

Итоги работы СРО Ассоциация «Содружество организаций управляющих многоквартирными домами Республики Татарстан» за 2020 год.

На сегодняшний день Ассоциация объединяет в своем составе 113 организаций, осуществляющих свою деятельность в сфере управления многоквартирными домами.

В отчетном году Ассоциация осуществляла свою деятельность согласно утвержденному Плану работ на 2020 год. В соответствии с указанным Планом, Ассоциация наметила для себя решение следующих основных задач, которые представлены на слайде.

- формирование в республике высокопрофессионального и конкурентоспособного рынка услуг в сфере управления многоквартирными домами, обеспечивающего качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг населению, в том числе через поддержание соответствующего уровня квалификации работников жилищно-коммунального сектора;

- осуществление контрольных мероприятий деятельности членов Ассоциации в части соблюдения ими требований стандартов и правил саморегулируемой организации, условий членства в саморегулируемой организации;

- осуществление анализа деятельности своих членов, по результатам которых осуществляется подготовка необходимых предложений по решению проблемных вопросов в сфере ЖКХ, в том числе и на законодательном уровне.

- повышение качества предоставления жилищно-коммунальных услуг населению путем реализаций программ и мероприятий по капитальному, текущему ремонту и содержанию МКД.

Контрольные проверки

В соответствии с федеральным законом № 315 «О саморегулируемых организациях» одним из основных направлений деятельности Ассоциация является осуществление контроля соответствия деятельности управляющих организаций установленным правилам и стандартам.

В 2020 году проверки проводились согласно утвержденному графику в плановом порядке.

Говоря о контрольной работе нашей Ассоциации, нельзя не сказать и об огромной работе, которую ведет в рамках лицензионного контроля в отношении управляющих компаний Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан. За 2020 год в ходе рассмотрения обращений граждан, по установленным фактам нарушений в содержании общедомового имущества выдано 610 предписаний (в 2019 году- 2544), 404 протокола (в 2019 году - 696), 4312 предостережения (в 2019 году - 1453).

За допущенные нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда и невыполнение предписаний инспекции в установленные сроки нарушители в 2020 году привлечены к административной ответственности с наложением штрафов на общую сумму 7 677,7 тыс. руб. (в 2019 году – 19596,0 тыс. руб.).

Кадры

Одним из важнейших направлений в работе Ассоциации является решение вопроса повышения профессионального уровня работников сферы ЖКХ республики.

Для решения этого вопроса по инициативе Ассоциации в республике было принято Распоряжения КМ РТ от 26.01.2012 №100-р «Об утверждении плана мероприятий по подготовке, переподготовке, повышению квалификации кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстана на период 2012-2016 гг.». Ассоциация совместно с Министерством строительства Республики Татарстан выступило с инициативой о пролонгации данного распоряжения на 2017-2021 годы, и 14 декабря 2016 года было принято Распоряжение Кабинета Министров РТ №2941-р об утверждении плана мероприятий по подготовке, переподготовке и повышению квалификации кадров в сфере жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан на 2017-2021 годы.

В ходе реализации данной программы за 2012 – 2020 годы обучились и повысили свою квалификацию 28 214 специалистов, в том числе в 2020 году – 1 610 специалистов (при плане 1 267 – 126 %).

Также Ассоциация тесно сотрудничает с центром дистанционного обучения АКАТО, который регулярно проводит обучающие семинары по вопросам применения жилищного законодательства. Имеется договоренность, и она действует уже семь лет,

для членов Ассоциации предоставляются дополнительные 10 %-ые скидки. Очередной семинар состоится 22 апреля в Казани по теме «Актуальные вопросы управления многоквартирными домами», с участием известного российского эксперта И.А.Кокина.

Несмотря на то, что организации жилищно-коммунальной сферы обучают своих работников и постоянно работают над повышением уровня предоставления своих услуг, количество обращений граждан в контролирующие органы продолжает оставаться на высоком уровне. Это связано не только с качеством предоставления услуг, но и недостаточной юридической грамотностью населения в сфере ЖКХ с одной стороны и с очень динамичными изменениями нормативно-правовой базы с другой стороны.

