

## Преимущества вступления в СРО для УК

### Что такое саморегулирование?



**Е.В. Шерешовец,**  
директор  
СРО УН «КИТ»

Ситуация, которая складывается на сегодняшний день в сфере жилищного и коммунального хозяйства, характеризуется множеством серьезных нерешенных проблем. Поскольку жилищно-коммунальное хозяйство затрагивает каждый дом и каждую семью в стране, – этим проблемам уделяется повышенное внимание. К сожалению, для большинства обывателей сфера ЖКХ является сложной и непонятной, как китайская грамота. Собственники помещений идут по самому простому пути – определение виноватого. А “виноватыми” всегда становятся управляющие компании и власть всех уровней. Однако неосведомленность, равнодушие, инертность собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) зачастую приводят к тому, что все решения за них принимаются управляющими компаниями (УК). Роль управляющей организации по действующему жилищному законодательству может взять на себя любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, о профессионализме которого собственники не могут получить достоверную информацию. Неграмотное, непрофессиональное управление может привести к нарушению прав и законных интересов самих собственников, а в конечном итоге уничтожить даже самый современный комплекс жилой недвижимости. Те же УК, которые пытаются работать добросовестно, порой проигрывают компаниям-мошенникам в силу отсутствия на рынке управления недвижимостью четких правил. Есть и те, кому не хватает профессионализма и кому просто надо помочь. Пришло время самоорганизации, саморегулирования.

Точное определение саморегулируемой организации раскрыто Федеральным законом от 01.12. 2007 № 315-ФЗ “О саморегулируемых организациях”. Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.



В мировой практике институт саморегулирования считается одной из наиболее эффективных форм защиты интересов предпринимателей.

Цель саморегулируемой организации (СРО) – формирование единых стандартов управления объектами недвижимости, координация взаимодействия управляющих компаний с поставщиками коммунальных услуг и их потребителями, органами власти, а в конечном итоге – создание эффективного и качественного рынка услуг по управлению недвижимостью.

Законодательство предусматривает создание механизмов для обеспечения дополнительной имущественной ответственности УК, являющихся членами СРО. Во-первых, формируется компенсационный фонд (в денежной форме) который используются для возмещения ущерба от действий управляющих компаний третьим лицам, во-вторых, создается система коллективного страхования. Если компании и профессионалы находятся под контролем СРО, то это увеличивает их ответственность перед контрагентами и третьими лицами.

Членство управляющей компании в СРО демонстрирует серьезность ее намерений работать на рынке управления недвижимостью и поднимает ее авторитет в глазах собственников.

В настоящее время саморегулирование в сфере управления недвижимостью успешно работает на добровольной основе. Законодательство Российской Федерации пока не обязывает управляющие организации вступать в какие-либо саморегулируемые организации.

## СПРАВКА

### Саморегулирование

Очень яркий образ, поясняющий, что такое саморегулирование, дал профессор Виталий Тамбовцев из МГУ на примере Китая XVIII в. Один европейский путешественник увидел, как человек на корме весельной лодки периодически погонял гребцов бамбуковой палкой. Европейец был необычайно изумлен, когда узнал, что гребцы владеют лодкой, а погоняющий их человек – нанятый ими “менеджер”, который обеспечивает жесткое соблюдение ритма. Саморегулирование – это и есть такой вот нанятый человек с бамбуковой палкой.

## Планируемые изменения в законодательстве

По официальным данным сегодня в России зарегистрировано около 10 тыс. частных УК, в обслуживании которых находится около 800 тыс. домов. Среди огромного количества УК более половины демонстрируют либо низкий уровень профессионализма, либо откровенные злоупотребления. Потенциальным потребителям (собственникам помещений) сложно выбрать из всего многообразия управляющую организацию хотя бы потому, что отсутствуют требования, предъявляемые к УК, и стандарты их работы.

В такой ситуации государство не может эффективно регулировать деятельность десятков тысяч УК. Взаимодействие может



быть достигнуто через промежуточное звено – саморегулируемые организации управляющих недвижимостью.

В перспективе членство управляющих компаний в СРО должно стать обязательным – по примеру строительных организаций. Не члены СРО не будут иметь права на управление МКД. Законопроект может вступить в силу уже с 2012 г.

Чтобы иметь возможность работать на рынке предоставления жилищно-коммунальных услуг завтра, УК необходимо задуматься о членстве в саморегулируемой организации сегодня!

