**Тезисы доклада генерального директора по итогам работы**

**СРО Ассоциация «Содружество организаций управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан» за 2023 год**

На сегодняшний день Ассоциация объединяет в своем составе 81 организацию, осуществляющих свою деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

В отчетном году Ассоциация осуществляло свою деятельность согласно утвержденному Плану работ на 2023 год. В соответствии с указанным Планом, Ассоциация наметило для себя решение основных задач, которые представлены на слайде.

**Кадры**

Сегодня очень остро стоит вопрос кадрового потенциала, практически все управляющие компании ощущают дефицит специалистов по всем профессиям, что во многом также связано с уровнем заработной платы. Плата за содержание жилья формируется из затрат управляющих организаций на обслуживание общего имущества и включает в себя затраты на оплату труда сотрудников, которые отвечают за чистоту подъездов, дворов, безаварийное прохождение отопительного сезона, работу с населением и т.д., а зарплаты таких работников статистически одни из самых низких, так по данным Татарстанстата ни в одном из видов деятельности в ЖКХ зарплата не дотягивает до среднереспубликанских показателей. Так электромонтажники в системе ЖКХ зарабатывают в среднем 61,5 тыс. рублей, слесарь-сантехник от 44 тыс. рублей, дворники 25-50 тыс. руб., уборщицы 25-30 тыс. руб.

В некоторых районах уровень зарплаты работников жилищной сферы составляет даже менее 50% чем средняя по муниципалитету и это меньше МРОТ. А это уже как минимум штраф со стороны контролирующих органов. По данным профильного профсоюза, в отрасли ЖКХ Татарстана более 50% работников – люди в возрасте от 50 до 65 лет, а 10% – работники старше 65 лет. Молодежь не спешит устраиваться в коммунальную сферу. С учетом этой тенденции мы пошли в школы, проводить уроки ЖКХ, об этом я докладывал и в прошлом году. В этом году мы эту инициативу Андреева Владимира Ивановича из группы компаний «ДомСервис» также поддержали. Актуальность и необходимость таких уроков продиктованы самой жизненной ситуацией, это воспитание ответственного в будущем собственника с одной стороны и профессиональной ориентации школьников с другой стороны с целью привлечения молодых кадров в нашу отрасль. К сожалению, со стороны управляющих компаний серьезного отклика в этой инициативе мы пока не видим. Поэтому еще раз призываю всех руководителей управляющих компаний подключиться к этой инициативе и проводить такие уроки в школах, колледжах, средних и высших учебных заведениях, которые находятся в вашей зоне обслуживания МКД.

Мы поддерживаем законодательную инициативу депутата Государственной Думы Российской Федерации Нуриева Марата Абдулхаевича о включении в состав общего имущества многоквартирного дома квартиры для обслуживающего дом персонала. Принятие такого законопроекта позволило бы решить большинство проблем по обеспечению кадрами жилищную сферу. Также такой подход возродил бы систему семейного подряда при эксплуатации МКД, где члены одной семьи, проживающие в этой квартире, после соответствующей подготовки могли бы выполнять сантехнические, электротехнические, ремонтно-строительные и другие виды работ.

В соответствии с решением Правительства РТ одним из важнейших направлений в работе Ассоциации остается решение вопроса повышения профессионального уровня работников сферы ЖКХ республики.

Для решения этого вопроса по инициативе Ассоциации в республике была принята республиканская программа «Об утверждении плана мероприятий по подготовке, переподготовке, повышению квалификации кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстана».

В ходе реализации программы обучения за 2012 – 2023 годы обучились и повысили свою квалификацию 31 796 специалистов, в том числе в 2023 году – 1 192 специалиста (при плане 1 174 – 102 %).

Также продолжаем сотрудничество с центром дистанционного обучения АКАТО, который регулярно проводит обучающие семинары по вопросам применения жилищного законодательства. Для членов Ассоциации предоставляется 10%-ная скидка.

**О конкурсе «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами Республики Татарстан»**

В соответствии с ПостановлениемКабинета Министров Республики Татарстанаот 16.07.2015 №521 совместно с министерством строительства, архитектуры и ЖКХ Ассоциация организовывают и проводят конкурс на лучшую управляющую организацию. Основной задачей конкурса является создание условий для формирования высокопрофессиональных предприятий и организаций жилищно-коммунального комплекса, а также поднятие престижа работников отрасли.

По итогам работы за 2023 год конкурсной комиссии материалы представили тридцать четыре управляющие организации из районов и городов республики. Оценка деятельности участников конкурса оценивалась по бальной системе по 47 критериям.

В настоящее время работа республиканской конкурсной комиссии завершена. Призеры конкурса «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами Республики Татарстан» по итогам деятельности в 2023 году конкурсной комиссией определены и представлены на слайде**.** Поздравляем победителей и призеров конкурса и желаем им дальнейших успехов и процветания.