Кроме этого нами ведется совместная работа с Министерством образования и науки Республики Татарстан в рамках освоения основных образовательных программ по предметам «Обществознание» и «Право» преподаются (изучаются) темы: «Жилищные правоотношения» и применение норм жилищного законодательства в процессе осуществления своего права на жилище. В рамках месячника правового просвещения в Республике Татарстан организованы тематические мероприятия в рамках внеурочной деятельности с участием сотрудников Прокуратуры Республики Татарстан.

Ежегодно помимо системного обучения Ассоциацией проводятся семинары по распространению передового опыта лучших управляющих организаций.

О конкурсе на лучшую УК

В соответствии с Постановлением Кабинета Министров Республики Татарстана № 521 от 16.07.2015 совместно с Министерством строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан Ассоциация организывает и проводит конкурс «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами Республики Татарстан». 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 2020 год конкурсной комиссии материалы представили тридцать четыре управляющие организации из районов и городов республики. Оценка деятельности участников конкурса оценивалась по бальной системе по 55 критериям. Хотелось бы, чтобы ещё больше управляющих компаний принимали участие в данном конкурсе.

В настоящее время работа республиканской конкурсной комиссии завершена. Призеры конкурса «Лучшая организация в сфере управления многоквартирными домами Республики Татарстан» по итогам деятельности в 2020 году конкурсной комиссией определены:

<p>Первая номинация: 1 место с вручением диплома и кубка</p> <p>2 место с вручением диплома</p> <p>3 место с вручением диплома</p>	<p>ООО «Управдом», с. Верхний Услон</p> <p>ООО «Коммунальник», г. Нурлат</p> <p>ООО «Центр обслуживания ТСЖ», пгт. Богатые Сабы</p>
<p>Вторая номинация: 1 место с вручением диплома и кубка</p> <p>2 место с вручением диплома</p> <p>3 место с вручением диплома</p>	<p>ООО «Жилбытсервис-М» г. Альметьевск, ООО «Альянс» г. Альметьевск</p> <p>ООО УК «Речники» г. Чистополь, ООО «Управляющая компания Буинского района и города Буинска РТ», г. Буинск</p> <p>ООО «Мензелинская управляющая компания», г. Мензелинск</p>
<p>Третья номинация: 1 место с вручением диплома и кубка</p>	<p>ООО «Жилищно-эксплуатационный участок №7», г. Альметьевск</p>
<p>2 место с вручением диплома</p> <p>3 место с вручением диплома</p>	<p>ООО «Энтузиаст» г. Набережные Челны</p> <p>ООО «УК «Первый поселок» г. Альметьевск, ООО «Жилищная компания» пгт. Васильево</p>
<p>Четвертая номинация: 1 место с вручением диплома и кубка</p>	<p>ООО «Управляющая компания «Жилкомплекс», г. Зеленодольск</p>

2 место с вручением диплома	Управляющая компания ООО «Жилкомфортсервис», г. Елабуга
3 место с вручением диплома	ООО Управляющая компания «Электротехников», г. Набережные Челны
Пятая номинация: 1 место с вручением диплома и кубка	ООО Управляющая компания «ПЖКХ-17», г. Нижнекамск
2 место с вручением диплома	ООО Управляющая компания «Жилье», г. Нижнекамск
3 место с вручением диплома	ООО Управляющая компания «Строим будущее», г. Набережные Челны

Также в целях популяризации рабочих профессий в сфере ЖКХ ранее мы практиковали проведение конкурсов «Лучший сантехник», «Лучший электрик» среди специалистов управляющих организаций городов Казани, Набережных Челнов и других муниципальных образований. В прошедшем году к сожалению, в связи с ограничениями, вызванными пандемией, такие конкурсы не удалось провести. С нормализацией эпидемиологической обстановки сможем восстановить вышеперечисленные конкурсы.

Охрана труда

На сегодняшний день охрана труда в ЖКХ остаётся одним из важных вопросов. Несчастные случаи на предприятиях не так часто, но случаются, и при этом надо понимать, что каждый случай – это чрезвычайное происшествие и поэтому охрана труда как в любой другой отрасли народного хозяйства и в ЖКХ имеет особое значение.