### СРО УН “КИТ”

СРО управляющих недвижимостью “Качество. Инновации. Технологии” (сокращенное название – СРО УН “КИТ”) была создана в 2010 г. Территория деятельности СРО УН “КИТ” охватывает Москву, Московскую область, Екатеринбург, Свердловскую область, Санкт-Петербург и Ярославскую область. В феврале 2011 г. СРО УН “КИТ” вступила в Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью (НОСО УН).

Вступление в СРО дает управляющей организации целый ряд преимуществ.

#### Преимущества УК при вступлении в СРО:

- помощь при участии в государственных программах;
- организация процесса обучения и повышения уровня профессиональной подготовки управленческих кадров в жилищной сфере;
- организация практических семинаров, круглых столов и конференций по вопросам управления недвижимостью;
- льготы при страховании гражданской ответственности управляющих организаций (у наших партнеров – страховых компаний);
- правовая поддержка, консультации в формировании тарифов на работы и услуги;
- разработка договоров управления с собственниками помещений в многоквартирных домах;
- помощь при раскрытии информации управляющими организациями в соответствии с постановлением Правительства РФ № 731 (в т. ч. помощь при составлении форм отчетности и размещении их на сайте сети Интернет);
- гибкая система взносов в зависимости от площади находящихся в обслуживании объектов недвижимости (например, для управляющих организаций, в обслуживании которых находится небольшое количество домов, размер членского взноса составляет в среднем от 1 до 3 тыс. руб.);
- развитие и поддержка имиджа организации, рекламная поддержка;
- расширение круга деловых контактов, обмен опытом с коллегами.

Под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности и содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.



В целях обеспечения реальной помощи своим членам, правление занимается поисками партнеров на различных уровнях для решения задач, актуальных для УК.

**Правовая поддержка.** Сотрудники СРО УН “КИТ” проводят еженедельный мониторинг законодательства. Участники СРО раз в неделю получают рассылку с изменениями в жилищном законодательстве, новой судебной практикой в сфере жилищно-коммунальных услуг, проектами законов.

Участники СРО могут проконсультироваться по правовым вопросам, сделав запрос по правовой деятельности управляющей организации по электронной почте, на который специалисты СРО отвечают в течение семи дней. Формат консультаций – два раза в месяц.

Участникам СРО предоставляется разработанная форма договора управления (в договор внесены положения, позволяющие защитить УК при решении вопросов, не освещенных в законодательстве).

СРО предоставляет помощь при раскрытии информации в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.10.2010 № 731 “Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами”. УК получает разработанные формы, которые позволяют ей выполнить требования закона без ущерба для своей деятельности, а также обоснование отказа от раскрытия части информации со ссылками на соответствующие нормы законодательства.

В случае если в УК не создан свой сайт, информация, подлежащая раскрытию, бесплатно размещается на сайте НОСО УН, что соответствует требованиям полного и добросовестного раскрытия информации.

Членам СРО оказывается помощь при проведении конкурса по отбору подрядчика, в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2007 №185-ФЗ “О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства”. Предоставляется полный пакет документов для проведения конкурса по отбору подрядной организации: акт об общих характеристиках дома, график проведения осмотров, перечень работ с указанием стоимости (готовая формула для расчета стоимости по каждой работе), требования к претендентам, формы заявки

## СПРАВКА

### Законопроект о СРО

В 2010 г. Госдумой и Правительством РФ был разработан законопроект, цель которого обеспечить саморегулирование в сфере управления недвижимостью. Основные положения законопроекта направлены на создание:

- института саморегулирования в сфере управления ЖКХ,
- системы профессиональной ответственности управляющих организаций (создание компенсационного фонда, обеспечение страхования ответственности управляющих компаний);
- системы контроля за деятельностью управляющих компаний.



и анкеты, договор подряда, составленный с учетом требований Фонда содействия реформированию ЖКХ.

СРО оказывает помощь в судебных разбирательствах УК. Создается тематическая подборка судебной практики УК по всей стране (с помощью ресурса НОСО УН).

**Кредитование инвестиционных проектов в сфере ЖКХ Сбербанком.** Кредитные ресурсы могут направляться на финансирование производственных затрат подрядчика, осуществляющего строительство или ремонт объекта. Ряд предприятий ЖКХ имеют устойчивое финансовое положение и сбалансированную систему расчетов, они могут кредитоваться по проектам, имеющим экономическую эффективность и коммерческую привлекательность. В этом случае ресурсы предоставляются непосредственно предприятию.