**Охрана труда**

На сегодняшний день охрана труда в ЖКХ остаётся одним из важных вопросов.

Поэтому, крайне важно практическое обеспечение охраны труда: обязательное проведение инструктажа, полное обеспечение работающих средствами индивидуальной и коллективной защиты, назначение ответственных лиц за безопасное проведение работ, а также обучение и проверка знаний работающих сотрудников.

Победители в ежегодном республиканском смотре-конкурсе «На лучшую организацию работы по охране труда среди предприятий и организаций ЖКХ» по итогам за 2023 год представлены на слайде. Также наши поздравления и наилучшие пожелания.

**Об обращениях граждан**

Анализ тематики поступивших обращений в Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ показывает, что весомую долю составляют обращения по проблемам жилищно-коммунального хозяйства (62,51 %). Значительную часть данного блока составляют обращения, связанные с ненадлежащим содержанием жилого фонда и придомовой территории – 1021 обращения (+ 439 в сравнении с 2022 г.), Не уменьшается количество обращений по вопросам проведения капитального ремонта многоквартирных домов - 274 обращения (+ 47 в сравнении с 2022 г.). Наряду с этим, уменьшилось количество обращений, связанных с неудовлетворенностью работой управляющих компаний - 127 обращений (-33 в сравнении с 2022 г.).

Тема жилищно-коммунального хозяйства занимает третье место и по количеству опубликованных уведомлений в системе «Народный контроль» – 7 639 уведомлений. Наибольшее количество из них поступало по г. Казани (3 553), Набережные Челны (1 058), Альметьевскому (718), Нижнекамскому (511), Бугульминскому (370) муниципальным районам и др. В результате совместной работы Аппарата Уполномоченного по правам человека по РТ, Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан, муниципальных образований, надзорных органов, управляющих компаний положительно решено 90% общего количества уведомлений или 6 853 уведомления граждан.

В жилищную инспекцию Республики Татарстан поступило 17 609 обращений (в 2022 году – 15 096, т.е. увеличение на 16,6%).

В обращениях затронуто 30 648 вопросов (за 2022 г. – 30 115 вопросов), наблюдается рост количества поставленных в обращениях вопросов на 1,8%. В разрезе тематик поставленных в обращениях вопросов и их количество представлены в таблице:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тематика поставленных в обращениях вопросов  | Количество вопросов 2023 года | % от общего количества вопросов | Количество вопросов 2022 года | Снижение (-), рост (+) % 2023 к 2022 гг. |
| о содержании общедомового имущества | 12459 | 40,7 | 11870 | +4,9 |
| о качестве предоставления жилищно-коммунальных услуг | 7929 | 25,9 | 7211 | +9,9 |
| о работе управляющих организаций | 4496 | 14,7 | 6120 | -26,5 |
| о начислении платы за жилищно-коммунальные услуги | 3446 | 11,2 | 3020 | +14,1 |
| информационные системы (вопросы по ГИС МЖФ) | 983 | 3,2 | 1123 | -12,5 |
| о необходимости проведения капитального ремонта, замечаниях после капитального ремонта | 776 | 2,5 | 450 | +72,4 |
| о перепланировке жилых помещений | 534 | 1,7 | 269 | +98,5 |
| о строительных недоделках | 25 | 0,1 | 52 | -51,9 |
| ИТОГО: | **30 648**  | 100 | **30 115**  | +1,8 |

Увеличение количества затронутых в обращениях вопросов связано с ростом активности граждан по управлению общедомовым имуществом, требовательности к качеству предоставления жилищно-коммунальных услуг, начислениях за жилищно-коммунальные услуги, необходимость проведения капитального ремонта, а также с началом работы мобильного приложения ГИС ЖКХ «Госуслуги Дом».

Еще одной причиной роста обращений является поступление аналогичных, неоднократных и повторных обращений одних и тех же граждан, рассылающих их в различные инстанции.

В ходе рассмотрения обращений граждан, по установленным фактам нарушений в содержании общедомового имущества за отчетный период выдано 503 предписания (за 2022г. – 359), оформлено 295 протоколов (за 2022г. – 117), направлено 2311 предостережений (за 2022г. – 3003).

За допущенные нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и невыполнение предписаний инспекции в установленные сроки нарушители привлечены к административной ответственности с наложением штрафов на общую сумму 5 147 тыс. руб. (в 2022 году – 2 674,5 тыс. руб.).

**Лицензирование**

С 2015 года все управляющие компании осуществляют свою деятельность на основании лицензий, выданных государственной жилищной инспекцией на основании решений лицензионной комиссии Республики Татарстан в сфере управления многоквартирными домами. В состав лицензионной комиссии, по управлению многоквартирными домами входят три представителя СРО (Губеев М.Х. Фатыйхов Н.Ф. и Арсланов А.Р.) мы регулярно принимаем участие в работе данной комиссии и представляем интересы управляющих организаций.