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. Ассоциация в проводимых контрольных проверках и республиканских конкурсах уделяет особое внимание данному вопросу, поскольку произошли серьезные изменения в законодательстве по охране труда.

С учетом введения в текущем году новых требований к системе охраны труда и техники безопасности совместно с Министерством труда и соцащиты Республики Татарстан 15 апреля был проведен семинар для руководителей, главных инженеров и специалистов по охране труда. Представители многих управляющих компаний приняли участие на данном семинаре и обновили свои знания.

Ежегодно проводится республиканский смотр-конкурс «На лучшую организацию работы по охране труда среди предприятий и организаций ЖКХ». В этом году также подведены итоги за 2020 год и достойные управляющие организации заняли призовые места.

- первое место – ООО УК «ПЖК-17», г. Нижнекамск;
- второе место – ООО «ПКФ «Жилкомсервис», г. Набережные Челны;
- третье место – ООО «Уютный дом», г. Бугульма.

Об обращениях граждан

В 2020 году в Государственную жилищную инспекцию Республики Татарстан поступило 14 420 обращений (в 2019 году – 19 560, т.е. снижение на 26,3 %).

Из общего количества обращений:

- 62 % – составляют вопросы по содержанию общедомового имущества МКД – (9 093 вопросов),
- 20,7 % – качество предоставления жилищных услуг – (3 037 вопросов),
- 6,0 и 6,6 % (873 и 968 вопросов соответственно) – некачественное предоставление коммунальных услуг и начисление платы за коммунальные услуги,
- по 1,7 и 1,4% (248 и 206 вопросов соответственно) составили обращения о перепланировке жилых помещений и проведение капитального ремонта,
- по 1,2 и 0,2 % (183 и 29 соответственно) – вопросы по работе управляющих компаний и строительные недоделки,
- 0,2 % обратившихся (30 вопросов) указали на вопросы по работе информационной системы ГИС МЖФ.

В ходе рассмотрения обращений граждан, по установленным фактам нарушений в содержании общедомового имущества выдано 610 предписаний (в 2019 году – 2 544), 404 протокола (в 2019 году – 696), 4 312 предостережений (в 2019 году – 1 453).

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 в отчетном году на общую сумму 7 677,7 тыс. руб. (в 2019 году – 19 596,0 тыс. руб.).

Основными причинами снижения количества обращений граждан в отчетном периоде являются ограничение проверок со стороны контрольных органов, повышение ответственности управляющих организаций по обслуживанию многоквартирных домов в связи введением процедуры лицензирования их деятельности, функционированием ГИС «Народный контроль», применение инспекцией мер предупредительного характера – вынесение предостережений (увеличение кол-ва выданных предостережений в 3 раза по сравнению с 2019 годом), а также проведение большой разъяснительной работы посредством выступлений и публикаций в СМИ.

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 Ассоциации (Губеев М.Х., Фатыйхов Н.Ф. и Арсланов А.Р.). Мы регулярно принимаем участие в работе данной комиссии и представляем интересы управляющих организаций.

За период 2015-2020 гг. Комиссией проведена регистрация 1 384 заявлений претендентов на сдачу квалификационного экзамена (далее – экзамен), выдано 1 010 квалификационных аттестатов.

В 2020 году истек срок действия квалификационных аттестатов должностных лиц управляющих организаций, выданных им в 2015 году.

Комиссией в 2020 г. проведено 22 экзамена, к которым были допущены 353 человека, из них сдали экзамен 301 человек.

С 2015 по 2020 гг. проведено 84 заседания Комиссии. Заседания Комиссии проходят с заслушиванием руководителей управляющих организаций (соискателей лицензии) и, при необходимости, с приглашением на заседание представителей органов исполнительной власти муниципальных районов Республики Татарстан.

В 2020 году в Комиссию поступило 29 предложений ГЖИ РТ о предоставлении лицензий соискателям. Проведено 9 заседаний Комиссии с принятием положительных решений в отношении 27 соискателей, по 2-м соискателям решения отложены до следующего заседания.

В настоящее время на территории Республики Татарстан 328 действующих лицензий. 81 организация прекратила предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.

С 11.01.2018 расширен перечень оснований для рассмотрения Комиссией вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, предусмотренный ч.2 ст.199 ЖК РФ.

