Саморегулируемая организация
«Ассоциация управляющих и
эксплуатационных организаций в
жилищной сфере»

Государственный реестр
Регистрационный номер
№ 0046

Юр. адрес: 197110, Санкт-Петербург, Ждановская ул., дом 27, лит. А, пом. 1Н
Почт. адрес: 192029, Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 6, лит. А,
пом. 4-Н, офис 404. Р/С 40703810200470002553 К/С 30101810940300000832 Филиал
«Северо-Западный» Банка ВТБ (ПАО) в г. Санкт-Петербурге БИК 044030832, ИНН 7702070139/783543011
Телефон: 8-911-009-19-85 Сайт: www.sro-auk.ru E-mail: sro-org@yandex.ru

Исх. № 3 от 9 марта 2022

Ответственному секретарю
Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере строительства
Комитета ТПП РФ по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Главному эксперту Департамента по работе с объединениями предпринимателей ТПП РФ

Храновскому В. В.

Уважаемый Вячеслав Вячеславович!

В ответ на Ваш запрос от «04» марта 2022 года по первоочередным мерам поддержки российского бизнеса СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» направляет следующие предложения.

1. **Приостановка сборов Фондами капремонта. Режим наибольшего благоприятствования для специальных счетов на капитальный ремонт, сокращение сроков и упрощение процедуры перехода из «общего котла» на специальный счет. Упрощение процедуры отбора подрядчиков. Разделение конкурсов на закупку материалов и работ.**

В условиях нестабильной экономической обстановки, резкого роста цен на строительные материалы и обесценивания накоплений представляется целесообразным приостановить (ввести временный мораторий) на начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в адрес Фондов капитального ремонта, при этом следует предусмотреть право собственников продолжить начисления на специальный счет по решению общего собрания.

Специальный счет на капремонт – способ формирования фонда капитального ремонта, при котором средства собственников накапливаются отдельно на их многоквартирный дом, находятся под контролем и могут расходоваться по решению собственников (в нужное им время на нужные им работы по капитальному ремонту), при этом собственники сами выбирают подрядную организацию для производства работ и контролируют качество. Именно специальные счета являются потребителем услуг рынка малого бизнеса подрядных организаций. В этой связи в

настоящее время следует создать специальным счетам режим максимального благоприятствования, в частности, упростить процедуру перевода накоплений из «общего котла» на специальный счет (сократить срок перечисления средств с одного года до трех месяцев, снизить порог необходимого кворума общих собраний для принятия решений по капремонту).
Региональные фонды капитального ремонта (т. н. «общие котлы») и прежде не могли освоить поступающие средства, теперь этот процесс будет еще медленнее, поэтому стоит взять паузу на сборы и хотя бы освоить имеющиеся накопления. Для этого следует упростить процедуру конкурсного отбора подрядчиков, в частности, сократить сроки конкурса. Кроме того, целесообразно провести в первоочередном порядке закупку материалов, необходимых для выполнения краткосрочных планов капремонта 2022 года, а отобрать подрядчика собственно на выполнение работ в дальнейшем будет проще, т. к. ценовые предложения на рынке труда колеблются традиционно не так сильно, как цены на материалы.

2. **Разукрупнение управляющих МКД организаций с госучастием. Массовое создание ТСЖ.**

В Санкт-Петербурге, как и в других регионах, большая часть жилищного фонда управляется крупными управляющими организациями, как правило с государственным участием. Данная форма является неэффективной в кризисных условиях, когда необходимо создать много мелких заказчиков услуг – вплоть до создания товариществ собственников недвижимости в каждом доме, дабы разогреть рынок предоставления услуг. Крупные организации останутся наплаву, пойдя в подрядчики по обслуживанию, санитарному содержанию и текущему ремонту, одновременно будут созданы условия для развития малого бизнеса по предоставлению услуг.

3. **Закрепить за ТСН приоритетное право управления жилищным фондом.**

Данное предложение вызвано массовыми злоупотреблениями нечистоплотных управляющих организаций подделкой протоколов общих собраний собственников, не позволяющими изменить способ управления домами. Активные жители создают товарищества, но по 2-3 года, а то и более, вынуждены бороться за право управления домом, поскольку оно по действующему законодательству у той организации, которой данный дом внесен в реестр лицензий. Изменения в реестр лицензий вносятся на основании протоколов общего собрания, которые по-честному даются сложно и долго, при том что поддельные протоколы оспариваются в судах годами, а каждый новый протокол отменяет действие предыдущего по тому же вопросу. В итоге на каждый подлинный протокол мошенники «накладывают» свой поддельный и управляют домом годами, пока идет оспаривание этого незаконного протокола, потом «рисуют» новый, и прервать эту цепочку крайне сложно, многие опускают руки из-за невозможности реализовать принятые собственниками решения. Дабы защитить товарищества собственников недвижимости, необходимо внести поправки в Жилищный кодекс, закрепляющие за ТСЖ приоритетное право управления жилищным фондом. То есть если в доме создано и зарегистрировано ТСН (а значит, этот протокол общего собрания прошел уже проверку при регистрации), то данный дом должен исключаться из лицензионного реестра управляющей организации. Если управляющая организация, претендующая на дом, хороша – собственники возьмут ее на подряд – на бухгалтерский, кадровый аутсорсинг, на санитарное содержание и обслуживание инженерных сетей, то есть добросовестный бизнес от этой поправки не пострадает.

4. **Предоставление доступа управляющим организациям к персональным данным собственников квартир.**

В настоящее время за собственником закреплена обязанность предоставлять в управляющую организацию сведения о себе, в том числе паспортные данные, которые в дальнейшем помогут управляющей организации обратиться в суд за взысканием долгов, и которые также необходимы для передачи в ресурсоснабжающую организацию при переходе на прямые договоры. Однако данная обязанность никак не подкреплена ответственностью за ее неисполнение, и в отсутствие других источников для получения данной информации управляющие и ресурсоснабжающие организации теряют возможность эффективно взыскивать задолженность. Необходимо предусмотреть механизм предоставления управляющей организации необходимых для взыскания сведений из ЕГРН.

С уважением,
Председатель Совета
СРО "Ассоциация управляющих
и эксплуатационных организаций
в жилищной сфере" Пургин Е. Л.

Исп. Гоцуленко Т. И. +7-911-009-19-85