Статус плательщика госпошлины отразился на ТСЖ

Прежде ТСЖ были освобождены от уплаты госпошлины. Можно считать, что это была поддержка государством товариществ в плане укрепления их финансовой устойчивости. Теперь в соответствии с Законом «О государственной пошлине» товарищества не входят в перечень юридических лиц, освобожденных от ее уплаты.

Как отразилось это на ТСЖ? Дебиторская задолженность во многих товариществах достаточно высока. Но, став плательщиками госпошлины, ряд ТСЖ стали меньше обращаться в суды с исками о взыскании задолженности по обязательным взносам. Финансовая стабильность товариществ подорвана кредитами на капремонт, которые они брали в основном под давлением хокимиятов и без согласия собственников.

Сейчас ТСЖ продолжают погашать кредиты. На расчетном счете практически не остается свободных средств. Поэтому уплата госпошлины при подаче иска стала для них либо невозможной, либо очень ощутимой. И поддержка товариществ в виде отмены госпошлины была бы большим подспорьем.

Согласно приложению к Закону с исковых заявлений имущественного характера, подаваемых в суды по гражданским делам, госпошлина взимается в размере 4 % цены иска, но не менее 1 БРВ. С исковых заявлений, подаваемых в экономические суды, – 2 % цены иска, но не менее 1 БРВ.

Если даже брать по минимуму – не менее 1 БРВ (270 000 сум.), то для ТСЖ в теперешнем их положении это весьма ощутимо, потому что иск подается не на одного, а сразу на всех должников. Они и не могут это делать, потому что снимается все подчистую на погашение кредитов.

Одному преимущества – другому ограничения

В то же время **при переходе собственников из ТСЖ в УК** выплата кредитов замораживается на 2 года. Таким образом идет поддержка новых управляющих компаний. Они получают возможность оказания услуг заказчикам в лице собственников и, соответственно, получения прибыли. При этом УК могут быть освобождены от уплаты госпошлины. Каким образом?

УК являются субъектами предпринимательства и могут вступать в Торгово-промышленную палату. ТПП и ее территориальные подразделения в судах по гражданским делам, в экономических и административных судах освобождаются от уплаты государственной пошлины по искам в интересах членов палаты *(ст. ст. 8–10 Закона)*.

Что остается делать товариществам? Конечно, расходы ТСЖ на госпошлину в конце концов покроет сумма взысканной задолженности. Но когда из-за кредитов на ее уплату у товариществ просто нет денег, а исполнения судебных решений ждут у нас по нескольку лет, это становится для них проблемой, существенным препятствием в работе с должниками.

Товарищества могли бы воспользоваться пунктом 7 постановления Президента «О мерах по недопущению необоснованного роста тарифов и повышению ответственности потребителей за своевременные и полные расчеты за коммунальные услуги» *(N ПП-5 от 11.02.2005 г.)*. В нем говорится, что в **случаях грубого нарушения собственниками и пользователями жилья** требований Жилищного кодекса и других законодательных актов **по оплате** коммунальных услуг, **расходов по содержанию жилья** в соответствии с заключенными договорами **хокимиятам городов и районов по представлению** поставщиков коммунальных услуг или **товариществ частных собственников жилья вносить иски в гражданские суды о взыскании в установленном порядке с виновных лиц образовавшейся задолженности**.

Данная норма как не работала, так и не работает – хокимияты об этом даже слышать не хотят. Тогда что получается? Один субъект рынка жилищных услуг (УК) получает преимущества при подаче исков на должников, а другой (ТСЖ) – ограничен в возможностях. А ведь это в определенной степени также способствует вытеснению из сферы управления товариществ, что, собственно говоря, и происходит сегодня.

Поэтому вопрос о возможности беспошлинной подачи иска товариществом очень важен. Если, конечно, власть озабочена укреплением его финансовой стабильности.

В Ташкенте обсуждались вопросы подготовки управляющих для жилфонда

Вопросы профессиональной подготовки специалистов для управления многоквартирным жилфондом обсуждались в Ташкенте в формате «круглого стола». Встреча проходила в рамках проекта Европейского Союза Promhouse с участием представителей Олий Мажлиса, ЕС в Узбекистане, министерств жилищно-коммунального обслуживания, высшего и среднего специального образования, занятости и трудовых отношений, международных организаций, других заинтересованных организаций и ведомств, представителей малого и среднего бизнеса, работающих в жилищно-коммунальной сфере.