Новым основанием для обсуждения Комиссией вопроса об аннулировании лицензии признается отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

Указанный вопрос рассматривается Комиссией на основании информации ГЖИ РТ. По результатам принятого решения лицензионной комиссией ГЖИ РТ подает заявление в суд об аннулировании лицензии.

В соответствии с решением лицензионной комиссии от 31.08.2018 года № 57 в целях принятия комиссией объективного решения при рассмотрении вопроса об обращении в суд с заявлением об аннулировании лицензии, предусмотренный ч.2 ст.199 ЖК РФ, на заседания приглашаются руководители управляющих организаций для дачи пояснений.

За период с сентября 2018 по июль 2019 года на основании решений Комиссии ГЖИ РТ направлено 8 заявлений в Арбитражный суд Республики Татарстан об аннулировании лицензий. По решению Арбитражного суда Республики Татарстан лицензии аннулированы у 7-ми лицензиатов. Решения Арбитражного суда Республики Татарстан лицензиатами не обжалованы. По одному делу производство прекращено в связи с отказом от иска ГЖИ РТ на основании заявления лицензиата о прекращении предпринимательской деятельности.

Вместе с тем, в соответствии с определением Судебной коллегии Верховного Суда Российской Федерации по экономическим спорам от 30.07.2019 № 301-ЭС19-11302 установлено, что отсутствие в управлении управляющей организации

многоквартирных жилых домов не нарушает права и законные интересы потребителей и иных лиц, и в связи с этим внесение сведений о многоквартирных домах, находящихся в управлении лицензиата, в реестр лицензий невозможно.

Аннулирование лицензии у общества при таких обстоятельствах не отвечает требованиям справедливости, является явно несоразмерным, лишает общество возможности заниматься определенным видом деятельности. Приняв во внимание определение ВС РФ, деятельность ГЖИ РТ и Комиссии по аннулированию лицензий при указанных обстоятельствах прекращена.

Членами Комиссии на заседаниях обсуждаются вопросы, касающиеся лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, в частности, лицензионные требования, необходимые для получения лицензии, которые в настоящее время являются минимальными для принятия объективного решения о выдаче лицензии соискателю для осуществления им предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами; вопросы несовершенства законодательства в жилищно-коммунальной сфере; предложения по внесению изменений в законодательство в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами.

Ранее, по инициативе Комиссии, Минстроем РТ, ГЖИ РТ в адрес Минстроя России, депутатов Государственной Думы РФ направлялись предложения по совершенствованию законодательства Российской Федерации в сфере государственного жилищного надзора и лицензионного контроля предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами для решения существующих проблем на уровне федеральной власти. Все наши предложения были учтены в законодательных актах.

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 2020 году отремонтировано всего 1 063 многоквартирных дома на общую сумму 6,4 млрд (6 млрд 473 млн 99 тыс.) рублей. В

текущем году в республике планируется отремонтировать 927 МКД на сумму 6,04 млрд (6 044,144 млн.) рублей.

О нововведениях в законодательстве в сфере ЖКХ

Сфера ЖКХ является одной из приоритетных в России, нормативная база для неё постоянно обновляется. В начале каждого года традиционно вступают в силу многочисленные поправки в федеральные законодательные акты. Не является исключением и 2021 год. Но особенностью этого года станет, помимо прочего, возобновление действия норм, временно приостановленных в связи с распространением новой коронавирусной инфекции.

С 1 января 2021 года возобновлено взыскание пеней за задолженность по оплате жилищно-коммунальных услуг. Запрет на их начисление был введён правительством страны в начале апреля прошлого года. Он касался граждан, имеющих долги по оплате жилищно-коммунальных услуг и по взносам на капремонт, а также УК и ТСЖ, задолжавших поставляющим организациям по договорам ресурсоснабжения. Действовал также запрет на отключение неплательщикам доступа к услугам ЖКХ, который с начала года тоже снят.

Вернулась и необходимость поверки приборов учёта коммунальных ресурсов, отменённая мораторием весной 2020 года. Теперь в течение трёх первых месяцев 2021 года (до апреля) плата будет рассчитываться по средним показателям счётчика за последние полгода. Тем жителям, которые так и не сделали поверку, начисления будут производиться по нормативу, начиная с апреля, с учётом повышающего коэффициента 1,5, что обойдётся им значительно дороже.

