

ФЕДЕРАЛЬНОЕ СОБРАНИЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
КОМИТЕТ СОВЕТА ФЕДЕРАЦИИ
ПО ФЕДЕРАТИВНОМУ УСТРОЙСТВУ, РЕГИОНАЛЬНОЙ ПОЛИТИКЕ,
МЕСТНОМУ САМОУПРАВЛЕНИЮ И ДЕЛАМ СЕВЕРА

103426, Москва, Б.Дмитровка, 26

986-69-20; 692-57-38

«8» июля 2014 г.

№ 3.2-02/1470

РЕШЕНИЕ

**об утверждении рекомендаций «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»**

Протокол № 63

от 8 июля 2014 года

Рассмотрев и обсудив проект рекомендаций «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», проведенного Комитетом совместно с Общественной палатой Российской Федерации 19 июня 2014 года в г. Москве, Комитет решил:

утвердить рекомендации «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».

Председатель Комитета



С.М. КИРИЧУК

Утверждены
на заседании Комитета по федеративному
устройству, региональной политике,
местному самоуправлению и делам Севера
8 июля 2014 г (протокол № 63)

РЕКОМЕНДАЦИИ

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.

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

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

1.1. Рассмотреть вопрос о внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и отдельные законодательные акты Российской Федерации, направленных на совершенствование взаимодействия органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля и общественного жилищного контроля и на совершенствование действующих положений об осуществлении жилищного надзора и контроля, в том числе:

необходимости конкретизации и расширения полномочий органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля по полному комплексу вопросов, возникающих при управлении многоквартирными домами;

расширения оснований для проведения органами жилищного надзора и контроля внеплановых проверок;

согласование положений ч.1.1 ст. 20 и ч.1.1 ст. 165 Жилищного кодекса Российской Федерации в части четкого определения компетенции (по виду жилищного фонда) органов муниципального жилищного контроля и установления сроков проведения внеплановых проверок;

установление порядка и условий передачи субъектами Российской Федерации отдельных полномочий органов государственного жилищного надзора органам муниципального жилищного контроля с обязательным определением источника финансирования (в порядке ст. 19 Федерального закона от 6.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»);

закрепления права выдачи органами государственного жилищного надзора (муниципального жилищного контроля) предписания (составления протокола) об устранении выявленных нарушений обязательных требований по факту их обнаружения независимо от формы надзорного (контрольного) мероприятия;

установления права на приостановление срока проведения проверки при наступлении объективных обстоятельств (необходимости ведения переписки; аварийные перерывы в ресурсоснабжении и т.д.);

установление порядка и условий предъявления органами жилищного надзора и контроля предписаний по устранению различных нарушений, выявленных в ходе одной проверки в разных многоквартирных домах, имеющих разные сроки исполнения по каждому выявленному в ходе одной проверки нарушению в соответствии с п.1.ч.1 ст. 17 Федерального закона № 294-ФЗ;

дополнение перечня способов уведомления подконтрольных лиц посредством электронной почты;

расширения компетенции Совета многоквартирного дома, товарищества собственников жилья, жилищно-строительного кооператива посредством закрепления права на осуществление контроля за проведением текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

1.2. Рассмотреть вопрос о внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях, направленных на совершенствование положений об ответственности за нарушения в сфере жилищно-коммунального хозяйства в части:

усиления мер административной ответственности за нарушения требований в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

закрепления компетенции органов государственного жилищного надзора и (или) муниципального жилищного контроля на осуществление административного производства по выявленным нарушениям жилищного и смежного с ним законодательства, за которые предусмотрена административная ответственность (ст. 6.24, 7.21-7.23, ч. 1 ст. 7.23.1 и ч.1 ст. 7.23.2, ч. 9.7.5-1);

закрепления новых составов административных правонарушений и мер административного воздействия на граждан, индивидуальных предпринимателей, организации коммунального комплекса, управляющие организации, органы государственной власти и органы местного самоуправления в соответствии с законодательно установленными полномочиями органов публичной власти, а также с перечнем предметов проверок, осуществляемых органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля, установленных ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном жилищном надзоре» и положениями Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004¹.

1.3. Рассмотреть вопрос о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации, направленных на решение проблем содержания общедомового имущества собственников помещений в многоквартирных домах в части:

внесения изменений в ст. 25, 26 Жилищного кодекса Российской Федерации в части закрепления основных положений о проведении переустройства и (или) перепланировки нежилых помещений в многоквартирных домах;

внесения изменений Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях в части установления ответственности за нарушения правил проведения перепланировки (переустройства) нежилых помещений в многоквартирных домах;

внесения 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», направленных 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

¹ Утверждены Госстроем России

эксплуатацию;

внесения изменений в ст. 36, 40, 44 Жилищного кодекса Российской Федерации, направленных на обязательное предоставление решения общего собрания собственников помещений на согласие производить перепланировку (переустройство) жилого помещения в случае, если затрагиваются элементы и конструкции общедомового имущества;

внесения изменений в главу 3 Жилищного кодекса Российской Федерации «Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение» в части определения последствий самовольного проведения переустройства и (или) перепланировки жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме до получения разрешения на проведение работ или в случаях отказа в переводе помещения по аналогии с последствиями, установленными для жилых помещений статьей 29 Жилищного кодекса Российской Федерации.

