

## ПРОЕКТ РЕКОМЕНДАЦИЙ

### **круглого стола «Проблемы законодательного обеспечения деятельности по государственному жилищному надзору, муниципальному жилищному контролю, общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения»**

(Москва, 19 июня 2014 года)

В работе круглого стола на тему «Проблемы законодательного обеспечения деятельности по государственному жилищному надзору, муниципальному жилищному контролю, общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства и пути их решения» приняли участие члены Совета Федерации и депутаты Государственной Думы, представители Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Счетной палаты Российской Федерации, Общественной палаты Российской Федерации, государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, ведущие российские эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства, представители общественных объединений, осуществляющих общественный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

**Целью работы круглого стола** явилось обсуждение проблем законодательного обеспечения деятельности органов государственной власти по государственному жилищному надзору, органов местного самоуправления по муниципальному жилищному контролю, общественных объединений при осуществлении общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства и выработка обоснованных и согласованных подходов для решения законодательных и правоприменительных проблем, возникающих в результате осуществления взаимодействия между всеми субъектами, осуществляющими контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе по вопросам управления, содержания и капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

В настоящее время задача совершенствования надзора и контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства становится все более актуальной. Государство заинтересовано в создании постоянно действующей надзорно-контрольной системы в области жилищно-коммунального хозяйства.

Серьезные законодательные изменения в этом направлении произошли в связи с принятием Федеральных законов от 4 июня 2011 года № 123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», от 18 июля 2011 года № 242-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам осуществления государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», от 25 июня 2012 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 г. № 600 «О мерах по обеспечению

граждан доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг» в целях оказания содействия уполномоченным органам в осуществлении контроля за выполнением организациями коммунального комплекса своих обязательств началось развитие сети общественных организаций.

Таким образом, в настоящее время в жилищной сфере предусматривается трехуровневая система контроля (надзора) – государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль, общественный контроль. Для обеспечения деятельности системы надзора и контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства идет процесс активного совершенствования федерального и регионального законодательства, муниципальных правовых актов. Во многих субъектах Российской Федерации наработана положительная правоприменительная практика. Так по данным Ассоциации контрольно-надзорных органов в сфере жилищно-коммунального хозяйства эффективный контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства налажен в Санкт-Петербурге, Москве, Московской области, Республике Башкортостан, Республике Татарстан, Республике Коми, Республика Дагестан, Красноярском крае, Самарской, Волгоградской, Пензенской, Ярославской областях.

Новацией законодательства последнего времени является закрепление наряду с государственным жилищным надзором муниципального жилищного контроля<sup>1</sup>. Порядок и осуществление муниципального жилищного контроля регламентируется федеральным законодательством, законодательством субъекта Российской Федерации и муниципальными правовыми актами. Однако в целом по стране эта работа ведется разнонаправленно и в настоящий момент по мнению экспертов в большой степени зависит от деятельности муниципальных руководителей, их способности организовать и профинансировать это направление контроля.

Также в настоящее время идет активный процесс становления общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства. При поддержке Общественной палаты Российской Федерации и Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства создано Некоммерческое партнерство «ЖКХ Контроль». В 2013 г. «ЖКХ Контроль» и региональные центры общественного контроля провели более 600 мероприятий, в рамках которых велась разъяснительная работа с гражданами о введении новой системы капитального ремонта многоквартирных домов, управления многоквартирными домами, защиты прав потребителей жилищно-коммунальных услуг. В 2013 году в общественную приёмную НП «ЖКХ Контроль», региональные общественные приёмные поступило более 30 тыс. обращений граждан, проведено свыше тысячи образовательно-просветительских мероприятий.

По данным НП «ЖКХ Контроль» в 71 субъекте Российской Федерации сформированы центры общественного контроля, которые оказывают поддержку некоммерческим организациям, работающим в сферах жилищного просвещения, защиты прав потребителей коммунальных услуг, консультируют граждан по вопросам жилищно-коммунального хозяйства, организуют общественные экспертизы законопроектов и проектов нормативных правовых актов. Однако, в работе центров ЖКХ контроля существуют сложности и прежде всего, отсутствуют устойчивые источники финансирования.