Органы госжилнадзора вновь смогут проводить внеплановые проверки, так как закончился срок действия Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 № 438 «Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей». Оно было принято в связи со смягчением контрольной деятельности, обусловленным пандемией, и действовало только до конца прошлого года.

Размер субсидии будет пересчитан после представления документов (раздел II Правил предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг). Когда срок предоставления субсидии закончится, гражданину нужно будет собрать необходимые документы за прошлый период, в соответствии с действующим законодательством. Если гражданин утратил право на субсидии в связи с изменением места жительства, основания проживания, состава семьи, гражданства, ему необходимо сообщить об этом в управление социальной политики.

Кроме того, ещё на год, до 1 января 2022 года, продлено действие закона, обязывающего УК, ТСЖ и РСО указывать идентификаторы должника – ИНН, СНИЛС, паспорт, ОГРН ИП, водительское удостоверение, свидетельство о регистрации транспортного средства. Делать это их обязывает Федеральный закон от 29 декабря 2020 г. № 468-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» (ст.4) при подаче заявлений на судебные приказы и исковые заявления о взыскании задолженности.

В июне 2020 года статьями 20.2 и 20.3 Федерального закона № 166-ФЗ до 31 декабря 2020 года было приостановлено действие идентификаторов. Обсуждается введение нового идентификатора – им может стать номер лицевого счёта ГИС ЖКХ.

Также 1 января 2021 года вступили в силу новые Правила противопожарного режима в Российской Федерации, утверждённые Постановлением Правительства РФ от 16.09.2020 № 1479.

Изменены требования по установке шлагбаумов: их можно будет обустроить при условии, что они не препятствуют проезду специальной техники к месту пожара или происшествия. Проезд должен обеспечиваться в автоматическом режиме или дежурным.

Не допускается использовать чердаки, технические, подвальные и цокольные этажи, подполья, вентиляционные камеры и другие технические помещения для организации производственных участков, мастерских, хранения продукции, оборудования, мебели и других предметов, кроме тех случаев, когда это ранее было предусмотрено проектной документацией.

Запрещается пользоваться неисправными газовыми приборами, а также газовым оборудованием, не прошедшим технического обслуживания в установленном порядке. За нарушение пожарной безопасности может быть наложен штраф.

Для граждан его размер составит:

от 2 до 3 тысяч рублей – если ничего не пострадало; от 2 до 4 тысяч - в условиях особого противопожарного режима;

от 4 до 5 тысяч - если от пожара пострадало имущество или причинён вред лёгкой или средней степени тяжести здоровью (в более тяжёлых случаях грозит уголовная статья).

Также нельзя устанавливать мебель и другие горючие предметы и материалы на расстоянии менее 0,2 м от бытовых газовых приборов по горизонтали (за исключением бытовых газовых плит, включая встраиваемые, устанавливаемых в соответствии с технической документацией изготовителя) и менее 0,7 м по вертикали (при нависании указанных предметов и материалов над бытовыми газовыми приборами).

Жителей многоквартирных домов касаются и запреты на:

– хранение и применение на чердаках, в подвальных, цокольных и подземных этажах, а также под свайным пространством зданий легковоспламеняющихся и горючих жидкостей, пороха, взрывчатых веществ, пиротехнических изделий, баллонов с горючими газами, товаров в аэрозольной упаковке, отходов любых классов опасности и других пожаро- и взрывоопасных веществ и материалов;

– установление глухих решёток на окнах и прямках у окон подвалов, являющихся аварийными выходами, за исключением специально предусмотренных случаев;

– снятие предусмотренных проектной документацией дверей эвакуационных выходов из поэтажных коридоров, холлов, фойе, вестибюлей, тамбуров, тамбур-шлюзов и лестничных клеток, а также других дверей, препятствующих распространению опасных факторов пожара на путях эвакуации; эксплуатацию электропроводов и кабеля с видимыми нарушениями изоляции и со следами термического воздействия, а также пользование розетками, рубильниками, другими электроустановочными изделиями с повреждениями;

– пользование электрическими утюгами, плитками, чайниками и другими электронагревательными приборами, не имеющими устройств тепловой защиты; использование нестандартных (самодельных) электрических электронагревательных

приборов и удлинителей для питания электроприборов и т. д (раздел I «Общие положения» Противопожарных правил).