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

2.1. При разработке нормативного правового акта, устанавливающего порядок осуществления общественного жилищного контроля, рассмотреть возможность учета следующих предложений:

закрепление правового института общественных жилищных инспекторов;

профессиональные требования к общественным жилищным 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;

закрепление порядка осуществления общественного контроля при разработке и реализации региональных адресных программ по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, переселения граждан из аварийного жилищного фонда;

наделения субъектов общественного жилищного контроля конкретными полномочиями при реализации программы по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома, в том числе правом приостанавливать работы по капитальному ремонту при обнаружении нарушений, обязанностью участия в подписании акта приемки выполненных работ и ответственностью.

2.2. Рассмотреть вопрос о целесообразности разработки следующих подзаконных нормативных правовых актов и (или) методических рекомендаций, обеспечивающих формирование единых требований к порядку создания и деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля, в которых обеспечивается:

определение основных требований к формированию и организации деятельности органов муниципального жилищного контроля (порядок осуществления, назначение руководителя, определение структуры, штатные нормативы);

наделение органов государственного жилищного надзора полномочием по оказанию методической помощи органам муниципального жилищного контроля;

возможность назначения главных муниципальных жилищных инспекторов по согласованию с главным государственным жилищным инспектором субъекта Российской Федерации;

конкретизация компетенции между органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля в целях исключения дублирования установленных полномочий;

положения о кадровом обеспечении деятельности органов государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля, предусматривающие:

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;

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;

установление порядка учета органами государственного жилищного надзора уведомлений о начале осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами и предпринимательской деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и порядка предоставления данных сведений в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение сводного реестра указанных уведомлений (в соответствии с ч. 16.3 ст. 12 и ч.7 ст. 20 ЖК РФ);

установление порядка осуществления государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг требованиям, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

утверждение форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами в соответствии с компетенцией, установленной абзацем 5 ч. 6 постановления Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

правовое и методическое обеспечение деятельности органов государственного жилищного надзора в части проведения проверок по вопросам:

порядка проведения проверок соблюдения обязательных требований по учету жилищного фонда (требования, субъектный состав нарушений, компетенция ОГЖН по предъявлению предписаний органам публичной власти, осуществляющим данный учет);

порядка проведения проверок соблюдения обязательных требований по созданию и деятельности советов многоквартирных домов;

конкретизация требований к деятельности регионального оператора по финансированию капитального ремонта многоквартирных домов, подлежащих проверке, и механизма проведения таких проверок;

установление единого перечня предметов проверки, осуществляемых органами государственного жилищного надзора и органами муниципального жилищного контроля, с учетом положений ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановления Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 года № 493 «О государственном

жилищном надзоре», Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004², устанавливая в том числе:

права на осуществление проверки деятельности ресурсоснабжающих организаций; деятельности единых информационно-расчетных центров; правомерности проведения перепланировки и переустройства нежилых помещений в многоквартирном доме и соблюдения при этом требований законодательства;

закрепление условий, порядка и ограничений проведения органами жилищного надзора и контроля внеплановой проверки деятельности управляющих организаций с учетом того, что ряд предметов проверки (например: проверка правомерности начислений платы за жилищно-коммунальные услуги) требует одновременного проведения как документарной, так и выездной проверки для получения дополнительной информации (снятие показаний приборов учета, проверка факта наличия проведения текущего ремонта и т.п.);

2.3. Рассмотреть вопрос о целесообразности закрепления в нормативных правовых актах Российской Федерации положений, обеспечивающих решение проблем содержания общедомового имущества собственников помещений многоквартирных домов, в том числе предусматривающих:

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;

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

обеспечение 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;

исключение 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;

продление срока исковой давности в отношении споров по регистрации, изъятии объектов общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

закрепление правового регулирования отношений, возникающих в случае предоставления объектов (частей, элементов) общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в пользование третьим лицам, включая:

особенности условий и порядка заключения договора на передачу таких объектов;

² Утверждены Госстроем России

особенностей порядка использования полученного дохода в зависимости от способа управления многоквартирным домом;

закрепление правил условной индивидуализации элементов (частей общего имущества собственников в многоквартирном доме);

разработку порядка использования нежилых помещений в многоквартирном доме с учетом необходимости закрепления ограничений на изменение назначения использования нежилого помещения в случае возникновения возможности нарушения прав собственников (нанимателей) жилых помещений;

установление порядка предоставления государственной (муниципальной) услуги по согласованию переустройства (перепланировки) нежилого помещения в МКД;

требования по повышению энергоэффективности многоквартирных домов при проведении капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома и корреспондирующие данным требованиям меры административного воздействия за их нарушения;

требования по своевременному и качественному обновлению технической документации на многоквартирный дом.

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;

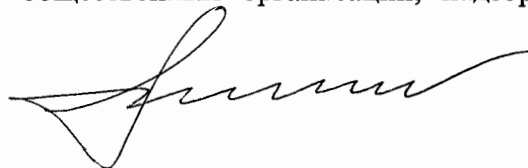
рекомендовать субъектам Российской Федерации, органам местного самоуправления в целях более широкого развития общественного контроля в жилищной сфере принять на территории правовые акты, создающие условия для действенного осуществления общественного контроля в жилищной сфере;

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.

Председатель Комитета



С.М. КИРИЧУК