Доклад на Общее собрание СРО, 10 мая 2012г.

Добрый день уважаемые коллеги!

Спасибо, что нашли время и возможность приехать на сегодняшнее собрание. Хочу сообщить, как мы сработали в 2011 и какие основные напрвления деятельности на 2012год.

Прошедший 2011 год был очень сложным, во всех отношениях. Предвыборные и выборные мероприятия сильно затормозили решение многих вопросов. Многим, откровенно было не до нас и до наших проблем. Некоторые вопросы, не смотря на предварительные договоренности, начали решаться в противоположном для нас направлении, из-за чего проблемы только усугубились.

2 наших предприятия обанкротились, 2 прекратили свою деятельность в сфере ЖКК, 5 мы исключили из членов СРО за неуплату членских взносов и 2 предприятия г.Сургута, это Чураков и Ульбеков, вышли из СРО по идейным разногласиям. Тем ни менее наши ряды не редеют, в состав СРО в 2011году вошло 17 компаний, и в этом году подали документы еще ряд компаний. Таким образом, на январь 2011 года нас было 62, на январь 2012 года стало 71, обслуживаемая площадь более 50% МКД.

Мы предприняли все меры, не только к сохранению, но и увеличению количества членов СРО. Так как, в соответствии с законопроектом № 623780-5 по внесению изменений в ЖК РФ об обязательности членства в СРО УК, который будет рассмотрен 17 мая Государственной Думой РФ в первом чтении, количество членов СРО должно составлять не менее 100 участников. Полагаем, что до установленного законом срока мы выполним данные требования. Призываем Вас также агитировать добросовестные компании Ваших муниципальных образований к вступлению в наши ряды.

В 2012 было проведено 3 Общих собрания и 7 Наблюдательных Совета.

Важным моментом работы в прошедшем году было выстраивание взаимодействия с государственными и муниципальными органами власти, налаживание взаимоотношений внутри СРО. Далеко не везде было понимание и желание сотрудничать. Надеемся, что то нам удалось сделать и в этом году будет продолжена конструктивная плодотворная совместная работа по решению общих задач и проблем.

Заключены соглашения о взаимодействии с Федеральной Службой судебных приставов, Управлением федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителя, Управления Федеральной антимонопольной службы, Службой жилконтроля и стройнадзора по ХМАО-Югре, Депстройэнергетики и ЖКК Югры, Соглашения с администрациями городов Нефтеюганск, Нягань, Покачи, Пыть-Ях, Радужный, Урай, Ханты-Мансийск, а также Октябрьским, Сургутским и Ханты-Мансийским районами.

Постоянно осуществляется работа с Департаментом строительства, энергетики и ЖКК и Службой жилконтроля и стройнадзора автономного округа .

Проведены рабочие встречи с Федеральной Службой судебных приставов, представители которой приняли участие в Общем собрании членов СРО в октябре 2011г.

С конца 2011г осуществляется тесное взаимодействие с Департаментом образования автономного округа и Институтом повышения квалификации, по вопросу подготовки, переподготовки кадров для сферы ЖКК. Подробно по этому вопросу расскажет Шиян . С целью организации сертификации членов СРО, как это требует законодательство, а также удешевления ее стоимости, была проведена встреча с руководителем ООО «Жилкоммунстройсертификация» Кочегаровым. Достигнуты договоренности о взаимодействии и создании их структуры на территории ХМАО и Тюменской области. Скажу, что планы большие, и мы надеемся на положительные результаты.

Представители СРО в 2012 году принимали участие в различных заседаниях и совещаниях на разном уровне, подготовке документов, встречах, обмене информацией и обсуждение проблем и путей выхода из них, что принесло определенный результат

Положительными моментами работы были выездные совещания в муниципальные образования по решению конкретных проблем управляющих компаний совместно с администрациями М.О., ресурсоснабжающими организациями, представителями общественности, СМИ. Это Урай, Нягань, Лангепас, Сургут, Мегион, Нижневартовск, Нижневартовский район,Советский район, Радужный. Практику выездных совещаний необходимо не только продолжить, но и расширить.

Так, в г.Урае было налажено взаимодействие УК, входящих в СРО, с УК не членами СРО и администрацией города. Проблемным вопросом стало появление и активные, не всегда корректные действия на рынке новой УК, отпочковавшейся от нефтяников. В итоге подготовлено и подписано Соглашение о взаимоотношениях между управляющими компаниями и администрацией города.

