**Позиция Группы КОМФОРТ» к проекту федерального закона**

**“О внесении изменений в Жилищный кодекс**

**Российской Федерации и статью 1 Федерального закона**

**«О лицензировании отдельных видов деятельности»”**

**(законопроект по внедрению гарантирующей управляющей организации)**

Критически важно прописать четко процедуру управления домов-новостроек, в данном законопроекте этот вопрос не прописан, но мы видим риски в ситуации, при отмене конкурсов и сложности в проведении ОСС, как потерю управления домами новостройками и назначении ГУО.

Необходимо внести изменения в п.13. ст. 161 ЖК РФ

*13. В течение* ***двадцати дней*** *со дня выдачи в* [*порядке*](consultantplus://offline/ref=CDF8CDF14E89EADE1DA7E20AA33FCC05079A05928321711E7C785742B00FA813C3655BBFBE1A43BAA474727AB9A6D8A3510222DFD5AB94D2r9vCN)*, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с* [*частью 4*](consultantplus://offline/ref=CDF8CDF14E89EADE1DA7E20AA33FCC05079B06998226711E7C785742B00FA813C3655BB6BC111FE3E02A2B2AFFEDD5A34D1E22DCrCv8N) *настоящей статьи открытый конкурс*

**Поскольку если в течении 20 дней с момента РВ не будет проведен ОСС и реализован (заключены ДУ с более чем 50% собственников) то видим риск назначения ГУО.**

**Предлагаем обсуждать ранее озвученный на совещании Ассоциации период в 1 год.**

**Основные моменты по законопроекту:**

1. **Гарантирующую УО будут выбирать по конкурсу на срок 5 лет.** Требования к ГУО будет разрабатывать каждый Субъект РФ самостоятельно.

Какие требования и будет ли какой-то общий перечень рекомендаций - непонятно. (Проект Статья 161.2). Порядок продления статуса и лишение статуса ГУО пока не установлен и отдан на откуп Правительству.

Исходя из положения нового закона ч. 3 ст. 161.2 ЖК РФ, гарантирующая УК может не иметь лицензии, при том, что для УК лицензирование сохраняется. Каким образом, будут сведения по МКД в реестр лицензий вноситься не указано. Допускается участие организаций в конкурсе на назначение ГУО даже тех, кто вообще не управляет домами.

Для сравнения формулировок, ч. 1 и 3 ст. 161.2 ЖК РФ,

1.Управляющая организация – юридическое лицо, осуществляющее на территории Российской Федерации на основании лицензии на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, деятельность по управлению многоквартирным домом, путем заключения с собственниками помещений в многоквартирном доме в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса договора управления таким домом.

3.Гарантирующая управляющая организация – юридическое лицо, которое соответствует обязательным требованиям, установленным настоящей статьей и частью 4 статьи 205 настоящего Кодекса, которое является членом саморегулируемой организации в сфере управления многоквартирных домов и которому присвоен статус гарантирующей управляющей организации в соответствии с настоящей статьей.

1. **ГУО в субъекте РФ может быть несколько, они все будут включены в реестр ГУО.**

Кроме этого, указано п. г) ч. 16 ст. 161.2 ЖК РФ, что перечень гарантирующих УК подлежит актуализации в тч в случае - принятие решения собственниками помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления таким домом.

То есть, у собственников есть формальное право сменить гарантирующую УК, однако, в отличие от положений по открытым конкурсам нет запрета например, по проведению ОСС в первый год управления, изменения по этому вопросу в ст. 162 ЖК РФ не включены (имеется ввиду возможность досрочного расторжения ДУ по решению собственников) , а выбрать способ управления собственники могут в любое время согласно нормам ст. 161 ЖК РФ

Однако, маловероятно, что законодатель исходит из того, что гарантирующая УК будет терять права по управлению МКД, допустим , через месяц после захода, в связи с проведенными ОСС собственниками.

*16. Перечень юридических лиц, которым присвоен статус гарантирующих управляющих организаций, подлежит актуализации органом государственной власти субъекта Российской Федерации не реже чем один раз в 5 лет, а также при наступлении следующих событий:*

*г) принятие решения собственниками помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации или об изменении способа управления таким домом.*

**ЗАМЕЧАНИЕ: получается, что если в одном из МКД, управляемых ГУО пройдет ОСС и собственники вберут новую управляющую организацию или изменят способа управления таким домом, то ГОУ может лишится своего статуса, это не правильно.**

**Орган МСУ может проверить исполнение ДУ составить Акт и субъект лишит статуса ГУО.**

*7) часть 1¹ статьи 165 дополнить предложением следующего содержания: «В случае, если по результатам указанной проверки выявлено невыполнение гарантирующей управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления в течение трех дней направляет результаты проверки в орган государственной власти субъекта Российской Федерации для принятия решения о лишении управляющей организации статуса гарантирующей в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и назначения новой управляющей организации, которой присвоен статус гарантирующей.»;*

Надо дорабатывать, не прозрачна процедура.

