

РЕЗОЛЮЦИЯ

V Всероссийского совещания по развитию общественного контроля в сфере ЖКХ в Российской Федерации

1-2 декабря 2016 года Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» провел совещание по развитию общественного контроля в сфере ЖКХ. В мероприятии приняли участие руководители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства России, Министерства связи и массовых коммуникаций Российской Федерации, Государственной корпорации – Фонда содействия реформированию ЖКХ, депутаты профильного комитета Государственной Думы Российской Федерации, члены Общественной палаты России, руководители региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ из 79 субъектов Российской Федерации и иные эксперты отрасли.

По итогам проведенного обсуждения участники совещания приняли решение обратиться к **Президенту и Председателю Правительства Российской Федерации** с обращением о продлении срока реализации Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Кроме того, в ходе совещания участники сформулировали ряд предложений органам власти и представителям общественности.

Федеральному собранию РФ

- Внести изменения в 131 ФЗ «ОБ ОБЩИХ ПРИНЦИПАХ ОРГАНИЗАЦИИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ», расширив перечень вопросов местного значения городских и сельских поселений, городских округов рядом полномочий, связанных с организацией деятельности по управлению многоквартирными домами (проект соответствующего закона может быть представлен по требованию).
- Внести изменения в п.1 ст.45 ГПК РФ в части дополнения фразой «жилищно-коммунальной сфере», что позволит прокуратуре осуществлять защиту прав собственников более эффективно: подавать иски в суды в защиту неограниченного круга лиц;
- Внести изменения в соответствующие законы, предоставив субъектам общественного контроля осуществлять защиту законных прав и интересов неопределенного круга лиц в суде.

Федеральному собранию РФ совместно с Министерством строительства и ЖКХ Российской Федерации:

В сфере развития общественного жилищного контроля в РФ

- Проработать на федеральном уровне вопрос создания института «Общественных жилищных инспекторов»;

В сфере управления многоквартирными домами

- Рассмотреть вопрос о дифференциации подходов к формированию требований по содержанию и обслуживанию жилищного фонда в зависимости от срока его эксплуатации;
- Утвердить обязательную форму отчета по договору управления многоквартирным домом;
- Установить обязательное членство собственников помещений в многоквартирном доме в созданном ТСН/ТСЖ;
- Упростить процедуру составления «актов фактического проживания». Акты, составленные исполнителем услуги совместно с председателем совета дома и подписанные 2 собственниками принимать к начислению без актов уполномоченных органов
- Разработать порядок упрощенной процедуры лишения права управления МКД управляющих организаций в случае, если такое решение принято общим собранием, а также если решение принято ГЖИ на основании выявленных многократных, повторных или

грубых нарушений действующего законодательства со стороны управляющей компании, а также совершения действий, повлекших за собой ущерб для жизни и здоровья граждан.

- Включить в лицензионные требования - требования к минимальной квалификации сотрудников управляющих организаций;

- Разработать НПА, предусматривающий возможность доступа в квартиры в аварийных ситуациях для сотрудников управляющих и ресурсоснабжающих организаций.

- Проработать вопрос о создании института «профессиональных управленцев» в сфере ЖКХ, а также возможности собственникам выбирать единственное лицо (профессионального управленца), для обеспечения надлежащего состояния многоквартирного дома как путем организации управления домом, так и путем выполнения функции заказчика тех или иных работ для управляющей организации.

- Рассмотреть вопрос об усилении полномочий советов многоквартирных домов как ключевого звена общественного контроля в ЖКХ, в том числе:

1) о представлении без доверенности во всех инстанциях председателем совета многоквартирного дома интересов собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам реализации решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, а также иным относящимся к компетенции совета многоквартирного дома вопросам;

2) об участии председателя совета многоквартирного дома в приемке всех видов работ, направленных на выполнение договора управления, а также в осуществляемых управляющей организацией осмотрах общего имущества.

- Рассмотреть вопрос о создании номинального счета дома, средства с которого перечисляются банком на расчетный счет управляющей организации только после представления в банк подписанного уполномоченным собственниками лицом, ежемесячного акта приемки работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;

- Предусмотреть изменения в 491 постановление Правительства РФ и сопутствующих НПА расширение перечня информации относящейся к технической документации, в частности: данные о потреблении собственниками жилых помещений объема коммунальных услуг за декабрь истекшего года (с целью определения базы для расчета компенсации по предельному индексу (постановление Правительства РФ №400), а также данные о начислении и истории расчетов по взносам на капитальный ремонт для многоквартирных домов выбравших спецсчет и уполномочивших УО на подготовку платежных документов и ведение счета. На сегодняшний день непередача этой информации не влечет для недобросовестной УО никакой ответственности. Как следствие, в первом случае собственники не могут до года получать определенную ЖК РФ компенсацию, во втором случае, после смены УК становится неясно - кто в доме вносил взносы на капитальный ремонт, а кто нет, следовательно, новая УК начинает вести начисление взносов на капитальный ремонт с нуля, и не имеет возможности вести претензионную работу с неплательщиками.

