

РЕШЕНИЕ
межрегиональной конференции городов центра России

**«ЭФФЕКТИВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНО-ИМУЩЕСТВЕННОГО
КОМПЛЕКСА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА. ОБЕСПЕЧЕНИЕ ПРАВ
СОБСТВЕННИКОВ - ОСНОВА СОХРАНЕНИЯ ЖИЛОГО ФОНДА
СОВРЕМЕННОГО ГОРОДА»**

Дата проведения: 4 июля 2014 года.

Место проведения: г. Кострома, пр. Мира, д. 7.

В работе межрегиональной конференции городов центра России на тему: «Эффективное содержание территориально-имущественного комплекса многоквартирного дома, обеспечение прав собственников - основа сохранения жилого фонда современного города» приняли участие представители: Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль», органов исполнительной власти региона и органов местного самоуправления, Общественной палаты региона, а также эксперты в области жилищно-коммунального хозяйства, представители региональных некоммерческих организаций профессиональных сообществ и организаций собственников жилья, осуществляющих контроль в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Целью конференции: обсуждение проблемы эффективной эксплуатации территориально - имущественного комплекса многоквартирного дома, включающего многоквартирный дом с помещениями и оборудованием обслуживающим жилые и нежилые помещения, а так же земельный участок с элементами коммунальной инфраструктуры и благоустройства; выявление причин препятствующих проявлению инициативы собственников, направленной на улучшение качества жилищно-коммунальных услуг, снижение стоимости содержания дома, повышение его энергоэффективности, ремонтпригодности, реконструкцию помещений, модернизацию инженерного оборудования, реновацию придомовых территорий; поиск механизмов устраняющих проблемы взаимоотношений собственников помещений, управляющих организаций и органов местного самоуправления в процессе управления жилым фондом многоквартирных домов современного города.

В настоящее время задача эффективного управления жилым фондом многоквартирных домов становится все более актуальной. Граждане и государство заинтересованы в разрешении десятилетиями накопленных проблем в сфере обеспечения многоквартирных домов жилищно-коммунальными услугами.

Сложная ситуация в отрасли - высокий уровень износа жилого фонда и инфраструктуры, запредельные потери ресурсов, низкое качество услуг - определяет в то же время и потенциал развития рынка содержания и управления жилья.

Для субъектов Российской Федерации в настоящее время Правительством подготовлен модельный комплекс мер («дорожная карта») развития жилищно-коммунального хозяйства, содержащий подробный перечень мероприятий, обеспечивающих реализацию на региональном и муниципальном уровнях всех федеральных решений в сфере ЖКХ. Такие комплексы мер должны быть утверждены в каждом регионе до конца 2014 года. Это станет одним из условий предоставления финансовой поддержки регионам за счет средств государственной корпорации - Фонда содействия реформированию ЖКХ.

Важнейшей задачей в наведении порядка в сфере эффективного управления жилищным фондом является усиление ответственности всех участников правоотношений: управляющих и ресурсоснабжающих организаций за недобросовестную работу, собственников за

неплатежи, органов власти местного самоуправления за обеспечение законности и прав собственников многоквартирных домов.

Наряду с этим особое внимание уделяется созданию условий для комфортного проживания граждан - это расселение аварийного жилья, запуск региональных систем капитального ремонта многоквартирных домов, совершенствование сферы управления жильем.

Собственники многоквартирных домов проявляют все большую активность в вопросах управления и модернизации всего комплекса своего недвижимого имущества.

Особенно важно, что собственники способны существенно повлиять на увеличение продолжительности срока безаварийной эксплуатации дома.

Проводимые преобразования в сфере ЖКХ должны быть нацелены на то, чтобы обеспечить комфортные и безопасные условия проживания граждан Российской Федерации, что предусматривает, прежде всего, соблюдение прав собственников долевого имущества многоквартирных домов.

Участники конференции отмечают, что во многих городах Российской Федерации возникают ситуации, когда собственники домов не имеют возможности распоряжаться общим имуществом в силу отчуждения его третьим лицам.

В такой ситуации собственники дома и управляющая организация не имеют возможности надлежащим образом обслуживать инженерное оборудование и предоставить жителям заложенный проектом дома комфорт проживания.

Значительная часть отчуждений общего имущества происходила в следствие ошибочной квалификации и оформления нежилых помещений многоквартирных домов в собственность городских муниципальных образований. Такие отчуждения чаще всего производятся на основании рамочных документов: Постановления Верховного Совета Российской Федерации №3020-1 от 27 декабря 1992 года о разграничении государственной собственности или со ссылкой на Указы Президента РФ, не имеющих свойств правоустанавливающих для отчуждаемых, со ссылкой на эти документы, помещений технических подвалов, чердаков, лифтерных, колясочных и даже мусоросборных камер.

Таким образом нарушаются основополагающие конституционные права граждан на частную собственность и неприкосновенность жилища, а муниципальному жилому фонду наносится существенный урон. Реформа ЖКХ тормозится недоверием граждан к органам власти местного самоуправления, обслуживание домов становится дороже. В итоге в сфере управления и технической модернизации многоквартирных домов наблюдается застой.

Наиболее активные граждане, товарищества собственников жилья, ведут работу за восстановление и обеспечение прав собственников на общее имущество. В настоящее время сформировалась устойчивая судебная практика, обеспечивающая поддержку собственников в процессах за возврат помещений общего долевого имущества из муниципальной в общую долевую собственность жителей. Однако, судебный путь для жителей дорог и долог.

