

РЕЗОЛЮЦИЯ

Всероссийского совещания на тему:

«Развитие общественного контроля в сфере ЖКХ как путь улучшения ситуации в жилищно-коммунальной сфере»

19 марта 2015 года

г. Санкт-Петербург

В рамках XI Международной специализированной выставки и конференции «ЖКХ России» 19 марта 2015 года в городе Санкт-Петербурге прошел Всероссийский семинар: «Развитие общественного контроля в сфере ЖКХ как путь улучшения ситуации в жилищно-коммунальной сфере», организованный Некоммерческим партнерством «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» совместно с Всероссийским советом местного самоуправления.

В семинаре приняли участие представители: Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, Общественной палаты Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, региональных органов власти, региональных фондов капитального ремонта, органов местного самоуправления, контрольно-надзорных органов, НП «ЖКХ Контроль», региональных центров общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства и активные собственники помещений многоквартирных домов. На семинаре присутствовали участники из Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Мурманской, Новгородской, Псковской, Вологодской, Калининградской, Астраханской, Ярославской, Воронежской, Тульской, Тверской, Костромской, Брянской, Ульяновской, Волгоградской, Свердловской, Сахалинской областей, Ямало-Ненецкого автономного округа и других регионов России, Эстонской Республики.

Участники Всероссийского совещания обсудили вопросы развития общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, рассмотрели вопросы организации капитального ремонта многоквартирных домов, создания условий для воспитания ответственных собственников, обеспечения возможностей надлежащей эксплуатации и прав собственников помещений многоквартирных домов на общедомовое имущество.

В ходе обсуждения вопросов, связанных с проведением капитального ремонта участники отметили ряд проблем, препятствующих эффективной реализации региональных программ капитального ремонта, важнейшими из которых являются:

- наличие серьезных проблем в определении очередности и сроков проведения капитального ремонта в отдельных МКД, определения видов работ в связи с отсутствием или недостоверностью сведений о техническом состоянии МКД;
- отсутствие необходимых финансовых источников, достаточных для реализации региональных программ;

- слабое информирование собственников по вопросам проведения капитального ремонта в многоквартирных домах;
- наличие в ряде регионов практики одновременного включения одних и тех же МКД в программы капитального ремонта и переселения;
- расплывчатость отдельных правовых норм, регламентирующих вопросы реализации программ капитального ремонта;
- отсутствие контроля за формированием средств на специальных счетах в целях проведения капитального ремонта;
- большая банковская комиссия, взимаемая при перечислении платежей за капитальный ремонт;

Серьезную обеспокоенность участников совещания вызвала практика незаконного отчуждения общедомового имущества, распространенная в субъектах РФ. По мнению участников семинара, наиболее тревожная ситуация сложилась в Москве, Екатеринбурге, Калининграде, Мурманске, где имеются массовые примеры незаконного отчуждения общего имущества. Незаконное отчуждение общедомового имущества, фактически, осуществляется при попустительстве региональных органов Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), осуществляющих регистрацию незаконных сделок без должной проверки.

При этом участники семинара также обратили внимание на наличие следующих положительных тенденций:

- имеется практика по возврату ошибочно отчужденного общего имущества в Костроме, во внесудебном порядке общие помещения возвращаются на территории Санкт-Петербурга;
- растет количество примеров эффективного управления общим имуществом многоквартирных домов.

На основании проведенного обсуждения участники семинара рекомендуют:

Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с Министерством экономического развития Российской Федерации и Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром):

- в связи с ухудшением финансовой обеспеченности субъектов РФ рассмотреть возможность по увеличению объемов софинансирования региональных программ капитального ремонта со стороны Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства в первые годы реализации региональных программ капитального ремонта;
- обеспечить принятие и реализацию государственной программы, направленной на проведение сплошного технического обследования состояния МКД, формирования технических паспортов МКД, обобщенной и общедоступной базы с целью расчета объемов и прогнозирования программ капитального ремонта и расселения аварийного жилья;

