Мне, Макеенко Елена Леонидовна, представитель ТСЖ «Дом на Фурманном и ТСН(ж) «Дом в сосновой роще» стало известно о планах по внесению изменений в ЖК РФ, предусматривающих обязательное наличие у председателя товарищества собственников жилья квалификационного аттестата и, соответственно, распространение приказа Минстроя России "Об утверждении порядка проведения квалификационного экзамена..." на некоммерческие объединения – товарищества собственников жилья. По имеющейся информации, соответствующий законопроект был рассмотрен на заседании Рабочей группы по решению вопросов совершенствования систея управления многоквартирными домами и повышения эффективности ее регулирования при Комитете [Государственной Дуя по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству](http://stroi.duma.gov.ru/" \t "_blank) (копия законопроекта прилагается).

Якобы реализация указанных предложений способствует более углубленному изучению жилищного законодательства председателем ТСЖ и, как следствие, повышению качества управления многоквартирным домом.

Однако данное предложение, не создавая условий для реального улучшения качества управления (сдача экзамена не гарантирует эффективной работы), негативно скажется на судьбе института ТСЖ, отпугнув многих граждан от исполнения должности председателя. Это коснется как действующих, так и будущих председателей.

Складывается впечатление, что предложенная сдача квалификационного экзамена – это частичная реанимация отвергнутых ранее предложений о лицензировании ТСЖ (2014 г.) и введения квалификационных экзаменов для председателей (2015 г.). Эти предложения уже обсуждались и были отклонены как избыточные.

ТСЖ согласно действующей редакции ЖК РФ является добровольным объединением собственников помещений в многоквартирном доме, созданным в целях управления этим домом. Органы управления ТСЖ (общее собрание членов ТСЖ и избираемое правление ТСЖ) могут состоять исключительно из членов ТСЖ, которые, как правило, не являются профессионалами в деле управления многоквартирным домом, что не противоречит действующему законодательству. Большинство эффективных ТСЖ успешно осуществляют свою деятельность не только и не столько благодаря подтвержденной какими-либо формальными документами квалификации членов правления ТСЖ, а благодаря объективно существующей личной заинтересованности у членов правления ТСЖ и прочих членов ТСЖ в улучшении условий собственного проживания, а также созданию в ТСЖ крепкой команды членов правления и работников-профессионалов и/ или привлечению по инициативе ТСЖ к управлению многоквартирным домом профессиональной и эффективной управляющей организации на основании договора или управляющего.

Я, Представитель ТСЖ, ТСН (ж), считаю, что данное предложение лоббируют организаторы платных курсов и коммерсанты от ЖКХ, стремящиеся к захвату управления домами ТСЖ и ЖСК.

Я требую не допустить повторное внесение этого предложения в законопроект и тем более не допустить его вынесение на рассмотрение Государственной Думой. Нельзя вносить данную поправку в ЖК РФ, который уже 20 лет предусматривает различныеспособы управления многоквартирными домами.

Я заявляю, что:

\* Жилищные инспекции не должны вмешиваться в демократические процедуры выборов и работу жилищных объединений. Их полномочия должны быть ограничены надзором за техническим состоянием зданий и инженерных систем.

\* Председатель ТСЖ/ЖСК – выборное лицо (ч. 1 ст. 149 ЖК РФ). Квалификационные требования к выборным должностям не установлены ни для одной должности, включая более ответственные – Президента, депутатов и руководителей крупных организаций. Согласно ст. 70 Трудового кодекса, испытательный срок не устанавливается для лиц, избранных на выборную должность.

Я привожу 10 убедительных аргументов против обязательной квалификации для председателей ТСЖ:

1. Ущемление права на самоуправление: Обязательный экзамен ограничивает право собственников выбирать председателя по своему усмотрению, основываясь на доверии и личных качествах, а не только на формальной квалификации.

2. Отсутствие корреляции между квалификацией и эффективностью: Знание законодательства не гарантирует эффективного управления и предотвращения коррупции. Опыт и организаторские способности гораздо важнее.

3. Снижение активности граждан: Введение обязательного экзамена отпугнет многих потенциальных кандидатов, особенно тех, кто не имеет времени или ресурсов на подготовку.

4. Создание искусственных барьеров: Экзамен создает необоснованные препятствия для участия граждан в самоуправлении.

5. Повышение бюрократизации: Введение экзамена приведет к дополнительной бюрократии и расходам, как для кандидатов, так и для государства.

6. Потенциал для коррупции: Процесс проведения экзамена может быть подвержен коррупции и злоупотреблениям.

7. Недоверие к инициативам снизу: Обязательный экзамен демонстрирует недоверие к способности граждан самостоятельно управлять своим имуществом.

8. Неэффективное расходование ресурсов: Средства, потраченные на организацию экзамена, могли бы быть направлены на более важные задачи в сфере ЖКХ.

9. Проблема доступности обучения: Не все потенциальные кандидаты имеют равный доступ к качественному обучению для сдачи экзамена.

10. Доверие важнее квалификации: В основе самоуправления лежит доверие собственников к выбранному ими руководителю. Формальная квалификация не может заменить это доверие.

Обязательная аттестация - это барьер для управления МКД Товариществом собственников жилья. Аттестация дестабилизирует работу тысяч ТСЖ и ТСН по стране, от которой зависят миллионы граждан. Поэтому я считаем, что это деструктивное предложение в законопроект направлено на создание социального кризиса.

Необходимо воздержаться от любых решений, сковывающих активных собственников помещений в многоквартирном доме. Доверие и опыт – залог успешного самоуправления, а не формальная аттестация, оторванная от реальной работы при управлении многоквартирными домами.

Приложение:

Проект в Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации» - 7 л.

<https://t.me/jkhtsj/382>   
[https://vk.com/wall543824226\_3261](https://vk.com/wall543824226_3261" \t "_blank)   
[https://t.me/NurievMA/4227?single](https://t.me/NurievMA/4227?single" \t "_blank)

**Макеенко Е.Л.**