Учитывая позицию граждан, администрации муниципальных образований начинают понимать ошибочность политики прошлых отчуждений, принимают меры для восстановления объектов общего имущества в юрисдикцию жителей - собственников многоквартирных домов.

В ряде регионов начался процесс создания межведомственных согласительных комиссий для выявления и возврата жителям помещений общей собственности. Однако не везде их работа оказалась стабильной и эффективной.

Практика восстановления прав собственников до сих пор опирается на утверждение окончательного решения в суде. Однако было бы справедливым ожидать исправление ошибки, допущенной в свое время органом власти муниципального образования, решением самого муниципального образования без обращения собственника дома в суд. В

направлении создания межведомственных комиссий, с участием представителей общественных организаций, и предстоит поработать центрам общественного контроля в конструктивном взаимодействии с исполнительной властью муниципальных образований и субъектов федерации.

По итогам состоявшегося обсуждения с целью обеспечения повышения эффективности содержания и использования общего имущества многоквартирных домов в Российской Федерации участники межрегиональной конференции городов центра России решили:

А. Обратиться к Правительству Российской Федерации с предложениями:

1. Предусмотреть, что все многоквартирные дома должны быть внесены в государственный реестр многоквартирных домов, внесение в государственный реестр, должно быть формальным признаком многоквартирного дома.
2. Установить обязательную государственную регистрацию общего долевого имущества в многоквартирных домах, с этой целью провести в субъектах Российской Федерации инвентаризацию и составление описей общего долевого имущества собственников помещений многоквартирных домов, с последующим утверждением его состава на собраниях собственников и регистрацией в региональных органах Росреестра.
3. Разработать Постановление Правительства об обязательной регистрации помещений и других объектов общей долевой собственности, включая земельный участок, при регистрации в собственность законченного строительством многоквартирного дома.
4. Запустить проект «Школа грамотного собственника», определив требования к программе обучения, а также разработать необходимые методические материалы и меры по стимулированию работы таких школ в субъектах Российской Федерации.
5. Исключить применение в качестве правоустанавливающих документов, в которых отсутствуют адресный перечень, описание нежилых помещений и указание их месторасположения в многоквартирном доме.
6. Обеспечить ограничение роста платы граждан за коммунальные услуги до 2018 года включительно на уровне, не превышающем уровень инфляции, предусмотрев соответствующие ограничения роста цен на газ и передачу электрической энергии.
7. Проработать комплекс мер по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 01.01.2012 г. Устранить препятствия при включении дома в состав аварийных, сняв требование с граждан об оплате экспертного заключения. Возложить все расходы по выявлению аварийных объектов на бюджет субъекта федерации и муниципальные образования.
8. Проработать комплекс мер государственной поддержки собственников, организовавших проведение капитального ремонта МКД, обеспечивающего повышенный класс энергоэффективности.
9. Проработать вопрос о введении дополнительных мер, стимулирующих установку приборов учета потребляемых ресурсов.
10. Обеспечить разработку и утверждение типовых форм договоров управления МКД, содержания общего имущества МКД, отчетов по таким договорам, а также методических рекомендаций по порядку организации и проведения общих собраний собственников жилья.

Б. Обратиться в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации с предложениями:

1. Внести поправки в Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ (ред. от 28.12.2013) "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", в соответствии с которыми в текст договора о долевом участии в строительстве жилья и акт ввода дома в эксплуатацию будут включаться в обязательном порядке сведения о

помещениях и других объектах общей долевой собственности.

2. Внести поправки к текстам главы 3 и главы 4 Жилищного кодекса РФ, в соответствии с которыми необходимо увеличить срок обжалования решения органа власти о перепланировке и переводе жилого помещения в нежилой фонд (с обустройством отдельного входа).

3. Принять нормативные акты, упрощающие порядок проведения собраний собственников жилья, в том числе предусмотрев возможность очно - заочного голосования и голосования в электронном виде.

В. Обратиться к субъектам Российской Федерации с предложениями:

1. Прекратить приватизацию помещений, отвечающих критериям общего долевого имущества, определенным статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Создать межведомственные комиссии с участием специалистов и представителей общественности для выявления и возврата собственникам помещений многоквартирных домов нежилых помещений и других объектов, относящихся к общему долевого имуществу.

3. Провести инвентаризацию нежилых помещений многоквартирных домов с целью полного учета и описания объектов общего долевого имущества.

4. Провести работу по внедрению механизмов внесудебного возврата в общую долевую собственность собственников многоквартирных домов нежилых помещений, отвечающих признакам общего имущества в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса РФ.

5. В целях предупреждения нарушений прав собственников на объекты общего имущества, организовать на уровне муниципальных образований проведение разъяснительных мероприятий и обучающих семинаров.

Г. Рекомендовать Региональным центрам общественного контроля:

1. Направить усилия на принятие в субъектах Российской Федерации необходимых нормативных правовых актов с учетом рекомендаций конференции.

2. Совместно с организациями собственников жилья осуществлять постоянный мониторинг качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, проводить разъяснительную работу с населением по вопросам защиты прав собственников и потребителей в сфере ЖКХ.

3. Организовать проведение серии конференций по углубленным тематическим направлениям. Для проработки и мониторинга состояния наиболее значимых вопросов на федеральном уровне, таких как обеспечение прав собственников МКД на общее долевое имущество и других, создавать межрегиональные комиссии из специалистов и руководителей региональных центров общественного контроля.

Принято на конференции 4 июля 2014 года.