Организаторы мероприятия – партнеры проекта ЕС Promhouse Инициатива «Жилищное хозяйство в Восточной Европе» ИВО (г. Берлин), Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.

фонд (г. Ташкент) при поддержке и участии МинЖКО и Минвуза.

Тематика вопросов, обсуждаемых за «круглым столом», созвучна с направлением реализуемого в стране проекта Promhouse и как никогда актуальна для нас. Проект нацелен на профессионализацию управления жилищным фондом в Казахстане и Узбекистане. Национальным координатором Promhouse в стране является Ассоциация организаций профессиональных управляющих и обслуживающих жилищный фонд.

На данный момент в жилищной сфере продолжается реформа ЖКХ, идет поиск наиболее эффективных путей управления и обслуживания МКД. Добиться результатов невозможно без молодых, грамотных, квалифицированных кадров, владеющих современными технологиями, активно использующих цифровизацию, готовых реализовать инновационные проекты, проекты по энергомодернизации многоквартирных домов и т. д.

Участники встречи отмечали, что жилые дома относятся к основным потребностям человека. Вопрос обеспечения населения качественным, безопасным, комфортным жильем – один из приоритетов социально-экономической политики любого государства. Важен не только прирост жилья, но и его безопасность, комфортность, энергетическая эффективность, осуществление ремонта с учетом энергосберегающих мероприятий. Для этого необходима профессионализация управления жилой недвижимостью.

Рынок труда, в том числе жилищное хозяйство, Узбекистана нуждаются в квалифицированных специалистах с соответствующим уровнем компетенции, образования, подготовки, отвечающим требованиям работодателей и потребителей услуг. Между тем в Узбекистане никто не готовит управляющих многоквартирными домами. Для решения этой задачи в рамках Promhouse объединились специалисты МинЖКО, Минтруда, Минвуза, международные эксперты, нацеленные на разработку профессиональных стандартов управляющего жилой недвижимостью и хаусмастера. На данный момент идет доработка профстандартов, новых учебных программ, планов, модулей с учетом требований рынка, международного опыта, адаптированного к нашим условиям. Перечень профессий и специальностей профобразования будет актуализирован. В него добавят ряд востребованных специальностей, связанных с управлением многоквартирным жилфондом. После утверждения образовательные программы будут использованы в обучении управляющих МКД нового поколения и хаусмастеров, которых начнут готовить в Каршинском коммунально-хозяйственном колледже, выбранном в качестве пилотного объекта.

Будущим управляющим предстоит освоить, а затем внедрить в практику управления жилфондом такие востребованные направления, как использование цифровых технологий в ремонтных работах, а также в работах по обслуживанию жилого фонда, энергоэффективность в многоквартирных домах, эффективные коммуникации с собственниками жилых помещений и т. д. Инвестиции в человеческий капитал очень важны. Без профессиональных менеджеров невозможно построить современный жилищный сектор, предоставляющий населению качественные услуги.

Вопросы, прозвучавшие за «круглым столом», касались также правовых основ системы управления многоквартирными домами в Узбекистане, содействия ЕС реформам в сфере ЖКХ, профессиональных требований к молодым специалистам в управлении жильем, развития энергетической модернизации жилого фонда, внедрения цифровизации в систему управления ЖКХ и возможностей биллинговой системы «Менинг Уйим».

По итогам встречи участники разработают рекомендации по улучшению системы профессионального образования в управлении и эксплуатации многоквартирных домов, расширению доступа к образовательным программам в данной сфере. Они будут направлены в Министерство жилищно-коммунального обслуживания и Министерство высшего и среднего специального образования.

Договор аренды недвижимого имущества регистрируется только в электронном виде

Постановлением Кабинета Министров N 150 от 2.04.2022 г. утвержден Административный регламент оказания государственной услуги по постановке на учет в органах государственной налоговой службы договоров аренды или безвозмездного пользования недвижимым имуществом.

Согласно Регламенту:

➢ арендодатель обязан поставить договор недвижимости на учет в налоговом органе не позднее 3 дней с момента его заключения;

Тематический выпуск ведет **Ирина Гребенюк,** наш спецкор.