По-прежнему не допускается использование открытого огня на балконах (лоджиях): свечей, непотушенных сигарет, керосиновых ламп и т. п.

На территориях населённых пунктов сохраняются действующие запреты на использование противопожарных расстояний между зданиями, сооружениями и строениями для складирования материалов, мусора, травы и иных отходов, оборудования и тары, размещения сооружений, в том числе временных, для разведения костров, установления мангалов и сжигания отходов. Как и ранее, нельзя будет разводить костры, в том числе для сжигания мусора, травы, листвы, для приготовления пищи, на землях общего пользования населённых пунктов, а также на территориях частных домовладений, расположенных на территориях населённых пунктов. Для этого нужно использовать специально отведённые места и применять установленные способы. Автомобилистам надо будет следить за тем, чтобы их транспортные средства не перекрывали площадки для пожарной техники.

В Правилах появился отдельный раздел, посвящённый особенностям применения пиротехнических изделий бытового назначения. Так, в помещениях, зданиях и сооружениях любого функционального назначения можно применять только хлопушки и бенгальские свечи, соответствующие I классу опасности по техническому регламенту Таможенного союза «О безопасности пиротехнических изделий», за исключением применения специальных сценических эффектов, профессиональных пиротехнических изделий и огневых эффектов, для которых разработан комплекс дополнительных инженерно-технических мероприятий по обеспечению пожарной безопасности. Под запретом будет и применение пиротехники на кровлях, покрытии, балконах, лоджиях и выступающих частях фасадов зданий (сооружений). Не допускается использование пиротехники лицами, не преодолевшими установленного производителем изделия возрастного ограничения.

Новые Противопожарные правила действуют с 1 января 2021 года до 31 декабря 2026 года.

С 1 марта 2021 года вступили в силу новые СанПиН 2.1.3684-21, в которых содержатся в том числе санитарно-эпидемиологические требования к содержанию

городских территорий, питьевому водоснабжению, воздуху и жилым помещениям. С этого же момента будут отменены СанПиН 2.1.2.2645-10 и ряд других документов.

Новые Санитарные правила, утверждённые постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 28.01.2021 № 3, будут действовать до 1 марта 2027 года. В них вошли в том числе требования к содержанию площадок для накопления ТКО, к качеству питьевой воды, содержанию зданий и помещений.

В разделе VIII приведены правила и нормы устройства, оборудования и содержания зданий/помещений,

Вот часть из них:

– земельные участки МКД должны быть благоустроены, озеленены, оборудованы проездами и тротуарами, иметь электрическое освещение (п. 124).

– если в доме есть мусоропровод, то УО/ТСЖ проводят его очистку, промывку и дезинфекцию не реже чем 1 раз в месяц (п. 132).

– СанПиН 2.1.3684-21 запрещено размещать над гаражами/паркингами МКД помещения для работы с детьми и медицинские организации (п. 134).

– на придомовой территории нельзя мыть автомобили, сливать топливо, а также регулировать звуковые сигналы и тормоза (п. 135).

– разгрузка товаров и материалов в магазины/офисы, расположенные в многоквартирных домах, не должна производиться со стороны, где находятся входы в подъезды.

Вместе с тем Роспотребнадзор направил в Минстрой РФ письмо от 15.03.2021 № 02/4905-2021-23, в котором дал разъяснения по применению СанПиН 2.1.3684-21. Этот документ с 1 марта 2021 года ввёл в действие норму о ежедневной влажной уборке в местах общего пользования в МКД. Ведомство в письме признало, что подобное требование – это техническая неточность. Периодичность проведения уборки в доме должна определяться собственниками помещений на общем собрании с учетом минимального перечня работ по содержанию мест общего пользования в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 и отражаться в договоре управления.

Тарифы на услуги ЖКХ

В январе 2021 года поступали многочисленные жалобы от собственников многоквартирных домов Татарстана о многократном увеличении счетов за отопление.

