



Председателю
Общественной палаты
Ленинградской области
ТРУСОВУ Ю.В.

191124, г. Санкт-Петербург, ул. Ставропольская, 10
тел.(812) 987-48-87 Internet: www.zkh.ru E-mail: lenobl@zkh.ru

Исх. № 021/8 – 22 от 30.03.2022г.

Уважаемый Юрий Васильевич!

Региональное отраслевое объединение работодателей-предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области выражает крайнюю озабоченность ситуацией, складывающейся среди сообщества управляющих компаний региона.

Комитетом государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области в адрес администраций муниципальных районов и Сосновоборского городского округа Ленинградской области было направлено письмо от 11.02.2022 № гжило-02-755, которое вызывает опасения у профессионального сообщества.

Предлагается внести изменения в законодательную базу Ленинградской области в части регулирования деятельности управляющих организаций, которые противоречат действующему федеральному законодательству и здравому смыслу.

Управляющие организации - это юридические лица независимо от организационно-правовой формы или индивидуальные предприниматели, осуществляющие предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Минимальный размер уставных капиталов юридических лиц определяется федеральными законами о хозяйственных обществах.

Предлагается на региональном уровне установить минимальный уставной капитал управляющих организаций, что противоречит федеральному законодательству.

Предлагается ежегодное резервирование не менее 10% от уставного фонда управляющей организации на случай непредвиденных ситуаций без привлечения дополнительного финансирования со стороны граждан.

В условиях текущей инфляции – это трудно прогнозируемый момент. Инфляция сама по себе – непредвиденная ситуация.

Для управляющих организаций, подавляющее большинство которых имеют организационно-правовую форму Обществ с ограниченной ответственностью с уставным капиталом в 10.000 (Десять тысяч) рублей, это не вызовет финансовых трудностей, но и в случае непредвиденных ситуаций этот мизерный резерв не сможет принести ощутимую пользу. А вот для многопрофильных предприятий, в том числе муниципальных, чей уставной капитал доходит до сотни миллионов рублей, отвлечение таких сумм из оборота повлечет значительные финансовые трудности при выполнении обязательств и потеря активов в результате обесценивания денежных средств.

Содержание жилищного фонда входит в обязанности управляющей организации по управлению многоквартирным домом. Юридическая ответственность (гражданско-правовая, административная и уголовная) за ненадлежащее содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома уже предусмотрена действующим законодательством РФ.

В условиях действующего федерального законодательства о лицензировании деятельности управляющих организаций предлагается управляющим компаниям вступить в саморегулируемую организацию.

Федеральный закон от 04.05.2011г. №99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности» полноценно регулирует процесс лицензирования деятельности управляющих организаций.

Кроме того, постановлением Правительства РФ от 05.02.2022 года № 117 были внесены изменения в постановление Правительства РФ от 28.10.2014г. №1110, регулирующее порядок лицензирования и осуществления лицензионного контроля. Таким образом, федеральное законодательство успешно регулирует и поддерживает систему лицензирования деятельности управляющих организаций, и в дополнительном регулировании не нуждается.

В адрес руководителей управляющих компаний с февраля 2022 года поступают письма с предложением вступления в некоммерческую организацию, именующую себя СРО в сфере ЖКХ, в частности управления жилым фондом, и ссылающуюся на решение Губернатора Ленинградской области и федеральный закон №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

Предлагается установить вступительные взносы в размере 350 тыс.руб., что будет осуществляться из средств, собранных с населения, и соответственно из средств, предназначенных для осуществления содержания и текущего ремонта управляемого жилого фонда.

Малое число управляющих организаций могут позволить себе подобные необязательные, с точки зрения, законодателя, платежи.

Особенное беспокойство вызывает утверждение в пригласительном письме о том, что членство в «СРО» обеспечивает предприятию «преимущества при участии в тендерах». С одной стороны, известно, что управляющие организации при осуществлении своей деятельности не вовлечены в систему тендеров. С другой стороны, подобное утверждение воспринимается не иначе как коррупционная составляющая и подрыв деловой репутации предприятия.

В связи со сложившейся неоднозначной ситуацией РОО работодателей — предприятий ЖКХ ЛО обращается к Вам, уважаемый Юрий Васильевич, не допустить неправомерных действий Комитета по отношению к организациям, управляющим жилым фондом Ленинградской области.