1. **Гарантирующие УО не смогут работать на прямых договорах с РСО.**

*24. Положения статьи 157.2 настоящего Кодекса не распространяются на деятельность гарантирующей управляющей организации.*

Почему непонятно, казалось бы всё делается для того, чтобы всех на прямые договоры перевести. Как вариант - может нельзя переводить на прямые договоры, потому что уже изначально будут работать на прямых договорах?

1. **Субъект МОЖЕТ выдавать субсидии ГУО.**

Ключевое слово **«может»,** предлагаю заменить ***«может быть установлен»*** на **«устанавливается».**

*26. Нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации может быть установлен порядок предоставления субсидии гарантирующим управляющим организациям в целях возмещения недополученных доходов, связанных, в том числе с задолженностью за жилое помещение и коммунальные услуги потребителей. Указанный порядок должен предусматривать мероприятия по работе с потребителями в целях погашения накопленной задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.».*

**Формулировка крайне размыта и не реализуема.**

В противном случае все зависит от воли субъекта, как это ему делать, если область датируемая и денег нет - непонятно.

1. **Ставка СИР определяется Субъектом**

*на основании актов, составленных по результатам эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности*. (18)

что это за Акты?

и кто их составляет?,

каков порядок их составления?

1. **Все ГУО должны состоять в СРО. Это будут специальные СРО, в составе которых должно быть не менее пятидесяти ГУО.**

За чей счет будет формироваться компенсационный фонд и можно ли такие расходы включать в тариф - непонятно.

Также ознакомился с требованиями к гарантирующей УК, а также саморегулируемой организации, в части представления документов на сотрудников УК требования более жесткие чем при лицензировании, так же , если лицензия стоила 30 тыс., то потолок членства в СРО 100 тыс.

Не углублялся в указанные требования, если мы примем решение об участии в конкурсе как гарантирующая УК, буду изучать предметно.

Ст. 205 ***квалификационные требования к работникам гарантирующей управляющей организации****, требования о наличии уровня и профиля образования:*

*-* ***для руководителя*** *- наличие* ***высшего технического и юридического образования****;*

Зачем сразу два высших образования??

***повышение квалификации всех сотрудников*** *гарантирующей управляющей организации осуществляется не менее чем* ***один раз в год.***

**ЗАЧЕМ так часто и всех??**

*3) требования о наличии стажа работы по специальности не менее чем пять лет.*

**ЗАЧЕМ**

Исключение из членов СРО

*2) при неисполнении двух и более раз в течение одного года предписаний органов государственного жилищного надзора;*

Убрать, очень жестко

1. **Все дома, которые по какой-то причине остались без управления (закончился или не продлен договор, не прошел конкурс, не состоялось собрание и т.д.) сразу уходят к ГУО.** Также в ГУО попадают дома аварийные, подлежащие сносу или реконструкции.

Судя по изменениям в ст. 161 ЖК РФ, ч. 4 и тд следует, что в тех субъектах РФ, где будут действовать гарантирующие УК, конкурсы по выбору УК проводиться не будут.

При этом, т.к. полностью положения про конкурсы по выбору УК не исключены, будет переходный период до формирования пулов гарантирующих УК в субъектах

Также нет изменений в постановлении ПР РФ 1616, то есть помимо прочего орган власти может назначать временную УК, пока что.

**Передача дома в ГУО**

**ЗАМЕЧАНИЕ:** Как только появляется МКД без управления - его будут отдавать ГУО в порядке очереди по реестру, отказаться нельзя, даже если это хибара в 4 квартиры на другом конце области. (п.17.) Отказ влечет за собой лишение статуса ГУО. Такой подход неверен и порочен, так не работают даже гарантирующие поставщики тепла и регооператоры по работе с отходами.

Логичнее было бы отдавать той ГУО, у которой рядом есть дома в обслуживании или распределить ГУО разделив субъект на сектора по количеству ГУО и их локации деятельности. В идеальном варианте одна ГУО на один муниципальный район/округ.

**7. Заключение ДУ с ГУО**

*23. Гарантирующая управляющая организация* ***заключает договор управления многоквартирным домом с каждым собстве****нником помещения в таком доме, в порядке и на условиях, установленных статьей 162 настоящего Кодекса.*

**ЗАМЕЧАНИЕ: Такой порядок заключения ДУ не оправдан, предлагаю оставить вариант заключения ДУ как с исполнителями КУ, как с победителями конкурса – то есть по умолчанию считается заключенным с момента назначения ГУО в качестве управляющей домом и информирования. По желанию - да пусть заключают те кто хочет.**

Пример (п.13. ст. 161 ЖК РФ):

*«Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.»*

1. **Капитальный ремонт**

*25. Гарантирующая управляющая организация осуществляет капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на условиях и в порядке, установленных настоящим Кодексом и иными актами жилищного законодательства и законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.*

Пункт не корректен - управляющие организации капитальный ремонт НЕ ОСУЩЕСТЛЯЮТ НИКОГДА, требует изменения.