Министерство строительства, архитектуры и ЖКХ Республики Татарстан дало разъяснение, что повышение счетов за отопление в январе было за счет понижения температуры воздуха. Так в декабре 2020 года средняя температура воздуха составила чуть ниже -10 градусов, а в 2019 году средняя температура равнялась -4,5 градуса. То есть налицо определенные изменения в температурном режиме.

Тарифы за коммунальные услуги увеличатся в 2021 году за счет индексации ее размера. Повышение является плановым и произойдет с 1 июля 2021 года.

Напомним, размер вносимой гражданами платы за коммунальные услуги запрещается повышать выше предельных (максимальных) индексов изменения размера такой платы в муниципальных образованиях, утвержденных региональными властями (ч. 1 ст. 157.1 Жилищного кодекса). Между тем, предельные индексы определяются на основании индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам РФ, устанавливаемых кабинетом министров, – на 2021 год они определены Распоряжением Правительства РФ от 30 октября 2020 г. № 2827-р. Например, для Москвы этот индекс установлен на уровне 4,6%, для Подмосковья – 3,6%, для Санкт-Петербурга – 3,5%., для Республики Татарстан – 4,4%.

Наименьший показатель роста предусмотрен для Мурманской области (3,2%), а наибольший – для Чеченской Республики (6,5%). В 29 регионах России, включая республики Калмыкия, Марий Эл, Мордовия, Удмуртскую и Чувашскую республики, Ленинградскую, Астраханскую, Брянскую, Владимирскую, Ивановскую, Калининградскую, Калужскую, Пензенскую, Псковскую, Рязанскую, Тверскую, Тюменскую, Ярославскую области, Ставропольский край, Ханты-Мансийский и Ямало-Ненецкий автономные округа, предельный индекс повышения тарифов составит 3,4%. Достаточно высокие показатели определены для Новгородской области (6,4%), Республики Крым (6,2%), Республики Саха (6%) и Кабардино-Балкарской Республики (5,4%). Для Крыма и г. Севастополя, помимо индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, установлены предельно допустимые отклонения по отдельным муниципальным образованиям от величины указанных индексов на период с 2021 по 2023 годы.

Пандемия

2020 год стал для управляющих компаний сложнейшим периодом с колоссальной нагрузкой: необходимо было обеспечивать регулярные работы по дезинфекции мест общего пользования многоквартирных домов, обеспечить работников средствами индивидуальной защиты, спецсредствами для обработки и прочими расходными материалами, расходы по которым ни в каких сметах, ни в решениях собраний, ни в правилах не были предусмотрены. Но пандемия поставила такие условия: и бесперебойную подачу коммунальных услуг, когда все жители месяцами находились дома, и организовать вывоз в связи с этим в разы увеличившийся объем твердых и жидких бытовых отходов и многое другое. Надо сказать, что подавляющее большинство управляющих компаний с честью справились с этой сложнейшей задачей. Огромные вам слова благодарности.

Собираемость платежей за ЖКУ

ЖКХ значимая отрасль республики, в которой работает более 30 тыс. человек, действует 1 391 организация. Татарстан занимает лидирующие позиции среди регионов России по показателям собираемости средств населения за услуги ЖКХ – более 98%. Если в 2020 году собираемость по стране упала в среднем на 1,5% - 2,5% в связи с введенными ограничениями для управляющих компаний, то у нас в республике управляющим компаниям удалось обеспечить сбор платежей за ЖКУ на уровне прошлых лет.

Вместе с тем ежегодно нарастает объём неплатежей тех самых 1,5 – 2 % ежемесячного недосбора, общая сумма которых на сегодня приближается к восьми миллиардам рублей. Здесь хочу обратить внимание на один очень важный вопрос. Мы всегда при проведении анализа структуры неплательщиков подразделяем их на несколько видов – злостные (всегда чем-то недовольные), забывчивые (обеспеченные, но без настойчивого напоминания не желающие оплатить), малоимущие и асоциальные собственники. Но при этом есть ещё одна категория злостных неплательщиков – это муниципальные образования, которые имеют в собственности около 2-3% жилья от общей площади жилого фонда в республике, а также нежилые помещения. Мы провели выборочный анализ неплательщиков по некоторым управляющим компаниям и пришли к выводу о том, что, имея в собственности 2-3%

от всего жилого фонда республики, муниципальные образования задолжали за ЖКУ около двух миллиардов рублей, что составляет не менее 25% от общей суммы задолженности. Здесь необходимо принять самые серьезные решения на уровне республики.