Приложение: на 5 листах.

С уважением,

Исполнительный директор



Ж.Ю.Журавлева



Администрация Ленинградской области

**КОМИТЕТ
ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО
НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

191311, Санкт-Петербург,
Суворовский пр., д.67
тел.: (812) 579-02-35,
факс: (812) 571-34-38



Комитет гос.
жилищного надзора и
контроля ЛО

гжило-02-755
11.02.2022

Главам администраций
муниципальных районов и
Сосновоборского городского
округа Ленинградской области

По итогам рабочей поездки Губернатора Ленинградской области в Тосненский район 09.02.2022, комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) просит в срок до 18.02.2022 представить в Комитет предложения по разработке, либо внесению изменений в нормативно-законодательную базу Ленинградской области, касающиеся оценки работы управляющих организаций, созданных для управления и/или эксплуатации, технического и санитарного содержания многоквартирных домов на основе возмездного договора с собственниками (управляющих компаний), в части:

- определения минимального уставного капитала управляющей организации в зависимости от площади планируемого к содержанию жилищного фонда;
- ежегодного резервирования не менее 10% от уставного фонда управляющей организации, для последующего использования в случае непредвиденных ситуаций, без привлечения дополнительного финансирования со стороны граждан;
- установления юридической ответственности управляющих организаций за содержание жилищного фонда;
- создание единой саморегулируемой организации Ленинградской области для регулирования деятельности управляющих организаций, с целью поддержки организаций обслуживающих жилой фонд имеющий значительный износ;

Кроме этого, прошу направить перечень управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению и обслуживанию жилищного фонда на подконтрольной Вам территории на высоком уровне, и с которыми налажено взаимодействие органами местного самоуправления.

Председатель Комитета

М.С.Василенко



Ассоциация Управления жильем
Ленинградской области
(Ассоциация УЖЛО)
ИНН 4706042881, КПП 470601001,
ОГРН 1214700016101,
Ленинградская область,
Всеволожский район, г. Всеволожск,
ул. Центральная, д. 8, помещ. 23Н
e-mail:ouklo47@mail.ru
<https://assc-ujlo.ru/>

Руководителю
управляющей организации

В соответствии с Федеральным законом №315-ФЗ от 01.12.2007 «О саморегулируемых организациях», а также по итогам совещания с Губернатором Ленинградской области Дрозденко А.Ю. от «09» февраля 2022 года, о необходимости усиления роли и значения саморегулируемых организаций (СРО), объединяющих управляющие компании Ленинградской области, **предлагаем Вам рассмотреть возможность вступления в Ассоциацию Управления жильем Ленинградской области (Ассоциация УЖЛО).**

Ассоциация УЖЛО, является некоммерческой организацией, объединяет в своем составе организации сферы жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области. Преимуществом участия компаний в некоммерческом партнерстве состоит в том, что между участниками НКО возникает диалог по важным вопросам жилищно-коммунальной сферы и управления жильем Ленинградской области, обсуждаются насущные проблемы и условия реализации потребностей граждан, позволяет компаниям доносить свою позицию до властей в различных сложных ситуациях.

Членство в Ассоциации УЖЛО – это дополнительные возможности для организаций:

- в рамках членства можно получить правовую консультацию со стороны профессиональных юристов по вопросам, которые признаются наиболее актуальными для жилищно-коммунальной сферы.
- участие в СРО делает компанию более конкурентоспособной на рынке и способствует развитию бизнеса.
- защита и отстаивание законных интересов своих членов, в том числе, в государственных органах.
- организация площадок для активного взаимодействия членов Ассоциации между собой, ресурсоснабжающими организациями, государственными органами и другими организациями, участниками рынка.
- предоставляет своим участникам информационную поддержку, в т.ч. полную информацию об изменениях законодательства РФ, которое регламентирует собой деятельность управляющих компаний.
- возможность повышать свои компетенции в проводимых Ассоциацией образовательных мероприятиях
- предприятие, которое является действующим участником СРО ЖКХ, имеет преимущества при участии в тендерах и в информационном доступе.