В сфере капитального ремонта

- Включить в минимальный перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме ремонт ограждения балконов и лоджий в качестве составной части ремонта фасадов;

- Снизить необходимое количество голосов для принятия решений по вопросу об открытии специального депозита – не менее 50% голосов «за» от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме (по примеру вопросов о смене способа формирования фонда капитального ремонта).

- Уточнить п. 3.1, ст. 175 ЖК РФ, приняв норму закона о том, что именно владелец специального счета (если иное решение не принято общим собранием) предоставляет платежный документ для оплаты взносов на капремонт. Внести дополнение в ст. 177 ЖК РФ о том, что списание денежных средств со спецсчета могут совершаться, в том числе, и на оплату расходов за предоставление собственникам платежных документов по оплате взносов на капремонт.

- Дополнить статью 175 ЖК РФ нормой о том, что именно владелец специального счета (если иное не принято общим собранием) принимает меры, направленные на

взыскание задолженности по уплате взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с законодательством РФ.

- Прописать порядок и сроки возврата средств собственниками помещений МКД, отремонтированных за счет средств регионального оператора, так называемого «общего котла».

- Внести изменения в пункт 7, ст. 177 ЖК РФ, предоставив прав уполномоченному собственниками лицу в МКД, выбравшим способ накопления на специальном счете, на получение информации по начислению взносов на капремонт региональным оператором и банком по каждому лицевому счету.

- Дополнить пункт 4, ст. 168 ЖК РФ нормой о том, что внесение в региональную программу изменений, предусматривающих перенос срока капремонта общего имущества МКД осуществляется без решения общего собрания в том числе, и в случае, если получен отказ в допуске к объекту капремонта более, чем от 50% собственников помещений в МКД.

- Дополнить пункт 4, статьи 190 ЖК РФ нормой о том, что превышение предельной стоимости работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, утвержденной субъектом РФ, а также и оплата работ и услуг, не указанных в части 1, статьи 169 ЖК РФ, осуществляется за счет дополнительных средств собственников, если они накапливают средства на счете регионального оператора.

В сфере поставки и расчетов за коммунальные услуги, концессионных соглашений

- Принять правовой акт, направленный на определения порядка использования средств, собранных за коммунальные услуги с применением повышающего коэффициента, для проведения энергоэффективных мероприятий в МКД;

- Принять поправки в Жилищный кодекс Российской Федерации, которые включают индивидуальные приборы учета потребления коммунальных ресурсов в состав общедомового имущества.

- Предоставить право собственникам принимать на общем собрании размер платы за коммунальные услуги, необходимые для содержания общего имущества, в том числе ниже установленных нормативов.

- Внести поправки в Административный кодекс РФ, предусматривающий штрафные санкции для поставщиков коммунальных услуг в случае расчета по нормативам при наличии общедомовых и индивидуальных приборов учета.

- Ускорить введение механизмов для применения штрафов в пользу потребителей, установленных Жилищным кодексом РФ

- Установить право собственников помещений в многоквартирном доме на общем собрании устанавливать способ расчета платы за отопление – равномерно равными долями или по факту

- Рассмотреть возможность изменения порядка расчета платы за отопление в многоквартирных домах с частичной оснащённостью индивидуальными приборами учета тепловой энергии, в части введения отдельного подхода, учитывающего показания индивидуальных приборов учета тепловой энергии, а также использование повышающих коэффициентов;

- Принять нормативно-правовой акт, регламентирующий установку приборов учета в местах общего пользования, а также порядок расчета платы за электроснабжение в многоквартирных домах с применением для расчетов приборы учета электроэнергии в местах общего пользования;

- Подготовить НПА, устанавливающий безусловную (не зависящие от решения общего собрания) обязанность управляющих организаций заключать договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования.

- Доработать законодательство в области тарифного регулирования. К примеру, в сфере водоснабжения, при появлении инвестора и заключении концессионного соглашения после обращения концессионера за тарифом, тарифное решение может применяться задним числом, то есть с начала действия соглашения. Однако в сфере теплоснабжения такого нет. Необходимо уравновесить в правах инвестора, приходящего в сферу теплоэнергетики, с инвестором, вкладывающим в водоснабжение.

