



СТРАТЕГИЧЕСКАЯ СЕССИЯ
по вопросам деятельности общественных объединений
в сфере управления жилой недвижимостью

5 декабря 2024 г.

Комиссия по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству и дорогам
Комиссия по территориальному развитию, городской среде и инфраструктуре

Роль саморегулируемых организаций в
существующих реалиях развития
регулирования отрасли ЖКХ

Александр Гурылев

Вице-президент СРО АНП «Национальный Жилищный Конгресс»
Председатель совета директоров консалтинговой компании «Инноватика»

Текущая ситуация

I Внутренние проблемы отрасли

- 1. Житель** не доволен объемом и качеством услуги, на которые у него хватает денег, а платить за большее он не хочет и/или не может
- 2. Бизнес** (УО и РСО) не доволен, что от него требуют больше, чем ему платят, но готов ответить за качество
- 3. Власть** не довольна тем, что первые жалуются на вторых, а в это время техническое состояние основных фондов страны (жилые дома) ухудшается.

II Внешние проблемы отрасли

- 1. Растущая фактическая инфляция**
- 2. Растущий МРОТ**
- 3. Дефицит кадров**
- 4. Налоговая реформа**
- 5. Растущая стоимость материалов**

**В результате –
невозможность удовлетворить
не только ожидания Жителей,
но и выполнить и/или изменить
уже зафиксированные
обязательства**

Эти объективные факторы текущей ситуации в экономике за которыми не поспевает соответствовать рынок спроса – Житель МКД не видит причинно-следственных связей между:

1. Фактические потребности МКД в работах и услугах для поддержания Безопасного и Комфортного проживания
2. Экономически обоснованная цена за фактические потребности МКД и Жителей
3. Выполнение Бизнесом работ и услуг
4. Фактическая оплата выполненных работ и услуг

III

Вызовы отрасли со стороны Власти

**Повышение требований
технического соответствия
для доступа к производству
работ/услуг через институт
лицензирования**

- 1. Образовательный ценз**
- 2. Материально-техническое обеспечение**
- 3. Финансовая состоятельность**
- 4. ...**

IV

Цель саморегулирование с точки зрения Бизнеса

1. Развитие профессионального сообщества, их представителей и защита их интересов

2. Повышение качества и надежности товаров и услуг – залог постоянной оплаты работы

3. Повышение лояльности и защиту интересов Жителя – залог постоянной работы

Как это сделать?

1. Разработка и установление стандартов и правил предпринимательской или профессиональной деятельности, для повышению качества работ и услуг, с обеспечением их соответствия установленным требованиям и ожиданиям потребителей.

2. Контроль за соблюдением установленных стандартов и правил с мониторингом деятельности своих членов, обеспечивая выполнение ими обязательных требований и поддерживая высокий уровень профессионализма.

V

Цель саморегулирования с точки зрения Власти

- 1. Оптимизация государственного регулирования**
- 2. Защита интересов потребителей**
- 3. Повышение качества и надежности товаров и услуг**
- 4. Развитие профессиональных сообществ уровень профессионализма.**
- 5. Перенос понятийной и юридической ответственности перед Жителями за его безопасность и комфорт в доме, на того, кто непосредственно оказывает ему услуги – на представителей Бизнеса**

У Бизнеса и Власти нет конфликта интересов – у них параллельные, а не последовательные, пути их достижения

VI **Возможности делегирования полномочий по государственному контролю и регулированию в СРО**

- 1. Просвещение потребителя работ и услуг** о причинно-следственных связях в отрасли ЖКХ – кто и что должен делать, чтобы жизнь в доме была безопасна и комфортна.
- 2. Выполнение в полной мере положений Федерального закона № 248-ФЗ** «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации» от 31.07.2020.
- 3. Перенос фокуса внимания Жителя** за его безопасность и комфорт в доме на того, кто непосредственно должен **заказывать работы – сам Житель** и того кто **выполняет работы – на представителей Бизнеса**

VII

Что мог бы делать институт необязательного СРО прямо СЕЙЧАС

1. Проверки УО только с участием СРО
2. Медиация в конфликтах – УО с Жителями; УО с РСО; УО с Властью
3. Алгоритм рассмотрения жалобы Жителя – **сначала в УО (СРО)**, потом – Власть
4. **Обязательное включение в работы комиссий** и прочих регулируемых или совещательных мероприятий связанных с отраслью
5. **Участие в разборе конфликтных ситуаций** затрагивающих членов СРО
6. **Представление интересов членов СРО** – факт по умолчанию на всех уровнях
7. **Рассмотрение вопросов от СРО** в органы Власти (всех ветвей) - **обязательно**
8. **Информирование о процессах и результатах работы СРО** широкого круга заинтересованных лиц: Жители, Органы власти и Общественных организаций
9. **Ведение учета и анализ решенных и не решенных (!) вопросов** отрасли
10. **Юридическая региональная практика** – досудебная и судебная, вплоть до представления интересов в высших судебных инстанциях.