Однако, несмотря на значительные организационные достижения, деятельность общественных объединений в сфере контроля требует единого законодательного обеспечения. В этих целях 23 апреля 2014 года Государственной Думой был принят в первом чтении проект федерального закона № 471327-6 «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», который в настоящее время дорабатывается в целях его подготовки

<sup>1</sup> Федеральный закон № 93-ФЗ от 25 июня 2012 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ по вопросам государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

к рассмотрению во втором чтении. Также 17 июня 2014 г. Государственной Думой принят Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части создания условий для формирования и деятельности общественных объединений в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг).

**Однако, несмотря на проведенную работу по формированию системы надзора и контроля в сфере ЖКХ, на практике остается нерешенным комплекс проблем, которые препятствуют или сдерживают развитие контрольно-надзорной системы в области жилищно-коммунального хозяйства, в том числе:**

1) проблема кадрового обеспечения органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, общественных объединений в сфере жилищно-коммунального хозяйства специалистами, имеющими профессиональное образование, соответствующее требованиям и характеру выполняемой работы, опыт работы;

2) отсутствие федеральных подзаконных нормативных правовых актов, в том числе, методических указаний, по расчету кадрового (штатного) обеспечения территориальных органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, на практике приводящее к проблемам по полному и качественному обеспечению полномочий, возложенных на жилищные инспекции;

3) недостаточность федеральной нормативной правовой базы, регулирующей вопросы взаимодействия органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и общественных объединений по общественному контролю в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

4) отсутствие законодательно установленных требований к порядку проведения общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

5) отсутствие прав органов жилищного надзора и контроля на осуществление административного производства по делам об административных правонарушениях в жилищной сфере;

6) недостаточная регламентация особенностей и порядка проведения плановых и внеплановых проверок органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;

7) отсутствие действенных мер ответственности нарушителей, выявленных в ходе проверок органами жилищного контроля;

8) организационно-процедурные проблемы рассмотрения обращения граждан и организаций (длительные сроки на подготовку документов и их подписание, направление запросов и другие);

9) возникновение проблемы дублирования надзорных полномочий между органами государственного жилищного надзора и органами прокуратуры при осуществлении проверки деятельности органов публичной власти;

10) отсутствие возможности и порядка проведения проверки создания и деятельности советов многоквартирных домов.

**По итогам состоявшегося обсуждения в целях обеспечения устойчивого функционирования системы надзора и контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения комфортных условий проживания населения, повышения безопасности объектов жилой недвижимости участники круглого стола РЕКОМЕНДУЮТ:**

**I. Федеральному Собранию Российской Федерации, Правительству Российской Федерации совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти:**

Рассмотреть вопрос о необходимости внесения изменений в федеральные нормативные правовые акты, предусматривающие:

- установление порядка проведения общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- усиление административной ответственности за нарушения в сфере жилищно-коммунального хозяйства;
- закрепление условий и порядка проведения переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах;
- внесение изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части закрепления компетенции органов государственного жилищного надзора и (или) муниципального жилищного контроля на осуществление административного производства по выявленным нарушениям жилищного и смежного с ним законодательства;
- конкретизацию и расширение полномочий органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля по полному комплексу вопросов, возникающих при управлении многоквартирными домами;
- внесение изменений в Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», направленные на обязательное закрепление сведений о помещениях общей долевой собственности и других объектах общей долевой собственности, включая земельный участок, в текст договора о долевом участии в строительстве жилья и в акт ввода дома в эксплуатацию;
- закрепление порядка осуществления общественного контроля при разработке и реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда;
- наделение совета многоквартирного дома конкретными полномочиями при реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома (право приостанавливать работы по капремонту, если обнаружены нарушения; обязанность участия в подписании акта приемки выполненных работ и иные);
- расширение оснований для проведения органами жилищного надзора и контроля внеплановых проверок, в том числе по заявлениям общественных объединений по контролю в области жилищно-коммунального хозяйства.