- Внести изменений в статью 174.1 Налогового Кодекса Российской Федерации «Особенности исчисления и уплаты в бюджет налога при осуществлении операций в соответствии с договором простого товарищества (договором о совместной деятельности), договором инвестиционного товарищества, договором доверительного управления имуществом или концессионным соглашением на территории Российской Федерации, а именно исключить из этой статьи концессионное соглашение.
- Доработать законодательство в сфере концессионных соглашений с учетом особенностей малых городов (с населением до 100 тыс. чел.).

В градостроительной сфере

- Принять НПА, устанавливающие стандарты социальной инфраструктуры (парковки, детские площадки, внутриквартальные проезды, качество оформления дворов), которые должны быть предусмотрены в проектах жилых и офисных зданий.
- Обеспечить открытый доступ ко всей градостроительной документации (в том числе – разрешения на строительство и акты ввода в эксплуатацию) для неопределенного круга лиц. Рассмотреть возможность размещения такой информации в ГИС «Градостроительство».
- Законодательно закрепить для управляющих организаций приоритетность решения общего собрания собственников дома по утверждению плана работ по текущему ремонту на год перед предписанием жилищной инспекции по выполнению работ, не влияющих на безопасность дома, высказанных в жалобе жителя.

Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации:

- Завершить работу по подготовке, подписанию и регистрации в Министерстве юстиции Российской Федерации Постановления «О порядке осуществления общественного жилищного контроля»;
- Создать комиссию по контролю за обеспечением имущественных прав собственников помещений многоквартирных домов в субъектах и муниципальных образованиях Российской Федерации, в части привлечения к работе в Комиссии Минстроя РФ, региональных и местных органов власти, ГЖИ, представителей общественности для мониторинга ситуации с использованием общедомового имущества и возврата его собственникам («Комиссия по ОДИ»);
- Министерству строительства и ЖКХ Российской Федерации, с участием Министерства экономики, НП "ЖКХ Контроль" - провести совещание с высшими должностными лицами субъектов РФ о исключении из практики работы уполномоченных органов факты незаконного отчуждения объектов общего имущества собственников многоквартирных домов.
- Принять положение о «знаке качества застройщика/подрядной организации» - памятном знаке, отмечающем лучшие организации, работающие в сфере строительства домов по федеральным программам, а также осуществляющих капитальный ремонт в рамках региональных программ капитального ремонта общего имущества МКД;
- Создать инструменты софинансирования процентной ставки по кредитам, привлекаемым для осуществления капитального ремонта МКД.
- Провести консультации с банковским сообществом по вопросам утверждения процентной ставки на специальном депозите не ниже среднерыночной для физических лиц;
- Определить срок действия в 1 год выписки из ЕГРП для собственников помещений в МКД с целью исключения дополнительных расходов у собственника в случае проведения общего собрания собственников.

ГК - Фонду содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства:

- Разработать механизм взаимодействия комиссии по проверке качества построенного жилья с привлечением средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства и региональных центров общественного контроля с целью 100 %-ого включения последних в состав проверочных комиссий, которые выезжают в соответствующие субъекты Российской Федерации.

Прокуратуре Российской Федерации

- В рамках осуществления функций прокурорского надзора за исполнением законов и соблюдением прав и свобод человека и гражданина усилить меры прокурорского реагирования, направленные на выявление случаев незаконной передачи в собственность Российской Федерации, субъектов РФ и муниципальных образований объектов, отвечающих признакам общего имущества, во взаимодействии с органами власти субъектов Российской Федерации, региональными органами государственного жилищного надзора и территориальными органами Росреестра.

Региональным органам власти:

- Создать рабочие группы с участием представителей РЦОК для мониторинга реализации проектов модернизации коммунальной инфраструктуры в малых городах, осуществляемых с использованием средств ГК - Фонд содействия реформированию ЖКХ.

Национальному центру общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль»

- Включить в план работы на 2017 серию региональных и межрегиональных форумов по вопросам реализации приоритетного проекта «ЖКХ и городская среда», направленных на информационно-разъяснительную работу среди граждан, бизнеса в целях популяризации и вовлечения их в реализацию проектов по благоустройству, сбор и обмен лучшими практиками, реализации проектов по благоустройству в субъектах Российской Федерации;
- Провести семинар для представителей РЦОК по технологиям работы со СМИ;
- Направить письма с разъяснениями в РЦОК с пояснениями по организации делопроизводства и обменом информации и алгоритмом размещения новостей на сайте НП «ЖКХ Контроль».

Региональным центрам общественного контроля в сфере ЖКХ:

- В срок до 20 декабря всем желающим заявить о желании быть включенным в состав Комиссии по ОДИ;
- Обеспечить 100% участие представителей Центров в приемке домов, сдаваемых в рамках реализации программ переселения в декабре 2016 года;
- Обеспечить регулярное размещение новостей на сайте НП «ЖКХ Контроль» (не менее 1 новости в неделю).