- разработать механизмы, способствующие снижению ставки по кредиту при получении займов на капитальный ремонт многоквартирных домов;
- разработать комплекс мер по снижению комиссионных сборов, взимаемых при оплате взносов на проведение капитального ремонта;
- подготовить инструктивное письмо в адрес уполномоченных органов власти, территориальных органов Росреестра, разъясняющее необходимость и методику организации процесса восстановления прав собственников помещений многоквартирных домов на общее долевое имущество, пресечения регистрации незаконных сделок в сфере отчуждения общедомового имущества;
- разработать механизм смены владельца специального счета, созданного для сбора взносов собственников помещений в многоквартирных домах на проведение работ по капитальному ремонту;
- законодательно установить на чьи финансовые средства формируются и кем выставляются платежные документы при формировании средств на проведение капитального ремонта на специальных счетах, владельцем которых является региональный оператор;
- законодательно ввести открытый доступ к информации обо всех помещениях в многоквартирном доме независимо от «принадлежности»;
- законодательно определить обязанность собственников любых помещений информировать организацию, занимающуюся управлением многоквартирным домом, о количестве фактически проживающих в помещении людей, о сдаче помещения в аренду, о продаже помещения. Необходимо законодательно запретить продажу помещений с долгами.

Главному жилищному инспектору, органам жилищного надзора субъектов федерации:

- обеспечить контроль за целевым использованием объектов общей долевой собственности, техническим состоянием домов, в которых общедомовое имущество было отчуждено. Оказывать содействие собственникам в восстановлении их прав на общее долевое имущество.

Генеральному прокурору Российской Федерации:

- провести проверки правомерности оформления прав собственности региональных и местных органов власти на объекты общей долевой собственности (подвалы, колясочные, чердаки и т.п. помещения) собственников помещений многоквартирных домов.

Региональным органам власти:

- установить конкретные сроки документального оформления комплекса недвижимости (земельного участка, электронного (технико-экономического) паспорта многоквартирного дома, границ эксплуатационной ответственности по энергоснабжению);
- реализовать информирование и обучение собственников многоквартирных домов по вопросам реализации программ капитального ремонта, которое направлено

на повышение правовой грамотности, разъяснение им целей и задач программ капитального ремонта, результатов их реализации на территории субъектов;

- обеспечить: прозрачность системы капитального ремонта; информационную открытость работы региональных операторов; возможность оперативного получения собственниками и общественностью всей информации о техническом состоянии многоквартирных домов, региональных программах капитального ремонта, сведений о накоплении средств и их расходовании, информации о подрядчиках, осуществляющих работы по капитальному ремонту;

- сформировать пакет региональных и местных нормативных правовых актов, гарантирующих права собственников и их представителей (советов домов, НКО) в ходе актуализации региональных программ капитального ремонта, контроле за ходом капитального ремонта как в субъекте и муниципалитетах в целом, так и в отдельных домах;

- включить в состав региональных программ первоочередных мер по развитию экономики и обеспечению социальной стабильности мероприятия, обеспечивающие права собственников многоквартирных домов на общее долевое имущество, исключаящие незаконное отчуждение объектов общей долевой собственности, возврат неправомерно отчужденного в состав общей долевой собственности собственников многоквартирных домов;

- работу по выявлению и возврату объектов общего долевого имущества проводить на комиссионной основе совместно с организациями собственников многоквартирных домов как субъектами общественного контроля, устранение ошибочных действий субъектов федерации или муниципальных образований по неправомерному отчуждению объектов общей долевой собственности многоквартирных домов организовать во внесудебном порядке.

Региональным центрам общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства:

- провести мониторинг программ капитального ремонта и переселения на предмет содержания в них одних и тех же многоквартирных домов.

Региональным центрам общественного контроля совместно с региональными отделениями ВСМС:

- обеспечить формирование муниципальных центров общественного контроля в сфере ЖКХ для организации правовой и методической поддержки потребителей жилищно-коммунальных услуг.