

# Об эффективности ПП РФ № 731

Что делать с ЖКХ? Этот вопрос сейчас задают все: и недовольные жители, и органы власти, и представители управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

Обсуждения на «высоком» уровне сводятся к борьбе «стратегий», которые все начинаются со старого, советского «разрушим все до основания, а затем...».

Потому сейчас и в профессиональном, и в потребительском сообществе формируется запрос на инструмент, который не переворачивал бы все с ног наголову каждые два года, а давал бы возможность начала развития отрасли в нужном, очевидно, правильном направлении.

Подавляющее большинство экспертного сообщества сходится в том, что такой механизм на данный момент есть. Это «Стандарт раскрытия информации», утвержденный постановлением Правительства РФ № 731-ПП. Вполне возможно, никто не рассматривал его именно как инструмент, который сможет стать центром «кристаллизации» отрасли, и та практика, которая складывается сейчас, подтверждает это. Попробуем разобраться по порядку, почему именно 731-ПП является таким ключевым звеном в нормализации дел в ЖКХ.

Сколько в стране управляющих компаний? Десять тысяч? Двенадцать? Пятнадцать? Существуют так называемые «оценки экспертов», которые основаны, скорее, на статистических расчетах, исходя из количества квадратных метров жилья и средней величины компаний. Есть еще данные Фонда содействия реформированию ЖКХ, которые касаются только компаний, принявших участие в программах Фонда. И это при том, что второй год Государственная Дума поочередно рассматривает законопроекты то о саморегулировании, то об усилении жилищного государственного надзора, то о капитальном ремонте, то о введении уголовной ответственности для руководителей управляющих организаций.

В 2010 году появилось Постановление Правительства № 731-ПП. Оно утвердило Стандарт раскрытия информации всеми организациями, которые имеют хотя бы один договор управления, заключенный на основании ст. 161 Жилищного кодекса. Суть постановления достаточно проста: все управляющие компании (УК) должны раскрыть минимум информации о себе для неограниченного круга лиц. Безусловно, данное Постановление имеет ряд недостатков, среди которых и избыточная информация, и отсутствие границ ответс-

твенности УК, однако именно оно задало то самое «лекало для управляющего», которое мы с коллегами считаем основным, по которому можно будет сравнить и анализировать УК.

Однако изначальный вариант этого Постановления не смог решить саму проблему «экспертных оценок», так как возможных мест размещения раскрываемой информации оказывалось столько, что возможность анализа автоматической становилась абсолютно нереальной. Но постепенно целый пакет изменений к Постановлению и другие нормативно-правовые акты создали систему, в которой мы и существуем на данный момент. Все управляющие компании и ТСЖ должны раскрывать информацию о себе в двух местах: на сайте Минрегиона РФ и еще на одном сайте по выбору.

Если отбросить некоторые нюансы, вроде необходимости дублирования информации, то создан теоретически достаточно эффективный инструмент, позволяющий в краткосрочной перспективе снизить степень непонимания ситуации в отрасли, а в долгосрочной - создать информационную основу для эффективного нормирования.

На протяжении почти двух лет мы непрерывно анализируем процесс реализации ПП РФ № 731. В результате можно совершенно точно констатировать факт постепенной утраты эффективности определенным в нем механизмом раскрытия информации как таковым.

Типичная для многих городов ситуация складывается так, что некоторые управляющие организации уже проверены «до последней запятой», а некоторые не проверены даже на факт раскрытия информации. Такое поведение органов надзора, с одной стороны, приводит к запутыванию ситуации в отрасли, а с другой - влечет для государства потерю очень



**Дмитрий СУРНИН -**  
председатель правления  
СРО «Управдом»,  
г. Ижевск

эффективного инструмента реформирования отрасли.

Никто не испытывает иллюзий в отношении дел в ЖКХ России. Всем ясно, что ситуация, мягко говоря, «нестабильная». И эффективность построения системы контроля должна заключаться в этапности.

## 1 ЭТАП: «ВСЕРОССИЙСКАЯ ПЕРЕПИСЬ УПРАВЛЯЮЩИХ»

На первом этапе подход к контролю над раскрытием информации управляющими организациями осуществляется с одной целью - добиться размещения информации ВСЕХ управляющих организаций в Интернете. Таким образом, для органов жилищного надзора появляется полноценный, основанный на действующем законодательстве реестр юридических лиц, в отношении которых распространяются полномочия органа надзора. В случае жалобы на компанию, отсутствующую в данном перечне, первым делом выносится предписание об обязанности раскрытия информации. Для Федерации такой подход дает возможность знать точно, сколько в стране управляющих организаций. Таким образом, например, рассматривая разные концепции закона об обязательном для УК членстве в СРО, у государства было бы больше сведений для определения минимального количества членов в одном СРО.

