессов управления МКД и др., решение которых возможно только при активном участии управляющих организаций Алтайского края.

В течение 2023 года на разных уровнях власти, в профессиональном сообществе активизировался диалог о необходимости перехода в сфере управления МКД на обязательное саморегулирование на особых условиях. Разработана Концепция создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами.

26– 27 октября 2023 года состоялся знаковый V Всероссийский форум в сфере ЖКХ «Управление многоквартирными домами: векторы развития». Участниками Форума отмечена необходимость принятия комплексных системных мер в сфере управления жилой недвижимостью, в том числе актуальность перехода рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию.

6 декабря 2023 года состоялось совместное заседание комиссии Государственного Совета Российской Федерации по направлению «Строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, городская среда» (далее – Комиссия) и комитета по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации.

По итогам прошедшего заседания Комиссии Минстрою России и комитету по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Государственной Думы Федерального собрания Российской Федерации поручено проработать вопрос о переходе рынка управления МКД от лицензирования к саморегулированию.

Таким образом, можно констатировать, что дискуссия о введении обязательного саморегулирования в сфере управления МКД переходит с экспертных площадок на уровень федеральных органов власти.

Вероятно, в 2024 году Концепция создания механизмов обязательного саморегулирования в сфере управления жилой недвижимостью получит свое отражение в законодательных актах.

В связи с этим руководителям управляющих организаций Алтайского края, которые не являются членами Ассоциации, целесообразно рекомендовать рассмотреть вопрос об участии в деятельности АСРО «Союз ЖКО Алтайского края» в 2024 году.

Предлагаю членам Ассоциации информировать своих коллег о данном предложении.

Директор АСРО «Союз ЖКО Алтайского края»



Патудин В.М

01.02.2024 г.