Отчет об исполнении сметы доходов и расходов за 2020 год

Основой финансового обеспечения деятельности Ассоциации является поступление членских и вступительных взносов, и 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 7 498 тыс. рублей, где:

- вступительные взносы 150,0 тыс. руб.;
- членские взносы 7 048,0 тыс. руб.;
- организационные взносы 300 тыс. руб.

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

Фактический доход за 2020 год составил 4 151,0 тыс. рублей. в т.ч.

- членские взносы за 2020 год в сумме 3 766,0 тыс. руб.
- организационные взносы в сумме 385,0 тыс. руб.,

План поступления взносов за 2020 год выполнен на 60,9%. Таким образом, сумма задолженности по уплате членских взносов на 31.12.2020г. составила 2 659,0 тыс. руб.

2. Расходная часть сметы.

В соответствии с решением Общего собрания членов Ассоциации расходная часть сметы на 2020 год была утверждена в сумме – 7 498,0 тыс. руб., исполнение составило – 4 235,6 тыс. руб. или 56,5% от предусмотренного сметой доходов и расходов объема.

Наибольшую долю в смете составили такие расходы, как:

2.1. Фонд оплаты труда и материального стимулирования, включая отчисления в фонды заработной платы – 3 021 тыс. руб., при плане 4 645 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 – 770,6 тыс. руб.

2.3. Аренда и содержание помещений – 420 тыс. руб.

2.4. Аудиторские услуги – 24 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 2020 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 2020 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 2020 г. включительно выполнены в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в части подготовки и ведения финансовой (бухгалтерской) отчетности и принятой учетной политики.

СМЕТА

доходов и расходов на 2021 год.

Основные характеристики сметы Ассоциации на 2021 год определены исходя из численности членов Ассоциации по состоянию на 1 января 2020 года, установленного штата работников исполнительного органа и практически один в один предлагается в том же объеме как предыдущие три года.

Смета Ассоциации предусматривает прогнозируемый объем доходов от уплаты членских взносов 113 членами Ассоциации в общей сумме 7 048 тыс. рублей. С учетом вступительных взносов, поступивших в состав Ассоциации новых предприятий доходная часть сметы Ассоциации определена в сумме 7 498 тыс. рублей.

Расходы для обеспечения деятельности Ассоциации сгруппированы по 7 статьям.

В порядке очередности к обязательным расходам отнесены:

– 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 4 645,0 тыс. рублей.

– Командировочные в сумме 200 тыс. рублей для обеспечения контроля за деятельностью иногородних членов Ассоциации, а также для участия в проводимых мероприятиях в республике, саморегулирования федерального и регионального уровней. Данные затраты включают в себя расходы, предусмотренные действующим законодательством.

– Сотрудничество со средствами массовой информации. Размещение информации и рассмотрение текущих вопросов в СМИ РТ и РФ, приобретение основных средств – 400,0 тыс. рублей.

– Текущие затраты в общей сумме 1 350,0 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.

– Расходы на аренду и содержание помещений в сумме 420 тыс. рублей.

– Расходы по организации и проведение конкурсов, семинаров и собраний в сумме 408 тыс. рублей.

– Затраты на аудиторские услуги по обязательному аудиту ведения бухгалтерского учета и финансовой отчетности Ассоциации в сумме 25 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 цен поставщиков (продавцов).

Предлагается утвердить смету доходов и расходов на 2021 год в сумме 7 млн 498 тыс. рублей.

О плане работы Ассоциации на 2021 год

Уважаемые коллеги в декабре 2020 года на заседании Совета был рассмотрен вопрос о проекте плана работы Ассоциации на 2021 год. Принято решение после внесения соответствующих поправок вынести на рассмотрение и утверждения общего собрания членов Ассоциации. Проект плана был размещен на официальном сайте Ассоциации и направлен Вам для обсуждения и внесения предложений. С учетом

поступивших предложений предлагается утвердить план на 2021 год в предложенном варианте с учетом поступивших предложений.