**II. Правительству Российской Федерации, Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации совместно с заинтересованными федеральными органами исполнительной власти рассмотреть вопросы:**

- о разработке подзаконного нормативного правового акта (методических рекомендаций), направленного на кадровое обеспечение деятельности органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, общественного контроля, устанавливающего:

обязательные требования к должностным лицам органов государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в части наличия профильного образования, периодичности программ прохождения профессиональной подготовки и (или) повышения квалификации, обязательной квалификационной аттестации;

профессиональные требования к общественным инспекторам – с указанием обязательного прохождения кандидатами краткосрочного профессионального обучения и (или) повышения квалификации, квалификационной аттестацией по аналогии с требованиями к сотрудникам государственных и муниципальных жилищных инспекций;

положения о применении в субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях единой методики расчетов кадрового (штатного) обеспечения региональных органов государственного жилищного надзора и муниципальных органов жилищного контроля.

- рассмотреть вопрос о порядке и условиях передачи субъектами Российской Федерации отдельных полномочий органов государственного жилищного надзора органам муниципального жилищного контроля (за исключением полномочий в сфере лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами) с обязательным определением источника финансирования данных полномочий;

- о подготовке и закреплении обязательных к исполнению положений в части:

обязательности сохранения проектной целостности многоквартирного дома, недопущения исключения из состава общей долевой собственности жизнеобеспечивающих конструктивных частей здания: помещений подвалов, чердаков, электрощитовых, тепловых и водомерных узлов, иных помещений и объектов, входящих в состав общего долевого имущества в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации;

обязательной регистрации помещений и других объектов общей долевой собственности, включая земельный участок, при регистрации в собственность первого помещения многоквартирного дома при вводе дома в эксплуатацию;

установления упрощенного порядка регистрации общедолевого имущества многоквартирного дома по заявлению собственника помещения в многоквартирном доме;

обеспечения региональными управлениями Росреестра проведения дополнительной проверки представляемых на государственную регистрацию правоустанавливающих документов на предмет выявления фактов оформления нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, в собственность муниципальных образований и субъектов Российской Федерации на основании правоустанавливающих документов, не содержащих наименования и описания помещения;

исключения применения при регистрации прав собственности муниципальных образований на нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, в качестве правоустанавливающих документов решений органов власти субъектов Российской Федерации, принятых на основании Постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», Указов Президента Российской Федерации, в которых отсутствует адресный перечень и описание таких помещений;

### **III. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органам местного самоуправления:**

- рассмотреть вопрос о создании при высших должностных лицах исполнительной власти субъектов Российской Федерации общественных советов по жилищно-коммунальному хозяйству;

- разработать комплекс мер по повышению эффективности государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства при реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов и переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

- рекомендовать субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления в целях более широкого развития общественного контроля в жилищной сфере принять на территории правовые акты, создающие условия для действенного осуществления общественного контроля в жилищной сфере;

- обеспечить соблюдение законодательства о раскрытии информации в соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, в том числе при введении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами;

- в целях обеспечения объективного учета общего имущества, сохранения функциональной целостности многоквартирных домов, надлежащего содержания, модернизации и капитального ремонта многоквартирных домов рекомендовать субъектам Российской Федерации организовать инвентаризацию и составление описи общего долевого имущества собственников помещений многоквартирных домов, с последующим утверждением его состава на собраниях собственников и регистрацией в органах Росреестра;

- в целях предупреждения нарушений жилищных прав собственников рассмотреть возможность организации на уровне городских муниципальных образований проведения разъяснительных мероприятий, обучающих семинаров с участием представителей профильных подразделений администрации, управляющих организаций, региональных центров НП «ЖКХ Контроль», общественных организаций, надзорных и контрольных органов.