

Аналитический обзор о состоянии ЖКХ в условиях пандемии

Продлены сроки проведения общих собраний собственников МКД, ТСЖ и ЖКХ многоквартирных домов в 2020 г.

15 мая, 2020, Новости

13 мая Государственная Дума РФ приняла законопроект № 487583-7, в котором буквально в последний момент появилась статья 27, устанавливающая, что «годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья, предусмотренные в части 1 статьи 45 и части 1¹ статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации, проводятся в срок до 1 января 2021 года. В случае, если в уставе жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива предусмотрено проведение годового общего собрания членов данных кооперативов в срок не позднее второго квартала года, следующего за отчетным годом, в 2020 году такое собрание проводится в срок до 1 января 2021 года».

Депутаты оперативно отреагировали на многочисленные обращения представителей ТСЖ, которые с началом пандемии и запретом на проведение общих собраний собственников и членов ТСЖ оказались в очень сложной ситуации: отсутствие легитимного продления полномочий правления ТСЖ могло обернуться блокировкой счетов и полностью прекратить работу по обслуживанию дома.

«К сожалению, эта мера оказалась едва ли не единственным актом поддержки со стороны федеральных властей по отношению к организациям, управляющим многоквартирными домами, — комментирует документ исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. — С началом кризиса они столкнулись с серьезным падением собираемости платежей и огромными непредвиденными расходами на проведение дезинфекционных мероприятий. При этом признавать бедственное положение отрасли федеральные власти не хотят. Запланированное ранее совещание Президента РФ по проблемам отрасли ЖКХ так и не состоялось. Минстрой РФ подготовил и направил на согласование с соответствующими федеральными органами исполнительной власти проект перечня предложений по мерам поддержки организаций сферы ЖКХ, однако касаются они почему-то исключительно ресурсоснабжающих организаций.

Поддержка организаций, управляющих жилой недвижимостью, осуществляется на уровне регионов и муниципалитетов, однако она, во-первых, проходит не повсеместно, во-вторых, меры поддержки везде очень разные и явно недостаточные для того, чтобы компенсировать нарастающий дефицит средств. В самом тяжелом положении оказались те же ТСЖ, которые не являются коммерческими организациями и не накопили «финансовую подушку безопасности». Кроме того, не являясь субъектами малого бизнеса, они не могут претендовать даже на те меры поддержки, которые предусмотрены для управляющих компаний.

Сложившаяся ситуация уже приводит к очень неприятным последствиям – это показал мониторинг, проведенный НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль». Как правило, управляющие организации сводят «концы с концами» за счет того, что прекращают проведение большинства обязательных работ по обслуживанию дома, занимаясь только дезинфекцией и устранением аварий. Сохранение существующей ситуации приведет к тому, что плановые ремонтные работы и подготовка многоквартирных домов к зиме в 2020 году будут практически прекращены, и в ближайшей перспективе нас ждет череда аварий.

12 мая Общественный Совет при Минстрое РФ провел расширенное он-лайн заседание, в котором приняли участие члены региональных общественных советов при профильных министерствах и ведомствах. Основной темой заседания стало бедственное положение ЖКХ в период пандемии. Участники совещания высказали целый ряд предложений, которые позволили бы предотвратить коллапс отрасли. В их числе:

1. Расширить перечень отраслей российской экономики, в наибольшей степени пострадавших от ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции, утверждённый Постановлением Правительства № 343 от 03.04.2020 включив в него деятельность, связанную с предоставлением жилищных и коммунальных услуг.
 2. Предоставить беспроцентные банковские или бюджетные кредиты указанным организациям на покрытие кассовых разрывов и заработную плату.
 3. Повысить финансовую устойчивость предприятий ЖКХ за счет частичного или полного их освобождения от уплаты налогов и/или взносов в социальные фонды.
 4. Рассмотреть введение моратория на применение штрафов для организаций в сфере ЖКХ в случае неисполнения обязанности по сдаче налоговой отчетности и уплате налогов и страховых взносов в установленные сроки в период ограничений связанных с принятием мер по снижению распространения новой коронавирусной инфекции.
 5. Исключить арест счетов налоговой службой, внебюджетными фондами и приставами (возможно и банками по кредитам) до 31.12.2020 за несвоевременную уплату налогов, взносов и сборов.
 6. Исключить возможность применения уголовной ответственности к руководителям предприятий за неплатежи в бюджет, фонды, невыплату заработной платы и оплату ресурсов при недостаточности денежных средств в управляющих организациях из-за кризиса неплатежей населения.
 7. Разработать и утвердить Порядок предоставления организациям, обслуживающим многоквартирные дома и проводящим мероприятия по дезинфекции, безвозмездной помощи (финансовой или товарной) на возмещение расходов, связанных с проведенной дезинфекцией на общем имуществе многоквартирного дома на основании требований и рекомендаций государственного органа власти.
 8. Разработать и утвердить Порядок предоставления субсидии на покрытие выпадающих доходов организациям, обслуживающим многоквартирные дома и проводящим мероприятия по подготовке многоквартирных домов к прохождению осенне-зимнего периода.
 9. В целях недопущения повсеместного аннулирования лицензий управляющих организаций приостановить на один год подпункт «д» пункта 4(1) и пункт 4(2) Положения о лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110.
- На период действия мер, связанных с недопущением распространения коронавирусной инфекции контрольно-надзорным органам отказать от применения штрафов, предусмотренных ч. 2 ст. 6.3., статьей 7.23.3, частями 2 и 3 ст. 14.1.3 КоАП РФ во всех случаях за исключением причинение вреда жизни или здоровью граждан. В качестве мер воздействия использовать предупреждение с вынесением (при необходимости) предписания (представления) на устранение нарушения,
 - Исключить возможность санкций за не проведение дополнительной уборки в отношении управляющих организаций, поскольку проведение дополнительной уборки многоквартирных домов и придомовой территории осуществляется в соответствии с Рекомендациями Роспотребнадзора, но не предусмотрены нормативными актами в жилищной сфере, договорами управления, Уставами управляющих организаций, трудовыми договорами.
 - Распространить на ТСЖ и ЖСК меры поддержки, предусмотренные для малого и среднего бизнеса.
 - Изменить акценты в осуществлении социальной помощи гражданам и бизнесу в период пандемии. Отказаться от мер, стимулирующих неплатежи за ЖКХ в пользу мер предоставления адресной поддержки на оплату жилищных и коммунальных услуг гражданам и бизнесу.
 - Изменить процедуру предоставления субсидии на оплату жилищных и коммунальных услуг для граждан с низкими доходами, изменив порядок расчета доходов семьи и сократив количество бюрократических процедур.

Как видно из этого далеко не полного перечня, не все меры требуют дополнительного финансирования со стороны бюджета. Но все без исключения меры требуют признания серьезности проблем, с которыми столкнулась жилищная отрасль, и желания их исправить, — подчеркнула С.Разворотнева.

Все предложения участников расширенного заседания Общественного Совета будут направлены Минстрой. Есть ли желание и возможность у профильного Министерства защитить отрасль от краха – покажет время.

Пресс-служба НП «ЖКХ Контроль»

<http://gkhkontrol.ru/2020/05/63601>