

КАК АССОЦИАЦИЯ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ МОЖЕТ ВЛИЯТЬ НА ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЙ ПРОЦЕСС?

Дата: 28.04.2021 г.



Статья написана в рамках проекта PROMHOUSE – Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане (Программа ЕС: Central Asia Invest V, Boosting Small Businesses Competitiveness)



Проект финансируется ЕС. Мнения, выраженные в настоящей публикации, являются мнением ее авторов и не обязательно отражают взгляды Европейской Комиссии



Информация о проекте - <https://www.uyushma.uz/project>



Проект реализуется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (IWO e.V.), Германия - www.iwoev.org

Блестящий пример тому демонстрирует Ассоциация защиты прав потребителей собственников квартир и домов (WiE, Германия). При разработке Закона “О модернизации жилой собственности”, введенного в действие в этой стране с 1 декабря 2020 года, Ассоциация повлияла на парламентские дебаты, заставив разработчиков и законодателей учесть интересы владельцев жилой недвижимости.

Этот опыт продвижения интересов собственников, представленный экспертами WiE в рамках проекта PROM HOUSE “Професионализация управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане”, может быть полезен для наших ННО, защищающих права потребителей, собственников жилых помещений. Представляем некоторые фрагменты этого опыта. Напомним, что PROM HOUSE осуществляется Инициативой «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» (ИВО, Германия) при финансовой поддержке Евросоюза. С немецкой стороны координатором выступает Европейский образовательный центр жилья и недвижимости (EBZ). С узбекистанской - Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана.

ПОДГОТОВКА ЗАКОНОПРОЕКТА ПРОХОДИЛА ЗА ЗАКРЫТЫМИ ДВЕРЯМИ

Прежний Закон “О праве собственности на жилье” в Германии не мог в полной мере дать ответы на многочисленные вопросы, возникающие в практике управления жилой недвижимостью. Ассоциация WiE в течение многих лет требовала проведения масштабной, ориентированной на потребителя реформы Закона.

Когда началась работа над законопроектом, предложения WiE, других организаций по широкому вовлечению общественности в его обсуждение были проигнорированы



разработчиками. Подготовка Закона, ориентированного на владельцев жилой недвижимости, проходила без их участия, за закрытыми дверями. Подход к разработке закона имел сугубо юридический и академический характер.

За основу были взяты не интересы собственников и их практические проблемы, а управленческая эффективность жилой недвижимости. В основе предложений лежало системное изменение модели управления общей собственностью. Функции управления должны были передаваться совместному домовладению (объединению собственников жилья, ОСЖ). В то же время более широкие полномочия предоставлялись управляющим. Новая правовая концепция создавала дисбаланс: усиление прав управляющего не было компенсировано практическим механизмом управления и контроля со стороны собственников жилья.

Защищая интересы владельцев жилой недвижимости, Ассоциация WiE провела среди них опрос «Как нам поставить на ноги совместные домовладения?», в котором приняли участие около 3500 респондентов. Собственники указали важные для них вопросы, продемонстрировали заинтересованность в законодательном процессе, отвергли реформы, проводимые в обход себя. Они восприняли предложения по усилению управляющих как бесперспективные и потребовали расширения своих прав по принятию решений и контролю. Результаты опроса задали направление для всех дальнейших действий Ассоциации WiE.

ОБЩЕСТВЕННЫЕ СЛУШАНИЯ ОТОДВИГАЛИСЬ НА ЗАДНИЙ ПЛАН

Ассоциация определила свою позицию в двух документах, устанавливающих, что упрощение управления ОСЖ должно происходить без усиления роли управляющего и что собственники жилья должны сохранить право голоса. Требования к реформе были изложены в установочном документе "Доступное жилье". Его опубликовали многие объединения потребителей. Такая сплоченность **должна** была стать сигналом для законодателя о том, что необходимо сделать новый Закон более дружественным по отношению к потребителям.

WiE, защищающая интересы владельцев жилой недвижимости, представила масштабную критику всей реформы: 88 страниц с 16 ключевыми требованиями изменений и с многочисленными предложениями. Однако широкая общественная дискуссия с собственниками квартир разработчиками Закона была отодвинута на задний план.