Комиссией в 2023 г. проведено 12 экзаменов, к которым были допущены 107 человек, из них квалификационный аттестат получили 71 человек.

С 2015 по 2023 г.г. проведено 118 **з**аседаний Комиссии. Заседания Комиссии проходят с заслушиванием руководителей управляющих организаций (соискателей лицензии) и, при необходимости, с приглашением представителей органов исполнительной власти муниципальных районов.

В настоящее время на территории Республики Татарстан 334 действующих лицензий, 146 организаций прекратили предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

Правительство Российской Федерации постановлением от 23 декабря 2023 года № 2269 продлило антикризисную меру на уплату госпошлин. С 1 января 2024 года по 31 декабря 2029 года юридическим лицам, индивидуальным предпринимателям, планирующим осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами при подаче заявления о предоставлении лицензии платить государственную пошлину не нужно.

**Капитальный ремонт**

Как и в предыдущие годы в отчетном году в республике была реализована программа капитального ремонта. Во всех муниципальных районах все задействованные в процессе капитального ремонта управляющие компании успешно справились с поставленными задачами. **В 2023 году** отремонтировано всего 740многоквартирных дома на общую сумму **6,45 млрд** *(6 млрд 456 млн 380 тыс.)* рублей. В текущем году в республике планируется отремонтировать 763 МКД на сумму 8 млрд468 млн 512 тысячрублей в 41 муниципальном образовании.

**Программа «Наш двор»**

С 2019 года по поручению Раиса Республики Татарстан Р.Н. Минниханова организована работа по программе благоустройства дворовых территорий «Наш двор». В рамках формирования программы «Наш двор» Министерством совместно с муниципальными образованиями и республиканским БТИ были выполнены работы по инвентаризации дворовых территорий. Проведены замеры в 9 546 дворах общей площадью 70,10 млн кв.м, из которых выявилась необходимость комплексного ремонта 7 019 дворов, общей площадью около 50,0 млн кв.м. За время действия программы с 2020 по 2023 годы в Республике Татарстан благоустроено 4 339 дворовых территорий на общую сумму 34 млрд. рублей:

• в 2020 году благоустроена 1 091 дворовая территория на 8 000,00 млн рублей;

• в 2021 году благоустроено 1 076 дворовых территорий на 8 000,00 млн рублей;

• в 2022 году благоустроено 1 212 дворовых территорий на 9 000,00 млн рублей;

• в 2023 году благоустроено 960 дворовых территорий на 9 000,00 млн рублей.

На 2024 год запланировано благоустроить 833 дворовых территорий на сумму 10 млрд. руб.

**Тарифы на услуги ЖКХ**

Тарифы за коммунальные услуги в прошлом году не повышались т.к. плановое повышение вместо с 1 июля 2023 года решением Правительства РФ было перенесено на семь месяцев вперед. В текущем году повышение тарифов на коммунальные услуги предусмотрено с 1 июля 2024 года.В отличие от коммунальных, тарифы на жилищные услуги в отчетном году в большинстве муниципальных районах были пересмотрены в сторону увеличения, но при этом даже увеличение тарифов от 3-х до 9% не покрывает инфляцию, к сожалению выпадающие доходы управляющих компаний постоянно растут.

В порядке 80% многоквартирных домах при расчете за жилищные услуги применяются муниципальные тарифы, причем по районам они достаточно сильно различаются. Например, в Агрызе плата за жилищные услуги составляет -24,47 руб., а в Елабуге -32,82 руб.. в Чистополе – 26,62 руб., а в Новошешминске -36,14 руб., в Заинске -23,29 руб., а в Зеленодольске -30,44 руб., разница в городах, казалось бы, примерно похожих по этажности, по году постройки МКД составляет до 55 %, или более чем 1,5 раза. Таким образом управляющие компании в разных городах имеют разные финансовые возможности при содержании и эксплуатации многоквартирных домов. При этом даже те тарифы, которые выше чем у остальных не отражают необходимо достаточную стоимость ЖКУ в соответствии с нормативами.

Чтобы сохранить стабильную, бесперебойную работу инфраструктуры ЖКХ тарифы на жилищные услуги во всех муниципальных образованиях необходимо более менее выровнить и повышать в пределах официальной инфляции. Лучшим вариантом на наш взгляд является переход на экономически обоснованные тарифы с ежегодной индексацией на официальный уровень инфляции без проведения общих собраний.

**Собираемость платежей за ЖКУ**

Республика Татарстан занимает лидирующие позиции среди регионов России по показателям собираемости средств населения за услуги ЖКХ, за прошлый год они составили 99,5%, при этом 73% платежей за ЖКУ совершается в электронном формате.

