

II Сибирский аудиторский форум

Круглый стол на тему

**«Прозрачность, доступность и достоверность информации
как одно из условий устойчивого функционирования ЖКХ»**

г. Новосибирск,
ул. Красный проспект, д. 18,
Малый зал

14 мая 2025 года

**СРО в сфере управления МКД как инструмент
повышения информационной прозрачности и
управленческой ответственности в системе ЖКХ**



Александр Геннадьевич Гурылёв

Вице-президент СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс»

Председатель совета директоров консалтинговой компании «Инноватика»

4 главные условия любого бизнеса (договора):

1. взаимное доверие сторон

2. ясность условий соглашения

4. действенные механизмы контроля

5. обеспеченность исполнимости санкций

Что происходит ?

- **Управление МКД сегодня регулируется административно** - традиционный административно-контрактный способ регулирования - лицензирование, надзор и нормативы, однако это не обеспечивает устойчивого повышения прозрачности и доверия к отрасли.
- **Нет единого исполняемого стандарта прозрачности информации**, а те нормы которые есть, либо не исполняются, либо не понятны не квалифицированному потребителю.
- **Основной участник (заказчик) системы ЖКХ — житель многоквартирного дома** продолжает оставаться в положении слабо информированного потребителя, как из-за слабой компетентности, так и в связи с перекладыванием своей ответственности
- **Управляющие организации — между требованиями и недоверием**, работают в условиях высокой регуляторной неопределённости, слабо мотивированы к внедрению стандартов качества и прозрачности.

Почему это проблема?

- **Непонимание:** житель не знает, как сформулировать заказ
 - **Нет прозрачности:** непонятна цена, объём, качество
 - **УК не мотивированы быть открытыми**
 - **Разрыв доверия** → жалобы, конфликты, отток капитала
-
- **Сфера управления МКД — это бизнес**, жизнеспособность которого напрямую зависит от доверия заказчика.
 - **Доверие требует понятных правил взаимодействия:** что заказано, за какую цену, в каком объёме и как проверить результат.
 - **Жители не обладают знаниями в сфере** эксплуатации сложного конструктивного объекта, каковым является многоквартирный дом.
 - **Институциональный разрыв:** подрядчик не может эффективно объяснить условия работы, заказчик — не может осознанно задать запрос и проконтролировать исполнение.
 - **В результате** — конфликты, жалобы, уход от партнёрской модели.

Что можно сделать?

- Внедрение СРО в управлении МКД
- Отраслевые стандарты: условия, стоимость, проверка
- Публичная декларация обязательств членов СРО
- Внутренние инструменты контроля и дисциплины

Предлагаемым решением является внедрение саморегулирования в управление МКД через создание СРО.

Суть подхода — не в отмене государственного контроля, а в добавлении публичных, отраслевых правил и стандартов, обязательных для членов СРО и делегировании части функционала по решению некоторых видов конфликтных вопросов самой отрасли

Правила фиксируют: структуру и содержание информации, которую управляющая организация обязана раскрыть жителям; стандартные формы договоров, отчётности, протоколов приёмки работ; инструменты проверки качества и механизмы внутренней дисциплины членов СРО.

Как это поможет?

- **Повышение лояльности жителей**
- **Упрощение взаимодействия заказчика и подрядчика**
- **Предсказуемость условий для бизнеса**
- **Рост инвестиционной привлекательности**

СРО обеспечивает несколько ключевых эффектов:

1. Повышает доверие и лояльность жителей
2. Создаёт предсказуемую деловую среду
3. Формирует горизонт планирования
4. Усиливает ответственность: нарушение стандартов ведёт к дисциплинарным мерам со стороны СРО.

СРО - инструмент формирования прозрачной, подотчётной и профессиональной среды в ЖКХ. Единые стандарты информации, облегчают понимание заказчиком своих прав и обязанностей, усиливает ответственность УО перед жителями и жителей перед УО, создает основу для инвестиционной привлекательности управления жилфондом.

Что делать дальше?

- Развитие региональных и межрегиональных СРО
- Разработка стандартов раскрытия информации
- Поддержка со стороны государства как партнёра
- Новая модель устойчивого регулирования

Следующим шагом должно стать формирование и поддержка **региональных и межрегиональных СРО** в сфере управления МКД.

Важно обеспечить правовое признание отраслевых стандартов, разработанных и утверждённых саморегулируемыми организациями, как основы для контроля и доверия.

Государство в этом процессе играет не роль надзирателя, а роль партнёра, институционально поддерживающего зрелую форму профессионального самоуправления.



Александр Геннадьевич Гурылёв

Вице-президент

СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс» (г. Москва)

Председатель совета директоров

консалтинговой компании «Инноватика» (г. СПб)

+7 921 725 18 60