Сбербанк может осуществлять коммерческое кредитование и финансирование инвестиционных затрат на модернизацию систем инженерного обеспечения предприятий ЖКХ. Также возможно финансирование лизинговых проектов по приобретению оборудования для систем инженерного обеспечения. В качестве лизинговых могут выступать компании и коммерческие, и такие, учредителями и акционерами которых являются бюджетные организации. В этом случае местные администрации могут предоставлять гарантии лизинговым компаниям по выплате лизинговых платежей в рамках расходных статей бюджета, предусматривающих финансирование ЖКХ. Обеспечением кредита может быть имущество лизингополучателя или приобретаемое оборудование.

Также Сбербанк может осуществлять финансирование проектов модернизации технологических фондов предприятий ЖКХ с участием специализированных УК. Это кредитование возможно при наличии правовых механизмов, регулирующих взаимоотношения собственников жилья, заказчиков УК и предприятий-подрядчиков.

СРО предоставляет подробную информацию о выбранной программе, а также организует помощь в подготовке необходимых документов.

**Компенсационный фонд.** Это структура, служащая денежным буфером при возникновении ситуаций, когда УК должна выплатить собственникам помещений или ресурсоснабжающим организациям неустойку или штраф за некачественно выполненную работу, в случае ЧП или аварии.

Особенность Фонда в том, что если сумма, которую должна выплатить УК при ЧП, превышает первоначально внесенную ей, то на покрытие расходов выделяются любые деньги в пределах возможностей Фонда. Иными словами, Компенсационный фонд действует как страховая компания, только представляет собой не банк, а кассу взаимопомощи, формируемой всеми участниками СРО.



Компенсационный фонд служит гарантом ответственности УК и является дополнительной защитой.

**Организация процесса обучения.** Партнером СРО УН “КИТ” является Государственная академия повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и ЖКХ России в соответствии с заключенным Соглашением о сотрудничестве от 01.02.2011 № 012/2011.

Академия проводит ряд курсов повышения квалификации.

Курс “Управление многоквартирными домами” (дистанционная форма) – с любой удобной для обучающихся даты. В предлагаемом курсе дается системный подход к эффективному управлению МКД, анализ имеющихся проблем в условиях сложного, противоречивого законодательства и подходы к их решению, рекомендации, проверенные практикой лучших УК, разъяснения последних изменений законодательства.

Профессиональная переподготовка (508 часов) по курсу “Управление многоквартирными домами” (очно–заочно) с получением диплома государственного образца. По результатам обучения проводится аттестация (очно, дистанционно) на получение квалификационного аттестата Минрегиона России “Руководитель управляющей организации”.

Управляющим компаниям – членам СРО предоставляется скидка при обучении в размере 10–20% (в зависимости от количества обучаемых специалистов).

Обучение может происходить в любом городе.

**Организация страхования управляющих компаний.** СРО является партнером трех страховых компаний: Страховая компания “ИНГОССТРАХ”, ООО СК “ВТБ Страхование”, страховая компания “Отечество”. Все перечисленные страховые компании готовы предложить УК – участникам СРО наиболее выгодные условия и преимущества по страхованию, что позволит с высокой надежностью защитить имущественные интересы УК.

### Гибкая система членских взносов

Для вступления в СРО УН “КИТ” организациям необходимо уплатить:

- вступительный взнос в размере 10 тыс. руб. (единовременный платеж);
- взнос в компенсационный фонд в размере 5 тыс. руб. (единовременный платеж);
- размер ежемесячного членского взноса зависит от количества объектов и обслуживаемых квадратных метров недвижимости (см. таблицу).

С того момента, как членство в СРО станет обязательным, величина минимального вступительного взноса будет устанавли-



### Зависимость размера членского взноса от величины обслуживаемых площадей

Количество объектов, обслуживаемых УК, тыс. кв. м	Размер членского взноса (оплата – раз в месяц), тыс. руб.
До 10	1
10–50	3
50–150	5
150–250	7
250–500	10
500–1 000	20
1000–2000	50
2000–3000	70
Свыше 3000	100

ваться на законодательном уровне. Те компании, которые не вступили в СРО сегодня, завтра будут вынуждены оплачивать более существенные вступительные взносы.

**Рекламная поддержка.** Размещение информации об УК на сайте СРО УН “КИТ”: наименование УК, ОГРН, ИНН, место нахождения УК (объектов обслуживания), информация о включении УК в члены СРО: регистрационный номер, дата, сайт компании при его наличии (активная ссылка).

Размещение на сайте СРО новостей УК, в т. ч.: статьи о компании, интервью с директором компании, положительные примеры работы компании, фотографии объектов.

Информирование УК о проводимых мероприятиях в сфере ЖКХ: выставках, семинарах, конференций и проч.