Вместе с тем ежегодно нарастает объём неплатежей ежемесячного недосбора, общая сумма которых по республике на сегодня уже 9,5 миллиардов рублей, а по Российской Федерации эта цифра уверенно стремится к 1 триллиону рублей.

**Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2023 год**

Основой финансового обеспечения деятельности Ассоциации является поступление членских и вступительных взносов и напоминаю, что размер ежемесячных членских взносов на одного члена Ассоциации установлен из расчета 0,1% от объема оказываемых жилищных услуг.

1. Доходная часть сметы была утверждена в сумме 4 602 тыс. рублей, где:
* вступительные взносы 150,0 тыс. руб.;
* членские взносы 3 952,0 тыс. руб.;
* организационные взносы 500 тыс. руб.

и рассчитана исходя из предполагаемых поступлений и отсутствия задолженностей по уплате членских взносов.

Фактический доход за 2023 год составил 3 485,0 тыс. рублей. в т.ч.

* членские взносы за 2023 год в сумме 3 002,0 тыс. руб.
* организационные взносы в сумме 480,0 тыс. руб.,
* вступительные взносы 3,0 тыс. руб.,

План поступления членских взносов за 2023 год выполнен на 76%.

1. Расходная часть сметы.

В соответствии с решением Общего собрания членов Ассоциации расходная часть сметы на 2023 год была утверждена в сумме – 4 602,0 тыс. руб. исполнение составило – 3 768,0 тыс. руб.

Наибольшую долю в смете составили такие расходы, как:

2.1. Фонд оплаты труда и материального стимулирования, включая отчисления в фонды – 3 182,0 тыс. руб..

2.2. Текущие затраты (услуги связи, Интернет, почтовые расходы, информация в СМИ, банковские расходы, канцелярские и хозяйственные расходы, содержание автотранспорта, прочие расходы) составили – 417,0 тыс. руб.

2.3. Аренда и содержание помещений – 140 932 руб.

2.4. Аудиторские услуги – 28,0 тыс. руб..

**Об аудите**

Согласно пункту 4 статьи 12 Федерального закона № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», ведение бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности подлежит обязательному аудиту.

Аудитором СРО Ассоциации на 2023 год Советом Ассоциации утверждено ООО «Агентство Новый Век». (квалификационный аттестат № 024075 от 26.11.98г., член СРО «Российский Союз аудиторов», ОРНЗ 21703011546 ОГРН в ЕГРЮЛ № 1021603142912)

Согласно аудиторскому заключению по состоянию на 31 декабря 2023 г. финансовая (бухгалтерская) отчетность СРО Ассоциация «СОУ МКД РТ» отражает достоверное финансовое положение и результаты его финансово-хозяйственной деятельности за период с 1 января по 31 декабря 2023 г. включительно выполнены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки и ведения финансовой (бухгалтерской) отчетности и принятой учетной политики.

Предлагается утвердить исполнение сметы расходов в сумме 3 млн 768 тысяч рублей.

**Смета доходов и расходов на 2024 год.**

Основные характеристики сметы Ассоциации на 2024 год определены исходя из численности членов Ассоциации по состоянию на 1 января 2024 года, установленного штата работников исполнительного органа.

Смета Ассоциации предусматривает прогнозируемый объем доходов от уплаты членских взносов Ассоциации в общей сумме 3350,0 тыс. рублей. С учетом вступительных взносов, поступивших в состав Ассоциации новых предприятий доходная часть сметы Ассоциации определена в сумме 3900,0 тыс. рублей.

Расходы для обеспечения деятельности Ассоциации сгруппированы по следующим статьям.

В порядке очередности к обязательным расходам отнесены:

1. Фонд оплаты труда, который рассчитан исходя из численности работников исполнительного органа Ассоциации, их должностных окладов согласно штатному расписанию и установленных страховых взносов в целом определен в сумме 3 200,0 тыс. рублей.
2. Текущие затраты в общей сумме 610,0 тыс. рублей, которые предусматривают услуги связи и почты, программное обеспечение, содержание автотранспорта, хозяйственные, типографские и канцелярские расходы, банковские операции, приобретение оргтехники и инвентаря и т.д.
3. Расходы на аренду и содержание помещений в сумме 52 500 рублей.
4. Затраты на аудиторские услуги по обязательному аудиту ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности Ассоциации в сумме 28,0 тыс. рублей сформирована согласно пункта 4 статьи 12 Закона №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях». Расходы по данной статье обусловлены договором с аудиторской организацией. Все затраты определены локальными расчетами, исходя из действующих цен поставщиков (продавцов).

Предлагается утвердить смету доходов и расходов на 2024 год в сумме 3 млн 900 тыс. рублей.