Ассоциация УЖЛО выступает в интересах каждого своего члена, поэтому *главной задачей* является: — *объединение усилий по качественному предоставлению жилищно-коммунальных услуг, формированию современного, отвечающего международным стандартам рынка работ и услуг, защите законных прав и интересов членов СРО!*

Для возможного дальнейшего сотрудничества, предлагаем Вам личную встречу для переговоров в удобное для Вас время. Встреча может пройти в офисе Ассоциации по адресу: Санкт-Петербург, Суворовский просп., д. 65Б, либо в Вашем офисе. Для подтверждения встречи прошу Вас позвонить по телефону: 8-911-952-10-10.

Вице-президент Ассоциации УЖЛО

Толстов Леонид Алексеевич
8-911-952-10-10



Толстов Л.А.



- ✓ Копия свидетельства о постановке организации на налоговый учёт.
- ✓ Доверенность на представителя организации, если заявление о приеме в члены Ассоциации подписывает не лицо, имеющее право действовать от имени организации без доверенности.
- ✓ Копии платежных поручений о перечислении взносов:

Вопросы F.A.Q.

Информация о взносах



Какие взносы предусмотрены и их размер.

- Вступительный взнос в размере - 350 000 рублей
- Членский взнос в размере - 30 000 рублей
- Взнос в компенсационный фонд в размере - 3000 рублей.

Правила оформления документов



Когда кандидат считается принятым в члены Ассоциации



СПРАВКА о лицензировании и саморегулировании

В соответствии с действующим законодательством (ст.49 ГК) отдельными видами деятельности организации и индивидуальные предприниматели могут заниматься лишь при наличии специальных разрешений, которые на сегодняшний день могут выдаваться в виде лицензий либо в виде допусков саморегулируемых организаций (СРО).

Виды деятельности, которые подлежат лицензированию либо осуществляются на основании допуска саморегулируемой организации определяются Федеральным законом от 8 августа 2001 г. 128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности» с изменениями и Федеральным законом от 1 декабря 2007 г. №315-ФЗ «О саморегулируемых организациях».

ЛИЦЕНЗИРОВАНИЕ

Лицензия является специальным разрешением на осуществление конкретного вида деятельности при неукоснительном соблюдении лицензионных условий и требований. Лицензия выдается лицензирующим органом индивидуальному предпринимателю или юридическому лицу.

К лицензируемым видам деятельности относятся виды деятельности, осуществление которых может повлечь за собой нанесение ущерба правам, законным интересам, здоровью граждан, обороне и безопасности государства, культурному наследию народов Российской Федерации и регулирование которых не может осуществляться иными методами, кроме как лицензированием.

Лицензирование проводится федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъектов РФ. Согласно Закону о лицензировании деятельность, на осуществление которой лицензия предоставлена федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта РФ, может выполняться на всей территории РФ. Деятельность, на осуществление которой лицензия предоставлена лицензирующим органом субъекта Российской Федерации, может проводиться на территориях иных субъектов РФ при условии уведомления лицензиатом лицензирующих органов соответствующих субъектов РФ в порядке, установленном Правительством РФ.

Срок действия лицензии в среднем - 5 лет. По окончании этого срока лицензия может быть продлена по заявлению лицензиата в порядке, установленном для переоформления документа, подтверждающего наличие лицензии.

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ

Согласно Федеральному закону от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях» под саморегулированием понимается самостоятельная и инициативная деятельность, которая осуществляется

субъектами предпринимательской или профессиональной деятельности, содержанием которой являются разработка и установление стандартов и правил указанной деятельности, а также контроль за соблюдением требований указанных стандартов и правил.

Суть саморегулирования состоит в передаче государством функций по установлению норм и правил поведения в определенной сфере предпринимательской или профессиональной деятельности особому субъекту - саморегулируемой организации.

Саморегулируемыми организациями признаются некоммерческие организации, созданные в целях, предусмотренных Федеральным законом «О саморегулируемых организациях» и другими федеральными законами, основанные на членстве, объединяющие субъектов предпринимательской деятельности исходя из единства отрасли производства товаров (работ, услуг) или рынка произведенных товаров (работ, услуг) либо объединяющие субъектов профессиональной деятельности определенного вида.