В г.Радужном нашим компаниям и ресурсоснабжающим организациям было предложено несколько вариантов заключения договоров между ними. Мнения зачастую не совпадали, приходилось собирать стороны не один раз, тем ни менее напряжение было снято.

В Нижневартовском районе были неоднократные встречи с руководством района по финансовой ситуации сложившейся в МУП «Сельское ЖКХ». В результате сложных переговоров, в том числе участия в судебных спорах и привлечения высокопоставленных чиновников, удалось вывести МУП «Сельское ЖКХ» из под банкротства. К сожалению, по последней информации, предприятие все таки будет реорганизовано.

Разрешили ситуацию в п.Унь-Юган. Там судебный спор был с администрацией сельского поселения . Мы привлекли к разрешению ситуации администрацию Октябрьского района и ситуация там нормализовалась. Более того, если раньше к управляющей компании относились негативно, то теперь они видят в ней помощников и обсуждают возможности участия в программах автономного округа по улучшению условий жизни населения поселка.

В Нефтеюганске в результате переговоров с администрацией города, УК,РСО была достигнута договоренность о проплате до середины года тепловой организацией услуги РКЦ , т.к. включить эти затраты УК в тариф не имеют возможности ввиду запрета на их увеличение до июля месяца.

Но не все проходило гладко. Некоторые проблемы приходилось повторно обсуждать с выездами, а в некоторых муниципалитетах вопросы требуют еще дальнейшей проработки для поиска выхода из сложившейся ситуации.

Особое место в работе СРО занимал г.Сургут. С нашим участием и участием Управления ФМС округа был конструктивно решен вопрос с паспортистами управляющих компаний. Отдел ФМС по г.Сургуту готов сотрудничать и решать все вопросы. Принимали участие в увеличении выделения средств на капремонт. Затем с мая 2011г. с участием СРО активно решался вопрос установления муниципальных тарифов по содержанию жилья, которые единственные в округе не изменялись с 2008 года. Вопрос действительно очень важный и мы пытались его решить с помощью различных методов. Проводились встречи, телефонные общения, направлялись письма, но сроки решения по разным причинам постоянно отодвигались. Пока не был, по абсолютно понятным политическим причинам, наложен запрет на рост тарифов на всех уровнях власти, что вызывало критику в наш адрес со стороны некоторых директоров управляющих компаний г.Сургута.

Да, население муниципального образования ориентируется на тарифы, установленные для муниципального жилья, тем ни менее договор управления многоквартирным домом это договоренность между собственниками жилья и управляющей компанией, поэтому мы вынуждены договариваться с гражданами и убеждать их, что невозможно качественно и в полном объеме выполнить работу за маленькие деньги. Что сделали, практически все, управляющие компании.

В результате принятых мер, только в марте 2012 года на письмо за подписью Заместителя Губернатора автономного округа Грипаса В.А. на главу г.Сургута о необходимости приведения тарифов в соответствие с действующим законодательством и соблюдением баланса сторон, был получен ответ о пересмотре с 01.07.2012г. размера муниципального тарифа и утверждением его нормативно-правовым актом М.О.

К сожалению, управляющие компании г.Сургута Чуракова и Ульбекова не дождались решения данного вопроса и вышли из членов СРО.

Хочу отметить, что СРО должно отражать интересы всех его членов, в не зависимости от объема обслуживаемого жилого фонда, а не быть приложением к крупным управляющим компаниям. Возникающие вопросы необходимо решать «всем миром».

При обсуждении проблемных вопросов с управляющими компаниями и чиновниками различного уровня, мы практически всегда приходили к выводу о необходимости внесения изменений в нормативные правовые акты различного уровня и принимали в этом активное участие.

Так, участие в реализации программы «Наш дом» позволило ввести новый раздел в программу «Благоустройство внутридворовых территорий» с выделением дополнительных средств на это в размере 500 млн.руб. Работа по выделению средств на благоустройство в этом году продолжается и мы постараемся принимаем в этом активное участие. Также продолжается работа по увеличению объемов финансирования на проведение капремонта в рамках данной программы и поиск новых возможностей финансирования капремонта. В настоящее время Минрегионом РФ разрабатывается создание региональных фондов по капремонту. Необходимо и наше активное участие, чтоб данный законодательный акт получился на пользу всем кого коснется данный документ, в том числе УК.

Являясь членом комиссии по капитальному ремонту, созданной при Депстройэнерго и ЖКК, я принимаю постоянное участие в ее работе и защищаю интересы наших компаний. Пользуясь случаем, обращаю внимание компаний на необходимость своевременного предоставления в комиссию полного пакета документов.

Специалисты исполнительной дирекции приняли активное участие в разработке Постановления Правительства автономного округа №75-п о предоставлении межбюджетных трансфертов бюджетом М.О. на возмещение организациям ЖКК расходов, связанных с предоставлением коммунальных услуг, которое затем неоднократно изменялось и дополнялось, и почти только в конце года были выделены средства на его реализацию в объеме 59 млн.руб.

В январе 2012 года Постановлением №8-п внесены изменения в Постановление №313-п от 26.10.2010г о целевой программе «Модернизация и реформирование ЖКК округа на 2011-2013годы…» согласно которых в бюджете округа на возмещение организациям коммунального комплекса предусмотрено на 2012 год 54 млн. рублей.

Считаю положительной нашу работу по реализации окружного закона №32-оз по развитию ЖКК Югры, начатую в рабочей группе Петрова, и получившую продолжение в предложениях рабочей группы направленных на формирование условий устойчивого развития ЖКК ХМАО-Югры, а также в принятом в октябре месяце распоряжении Правительства ХМАО-Югры №571-рп «О формировании условий устойчивого развития коммунального комплекса Югры».

Разработан нами и внесен на рассмотрение в Депстройэнерго и ЖКК проект Постановления Правительства автономного округа о создании Общественного Совета по вопросам ЖКК при Губернаторе автономного округа. Мы считаем, что создание такого органа станет существенным шагом в решении проблем в сфере ЖКК, возможности взаимодействия власти и предприятий коммунального комплекса. Мы понимаем, что обеспечение деятельности Совета при Губернаторе требует материальных и человеческих ресурсов и мы готовы принимать активное участие в его работе.

По аналогии с данным Советом должны быть созданы Советы в муниципальных образованиях. Полагаем, что на местах не следует дожидаться создания окружного Совета, а необходимо уже активизировать создание Советов по вопросам ЖКК при Главах муниципальных образований. Положение о Совета мы направим вам и в М.О.

Проведены встречи и передан материал о проблемах в сфере ЖКК уполномоченному по правам человека в Югре Сидорову и председателю Совета глав М.О. Югры Салахову. Надеемся с их помощью решить ряд вопросов , касающихся улучшения ситуации в отрасли и работы предприятий ЖКХ автономного округа.

В целях защиты интересов членов СРО было направлен письмо Губернатору автономного округа по отказу 33 управляющих компаний присоединиться к Отраслевому тарифному соглашению об увеличении базовой ставки рабочего первого разряда в связи с замораживанием роста тарифов до июля 2012года. Однако написьма УК в Минздравсоцразвитие РФ об отказе в принятии новой ставки ,пришло письмо разобраться в данной ситуации, что в силовом порядке и делают в М.О.. По данным фактам прошу обращаться в СРО.

Подготовлены и направлены наши предложения в Государственную Думу РФ по вопросу внесения изменений в Жилищный кодекс РФ в части саморегулирования в сфере ЖКК. Получен ответ по включению наших предложений при подготовке второго чтения данного закона.

Также был подготовлен и направлен за подпись некоммерческих партнерств Ханты-Мансийского автономного округа и Тюменской области запрос в Тюменскую областную Думу о возможности выделения финансовых средств из областной программы «Сотрудничество» на развитие и модернизацию ЖКК субъектов. Проведены встречи в областной Думе и Правительстве Тюменской области. Вопрос пока остался открытым.

Пытались мы решить вопрос о включении СРО в Реестр социально ориентированных предприятий округа, в целях сэкономить на аренде помещения и решить иные вопросы. К сожалению, механизм реализации на данный момент не отработан, ждут изменений на Федеральном уровне.

В соответствии с федеральным законом « О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля(надзора) и муниципального контроля в контрольно-надзорные органы направлены письма по информированию СРО о проводимых проверках членов СРО и не превышении их 10% от общего количества.

Пытались мы решить вопрос о включении СРО в Реестр социально ориентированных предприятий округа, в целях сэкономить на аренде помещения и решить иные вопросы. К сожалению, механизм реализации на данный момент не отработан, ждут изменений на Федеральном уровне.

В целом работать с органами власти в нынешних условиях работать очень сложно, еще как нужно побегать, я думаю, что все вы ощущаете на собственном опыте. Поэтому, то чего мы добились, это результат того, что с нами уже не так просто не считаться, да и опыта работы у нас прибавляется, накапливается также практический, политический вес.