В Ассоциацию продолжали поступать вопросы потребителей, в том числе связанные с оценкой ущерба, причиненного неквалифицированной деятельностью управляющих. В результате WiE представила результаты опроса в этом направлении. Она активно изучала международный опыт, направляла письма в различные инстанции, обращая внимание на негативные последствия новых положений, содержащихся в законопроекте. Однако просьба о его кардинальном пересмотре все также оставалась не услышанной.

WiE настойчиво продолжала работу в этом направлении. Петиция против проекта реформы всего за 5 недель – в разгар кризиса, связанного с коронавирусом – собрала подписи 8 230 собственников жилья. Более 2000 комментариев к законопроекту стали хорошей иллюстрацией мнений собственников жилья о планируемых изменениях.



Когда проект закона, предложенный Федеральным министерством юстиции Германии, стал доступен для ознакомления, ассоциация WiE вновь сосредоточилась на широком информировании о нем собственников и общественности. В результате комитет Бундестага по правовым вопросам принял решение провести общественные слушания по вопросам реформы, на которые в качестве эксперта была приглашена также глава ассоциации WiE Габриэле Хайнрих. Ассоциация вновь представила свою позицию, указав на недостатки законопроекта.

СТРАТЕГИЯ АССОЦИАЦИИ ПРИНЕСЛА РЕЗУЛЬТАТЫ

«В последнюю секунду» были согласованы и учтены ряд важных изменений. В частности, удалось значительно ограничить полномочия управляющих по принятию решений без согласия собственников. На совет жильцов возложили задачу по контролю деятельности управляющих. Совместные домовладения могут в любой момент отозвать управляющих, в том числе, без веской причины. Договоры с управляющими истекают спустя шесть месяцев после их отзыва. Тем самым был восстановлен баланс сил в секторе жилой недвижимости в пользу собственников.

Среди других новаций - положения о конструктивных изменениях зданий. Теперь ОСЖ могут разрешать собственникам реализацию строительных проектов, касающихся безбарьерной среды, электромобильности, защиты от взломов и скоростном интернете. Сейчас достаточно простого большинства голосов для принятия решений по модернизации и энергетической санации.

Облегчение процедуры уменьшает сроки их ожидания. Управляющие могут без решения собрания собственников принимать меры второстепенного значения, не ведущие к значительным обязательствам совместного домовладения. Общее собрание может своими решениями ограничивать или расширять все права и обязанности управляющих. Контроль за деятельностью управляющего осуществляет Совет собственников и т.д.

В то же время, был упущен шанс решения ряда проблем, связанных с управлением жилой собственностью. Это касается годовых отчетов, **форм** отчетности, планирования мероприятий по сохранению здания, стимулов для цифровизации совместных домовладений. В новую правовую систему не вписалась возможность предъявления прямых претензий отдельных собственников жилья другим собственникам или управляющим и т.д. Процесс самоуправления был не упрощен, а скорее усложнен, считают эксперты

Стратегия Ассоциации WiE принесла результаты: законопроект был значительно усовершенствован с учетом прав собственников жилья, несмотря на то, что законодатели уже не могли или не желали менять курс.

В целом, по мнению экспертов, процессу реформирования закона не хватило прозрачности: информирования и просвещения собственников о плюсах, минусах, рисках и способах осуществления процедур. Данный процесс мог пройти успешнее при непосредственном участии владельцев жилья. Ассоциация WiE хотела бы, чтобы он не только внедрил “гладкую” систему, но и предоставил собственникам инструкцию по ее использованию.



Опыт Ассоциации WiE может быть полезен нашим общественным организациям по защите прав потребителей. К сожалению, они не участвовали в разработке нового жилищного законодательства, хотя их голос и позиция вполне могли быть услышаны разработчиками и законодателями. В подготовке Закона “Об управлении многоквартирными домами” участвовала Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд Узбекистана и Ассоциация ТСЖ г. Ташкента. Но интересы собственников жилья они представляли через призму ТСЖ и УО. Права собственников жилья в процессе разработки законопроекта представляло популярное в Узбекистане интернет-сообщество “ТЧСЖ и как с ним жить” в Фэйсбуке в лице его администратора Максима Черникова. Возможность озвучить свое мнение по вопросам реформы собственники жилья могли на портале СОБАЗ, на котором проект Закона был выставлен для обсуждения.

автор: Ирина Гребенюк, спецкор газеты "Норма"