Как и на всех этапах, тут затраты органов надзора и органов власти минимальны. Все, что требуется, это согласованная позиция. На данный момент уже разработаны и внедрены технологии, позволяющие добиться раскрытия информации всеми управляющими организациями в любом субъекте РФ в течение одного месяца без дополнительного финансирования. Но в целом достаточно делать предписания и штрафовать управляющие компании ТОЛЬКО за нераскрытие информации в установленных местах.

## II ЭТАП: «ПОЛНОТА РАСКРЫТИЯ»

Когда все управляющие компании сформированы в реестр, проверять их становится намного проще, так как теперь можно проверять удаленно по отчетным формам и шаблонам для проверок, не выходя из кабинета. Не надо делать запросы, искать компании в Интернете. Их информация уже по результатам первого этапа находится на сайте Минрегионразвития РФ.

На этом этапе вполне достаточно проверять только попунктную полноту информации. Разделить сию информацию на части: общая информация, информация об объектах управления, информация о проверках, о случаях снижения платы и т.д. Далее, у каждой компании напротив раздела с информацией ставится «галочка» в случае наличия этой информации, а при отсутствии - действовать точно так же по порядку: делать предписания и штрафовать.

По итогам этого этапа каждый субъект и Федерация целиком получают не только реестр УК, но и перечень МКД, которыми

они управляют. Информация становится доступна также собственникам, которые становятся активными участниками процесса контроля и реформирования в ЖК. Они сами начинают сравнивать и оценивать. Потому что теперь информация о всех компаниях доступна в одном месте. Теперь потребители услуг сами смогут сообщать в органы надзора о некорректном раскрытии информации. Таким образом, процесс раскрытия приобретает синергетический эффект, когда все участники отношений становятся заинтересованными в полноценном и правильном раскрытии информации.

## III ЭТАП: «СВЕРКА С ФАКТОМ»

И вот тут начинается этап детальной проверки. Не надо проверять раскрытую информацию на соответствие законам, тут вполне достаточно сверить ее с фактическим положением. То есть, совершенно не обязательно проверять перечень оказываемых услуг на соответствие ПП РФ № 491, а просто проверить идентичность информации в договорах управления и в перечне оказываемых услуг. Многое в этом процессе поддается так называемой автоматической проверке или шаблонной проверке, при которой нет необходимости «вычитывать каждую запятую» и проверять все компании в ручном режиме.

По итогам этого этапа отрасль получает понятность и единство формулировок. Потребители перестают путаться в источниках информации и в ее неоднородности. Правила игры становятся понятнее. Федеральные органы власти получают систематизированный массив данных для аналитики и нормирования.

## IV ЭТАП: «СООТВЕТСТВИЕ ЗАКОНУ»

Этот этап последний. Вот тут во многом требуется более глубокий подход к раскрытию информации и проверкам. Нами сегодня выявлено несколько ключевых моментов в раскрытии информации, по которым можно удаленно выявить, например, нарушения ЖК в договорах управления или же нарушения ПП РФ № 491. Примеров таких множество. Самый яркий пример: использование единиц измерения жилищных услуг. 90% компаний для всех услуг используют одну и ту же единицу измерения: «руб. м<sup>2</sup>». То же самое характерно и для договоров. Однако такой единицы измерения услуги нет в ПП РФ № 491. нет и в ПП РФ № 731. Работа с этим нарушением носит концептуальный, стратегический характер.

Подобная поэтапная работа выгодна и удобна по многим причинам:

- раскрытие информации становится рабочим инструментом реформирования, а не очередной «галочкой»;
- позволяет значительно оптимизировать работу органов жилищного надзора;
- естественным образом включает в процесс раскрытия информации всех участников отношений: управляющие компании, собственников, власть.

Как бывает часто с нормативными документами в жилищной сфере, вполне рабочий и концептуальный документ остается нереализованным из-за отсутствия методологии его исполнения. Даже не настолько важна разница трактовок норм документа (этот вопрос решается судебной практикой), сколько понимание миссии документа и порядка его реализации.

С 1 сентября 2012 года вступает в силу Постановление Правительства РФ № 845 от 21 августа 2012 года. Данный документ вносит изменения в стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденный Постановлением Правительства РФ № 731 от 23 сентября 2010 года. В соответствии с данными изменениями при отсутствии на территории муниципального образования доступа к сети Интернет, информация раскрывается путем опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность. Федеральному агентству по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству по согласованию с Федеральной антимонопольной службой предписано в 6-месячный срок утвердить формы раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами.