

Общественной палатой Российской Федерации по инициативе Комиссии по ЖКХ, строительству и дорогам в декабре проведен круглый стол на тему **«Совершенствование системы управления жилищным фондом и эффективность работы управляющих организаций»**.

Предметом обсуждения были вопросы **совершенствования нормативно-правового регулирования** в сфере жилищно-коммунального хозяйства в части **развития существующего порядка государственного регулирования деятельности управляющих организаций**, рассмотрели возможные варианты его оптимизации и ожидаемые результаты.

Основные варианты управления МКД, которые обсуждали на КС:

1. Модернизация института лицензирования в сфере управления многоквартирными домами.

Участники отметили, что в последние годы государственный контроль (надзор) на практике зачастую **сводится лишь к привлечению управляющих организаций к административной ответственности**, что не всегда способствует значительному улучшению качества обслуживания жилищного фонда. Вместе с тем в отдельных случаях расходы на уплату административных штрафов фактически перекладываются на собственников жилья, что **создает дополнительные финансовые нагрузки на граждан**.

Обратили внимание на проблему чрезмерной жесткости оснований для аннулирования лицензий управляющих организаций.

Эксперты подчеркнули, что для повышения эффективности управления многоквартирными домами **требуется модернизация института лицензирования**.

В частности, предполагается совершенствование подходов к осуществлению государственного жилищного надзора, повышение его адресности и снижение формального подхода при разрешении спорных правовых вопросов, а также включает следующее:

- совершенствование подходов к контролю за деятельностью управляющих организаций с акцентом на предупреждение (профилактику) нарушений;
- оптимизацию взаимодействия органов государственного жилищного надзора и участников рынка, направленной на снижение формального подхода к правоприменению;
- разработку новых инструментов, стимулирующих добросовестное управление многоквартирными домами, а также снижения финансовой нагрузки на граждан.

2. Внедрение института региональных операторов управления жилищным фондом.

Данный подход предполагает создание государственных организаций, ответственных за управление, эксплуатацию и техническое обслуживание многоквартирных домов на региональном уровне.

Реализация данного подхода потребует пересмотра функций органов государственного жилищного надзора в части усиления их роли в контроле за соблюдением законодательства всеми участниками жилищных отношений, **включая собственников жилья**, ресурсоснабжающие и управляющие организации, а также органы местного самоуправления.

3. Введение обязательного саморегулирования для управляющих организаций.

Введение саморегулирования для управляющих организаций имеет потенциал значительно повысить качество жизни граждан, проживающих в многоквартирных домах. Это связано с несколькими важными аспектами.

Во-первых, саморегулирование обеспечивает более высокий уровень профессиональной ответственности и качества предоставляемых услуг. Управляющие компании, участвующие в саморегулируемых объединениях, **будут обязаны следовать установленным стандартам и нормам**, что

позволяет создать единые требования к управлению многоквартирными домами.

Благодаря этому, **собственники жилья могут ожидать повышения качества обслуживания, лучшее содержание общего имущества и более эффективное решение возникающих проблем.**

Во-вторых, такая форма регулирования способствует более открытой и прозрачной деятельности управляющих компаний. При наличии системы независимого контроля и оценок их работы собственники смогут легче выявлять недостатки в управлении и влиять на действия управляющих, что создаст более здоровую конкурентную среду.

Увеличение прозрачности работы управляющих организаций также может способствовать доверию граждан, что является важным фактором для создания комфортной и безопасной среды проживания.

В-третьих, с введением саморегулирования управляющие компании могут получить доступ к более качественным образовательным ресурсам и практикам управления через обязательные курсы повышения квалификации, что улучшит общие компетенции сотрудников управляющих организаций и позволит им быть более осведомленными о современных требованиях и технологиях в сфере ЖКХ.

Вопрос о том, готовы ли управляющие компании к такой форме контроля, требует внимательного рассмотрения.

Сегодня многие управляющие организации могут ощущать необходимость в улучшениях, **однако степень готовности различается.** Некоторые компании уже активно работают над оптимизацией своих процессов и готовы принять саморегулирование как способ повысить свою конкурентоспособность.

Тем не менее, существуют и такие компании, которые могут быть недостаточно осведомлены о преимуществах такого подхода или испытывают сопротивление изменениям, **опасаясь ужесточения контроля и требований.**

Чтобы саморегулирование стало эффективным инструментом, необходимо предпринять несколько шагов.

В первую очередь, важно разработать четкую законодательную базу, которая бы поддерживала саморегулирование управляющих организаций и определяла их права и обязанности.

Необходимо также создать образовательные программы, направленные на повышение квалификации управляющих и сотрудников, что сделает их более конкурентоспособными.

Кроме того, важно развивать диалог между управляющими организациями, собственниками жилья и государственными органами, чтобы создать общую платформу для обсуждения и решения актуальных проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Такое сотрудничество будет способствовать не только улучшению качества услуг, но и **наличию у жильцов большей уверенности в том, что их права соблюдаются.**

Саморегулирование управляющих организаций имеет потенциал значительно улучшить качество жизни граждан путем повышения уровня ответственности и качества услуг.

Тем не менее, для успешной реализации этой идеи **требуется проработка законодательных и образовательных инициатив, а также активное сотрудничество всех заинтересованных сторон.**