Все имеющиеся новости в сфере ЖКК, актуальные вопросы, проекты, мы стараемся своевременно размещать на сайте. Адрес сайта и адрес электронной почты мы изменили, о чем всем было сообщено. В целях более тесного общения предлагаем использовать скайп. Это гораздо дешевле и более конструктивно. На наших бланках скайп указан.

В течение года мы планировали осуществлять отслеживание решений судов, актов прокурорского реагирования, решений иных контролирующих органов по делам с участием наших управляющих компаний и размещать наиболее интересные на сайте СРО. Если решения арбитражного суда еще можно посмотреть на сайте суда, то по остальным делам информации в общедоступном виде нет, и управляющие компании информацию в наш адрес не предоставляют. Управляющие компании на наши запросы не отвечают. Понятно, что некогда, много работы, тем ни менее без Вашей информации невозможно сделать никакие обобщения и анализ.

Призываем Вас принимать активное участие в работе СРО. Задача не только заплатить членские взносы, которые, кстати, не все и платят, задолженность составляет около 2 млн. рублей. Задача состоит в решении наших общих проблем. А для решения любого вопроса всегда требуется время и деньги.

СМИ. В течение года принимали участие в формировании позитивного образа управляющих компаний в средствах массовой информации. В противовес огромного количества критики звучащего во всех СМИ в адрес управляющих компаний, мы участвовали в съемках 12 телепередач токшоу «Дайте слово», на окружном канале «Югра». На котором обсуждали злободневные темы и отвечали на вопросы телезрителей. Участвовали также в телесъемках программы «Эпицентр» и в газете «Новости Югры».

Многие управляющие компании также активно освещали свою деятельность в средствах массовой информации, встречах с населением. Например УК «Гарант» (г.Урай, директор Нурмухаметов М.Э.) провела публичные слушания о своей деятельности, где граждане города, в свободном диалоге могли задать все вопросы. В проведении данного мероприятия мы также участвовали и готовы дальше участвовать, приглашайте. Такая открытая форма работы является положительным примером и позитивно влияет на имидж управляющих компаний.

За прошедший период была продолжена работа по проверке, а лучше назвать по оказанию помощи, в исполнении Постановления Правительства РФ №731. За 2011г. осуществлено их 38. В большинстве УК в 2010году осуществлялся раздельный учет в разрезе работ им услуг по доходам и расходам в разрезе каждого МКД и в соответствии с №731п и размещается на собственных сайтах, которые открыты у подавляющего большинства УК или на сайтах Жилстройконтроля, что определено Постановлением Правительства округа №292-п от 12.08.11. С июля текущего года информацию необходимо будет размещать на сайте Минрегионразвития РФ. Подготовлен проект федерального закона, где введена ответсвенность УК за нарушение правил предоставления информации. Так что наши поездки, надеюсь, помогу не попасть под пресс этого закона.(С марта месяца Комитет по контролю возглавляет Филипенков Е.В.).

В целом задачи и направления деятельности СРО на 2012 год связаны с завершением начатых дел, с начатыми и ожидаемыми изменениями в нормативно-правовых актах как в сфере деятельности управления МКД, так и жилищно-коммунального комплекса в целом. О части из них я сказал в своем докладе, часть из них передана на рассмотрение соответствующим органам власти, особо надеюсь на понимании в их решении на заместителя Губернатора автономного округа Грипаса, с которым у нас была встреча по поиску их решения, а также на активизацию работы с Депстройэнерго и ЖКК. По проектам новых документов, планируемых до конца года на различных уровнях власти, мы будем работать и ,надеюсь, эта работа будет проводиться вместе с вами, ведь это такие важные и давно ожидаемые как: изменения в ЖК РФ по обязательности СРО; введения стандартов деятельности УК; утверждение минимального перечня работ по содержанию жилого фонда ,создание региональных фондов по капремонту и других.

В связи с этим предлагаю определить следующее приоритетные направления деятельности саморегулируемой организации на 2012 год:

- участие в разработке и внедрении нормативно-правовых актов регулирующих сферу ЖКК, в том числе работа в комиссиях и группах Правительства и Думы автономного округа;

- создание Общественного Совета по вопросам ЖКК при Губернаторе автономного округа;

- активизация работы по становлению на территории округа процесса саморегулирования;

- работа с органами власти различного уровня, контрольно-надзорными органами по деятельности управляющих компаний-членов СРО, защите их интересов;

- проведение сертификация членов СРО;

- участие в организации профессионального обучения кадров- членов СРО;

- работа по созданию регионального фонда капремонта жилого фонда ,увеличению выделения финансовых средств из различных источников на капремонт;