

КОНЦЕПЦИЯ ПЕРЕХОДА К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОВКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ²

I. АКТУАЛЬНОСТЬ И ЦЕЛИ ПЕРЕХОДА К САМОРЕГУЛИРОВАНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОВКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

Актуальность внесения в действующее жилищное законодательство представлений и понятий, определяющих принципы и практические аспекты применения механизмов саморегулирования в сфере жилищно-коммунального комплекса в целом и управления многоквартирными домами, в частности, определяется следующими основаниями:

проведением в данной сфере глубоких преобразований, определившим появление большого количества управляющих компаний, активно работающих на рынке данных услуг и готовых предложить свой потенциал для решения профессиональных и отраслевых задач на федеральном, региональном и муниципальном уровне;

отчетливо выраженном управленческом самоопределении состоявшихся управляющих компаний, выраженном в готовности принять участие в регулировании как собственных технологических процессов (в форме разработки и внедрения технических регламентов, национальных и специальных стандартов), так и деятельности на рынке данных услуг (в форме разработки единых правил оперирования на рынке и создания механизмов дополнительной ответственности, гаран-

тирующих выполнение обязательств перед потребителями услуг);

необходимостью восстановления эффективной коммуникации в системе «власть» – «бизнес» – «потребитель», при которой для каждой из сторон ясным является партнер для диалога (в том числе и решения вопросов ответственности);

межотраслевым характером современных управленческих и эксплуатационных процессов в сфере ЖКХ России, определившим сложность их регулирования, проявляющуюся, в частности, в недостаточной эффективности ведомственного регулирования, и очевидную необходимость применения адекватных складывающейся ситуации управленческих механизмов;

необходимостью становления коррелированной с развитием рынка соответствующих видов услуг институциональной формы управления, ориентированной на преимущественное использование потенциала субъектов рынка.

Цели перехода к саморегулированию определяются тем, что в сфере управления многоквартирными домами существует насущная потребность дополнительного регулирования этой деятельности, вызванная проблемами в действующем законодательстве, его неполнотой, неопределенностью и противоречивостью.

Эта проблема может быть решена как путем повышения эффективности государственного регулирования, прежде всего совершенствования жилищного и смежного с ним законодательства, так и одновременным развитием саморегулирования в данной сфере.

Создание законодательных оснований и последующее практическое формирование системы саморегулируемых организаций, объединяющих на основе обяза-

тельного членства управляющие компании, позволяет обеспечить совместное регулирование данной сферы экономики государством и соответствующим профессиональным сообществом. При этом через принятие саморегулируемыми организациями соответствующих обязательных для своих членов правил и стандартов может быть эффективно решена задача определения и унификации содержания управления в данной сфере, взаимодействия управляющих компаний с собственниками квартир, ресурсоснабжающими организациями, органами государственной власти и местного самоуправления. На их основе должна быть, в конечном счете, сформирована эффективная коммуникация «власть – бизнес – потребитель», обеспеченная законодательно закрепленными правами и обязанностями каждой из сторон.

Одновременно за счет конвенционально принятых правил и стандартов саморегулируемых организаций могут быть сформированы механизмы дополнительной имущественной ответственности саморегулируемых организаций за ущерб, причиненный потребителю их услуг либо третьим лицам (такие, как формирование компенсационных фондов саморегулируемых организаций, страхование ответственности, система мер дисциплинарного принуждения и т.п.).

II. МОДЕЛЬ САМОРЕГУЛИРОВАНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОВКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

1. Общее описание модели саморегулирования

В качестве основного организующего элемента механизма саморегулирования предполага-

¹ Вице президент НП «Саморегулируемая организация управляющих недвижимостью».

² Доклад на третьем заседании Научно-технического совета Министерства регионального развития Российской Федерации в сфере строительства и ЖКХ (24 августа 2007 года).