



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
СОВЕТ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ КОСТРОМСКОЙ ОБЛАСТИ
СОВЕТ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ГОРОДА КОСТРОМЫ

ул.Советская, д.9-а, г.Кострома, 156000, тел.: 37-35-92; тел./ факс:37-35-63;
e-mail: op44@mail.ru

14 сентября 2012 года

№ 14/03-01

РЕШЕНИЕ

«О соблюдении прав на общее долевое имущество собственников многоквартирных жилых домов города Костромы в ходе приватизации и отчуждения администрацией города нежилых помещений, расположенных в жилых домах и имеющих признаки общего долевого имущества в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации»

Заслушав и обсудив доклады Председателя правления Костромской региональной Ассоциации ТСЖ и ЖСК Пинчукова А.П. и исполняющего обязанности начальника Управления территориального планирования, городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества Администрации города Костромы Логутова А.В., Совет Общественной палаты Костромской области с участием Совета Общественной палаты города Костромы отмечают:

Собственники жилья, расположенного в многоквартирных домах города Костромы, в настоящее время полностью несут бремя содержания и ремонтов своих домов, в общей долевой собственности которых находится значительный объем имущества многоквартирного дома, определяемого статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации. К такому имуществу, в частности, относятся лестницы и лестничные площадки, чердаки, технические подвалы, колясочные и другие помещения, обслуживающие более одного помещения в жилом доме.

Вместе с тем, в процессе эксплуатации жилья выявляются факты, когда собственники или их управляющие организации не имеют возможности надлежащим образом обслуживать помещения и инженерное оборудование, размещенное в них, оперативно устранять аварийные ситуации в связи с отчуждением таких помещений в собственность третьих лиц, которые, пророй, не несут никаких расходов по их содержанию.

Факты оформления помещений, относимых Жилищным кодексом РФ к общему долевого имуществу собственников жилых домов, обнаружены и в собственности города Костромы. Подобные незаконные отчуждения помещений общей долевой собственности в многоквартирных жилых домах подтверждаются судебными актами, комиссионными обследованиями помещений с участием специалистов, экспертов. Продолжение реализации с торгов таких помещений вызывает протестное отрицательное отношение к администрации и Думе города Костромы со стороны жильцов и собственников жилых помещений этих многоквартирных домов.

В целях недопущения дальнейшего развития ущерба, наносимого собственникам многоквартирных домов, сохранения безопасной эксплуатации жилого фонда города Костромы, сохранения благоприятных возможностей для модернизации и реконструкции многоквартирных домов Советы Общественных палат Костромской области и города Костромы решили:

1. Принять к сведению информацию докладчиков и выступивших в прениях членов Общественных палат, представителей организаций собственников жилья, приглашенных специалистов, экспертов.

2. Рекомендовать:

Администрации Костромской области:

1. Рассмотреть возможность внесения изменений в регламент работы Департамента государственного имущества, Департамента ЖКХ, Департамента строительства администрации Костромской области функции контроля работы администраций муниципальных образований Костромской области, города Костромы с целью повышения ответственности руководителей администраций муниципальных образований по выполнению требований Жилищного кодекса Российской Федерации.

2. Реорганизовать работу Совета председателей Советов многоквартирных домов и председателей ТСЖ и ТОС при губернаторе Костромской области. Ввести в практику работы Совета обсуждение законодательных и нормативных актов Российской Федерации и Костромской области, заслушивание отчетов поставщиков коммунальных ресурсов, управляющих организаций, департаментов и управлений администрации области и города Костромы по вопросам содержания жилых домов, благоустройства, строительства столицы области и районных центров. Рекомендовать создать подобный Совет в городе Костроме.

Администрации города Костромы:

1. Приостановить реализацию с торгов спорных помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах.

2. Прекратить включение в состав муниципальной собственности новых помещений в многоквартирных жилых домах, имеющих признаки общей долевой собственности.

3. В целях недопущения нарушений прав граждан в отношении использования имущества, относящегося в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему долевному имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов, выявления таких помещений, на которые зарегистрировано право собственности города Костромы, и принятия решения о их передаче собственникам помещений многоквартирных жилых домов, создать экспертную комиссию, в состав которой включить представителей администрации и Думы города Костромы, организаций собственников жилья, специалистов строителей, экспертов и членов Общественной палаты.

4. Экспертной комиссии в первоочередном порядке организовать проверку объектов, включенных в план приватизации муниципального имущества города Костромы на 2012 год, и спорных помещений на предмет соответствия их критериям общего долевого имущества собственников помещений многоквартирных жилых домов, изложенным в статье 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

5. В положении о работе экспертной комиссии предусмотреть принятие решения о передаче собственникам помещений многоквартирных жилых домов помещений, относящихся в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса

Российской Федерации к общему долевному имуществу собственников помещений многоквартирных жилых домов.

6. Организовать гласную работу комиссии, публикацию ее решений в СМИ.

Администрации Костромской области и органам местного самоуправления:

1. Организовать принятие областной программы повышающей ответственность и стимулирующей собственников жилых домов за надлежащее и эффективное содержание помещений общей долевой собственности.

2. Совместно с органами местного самоуправления (ТОС, объединениями собственников жилья, Костромской региональной Ассоциацией ТСЖ и ЖСК) разработать тематику обучающих семинаров и организовать их проведение для жителей, прежде всего Советов МКД, по надлежащему и эффективному использованию общего долевого имущества МКД, правах и обязанностях собственников жилья.

3. Предусмотреть меры материального стимулирования Советов МКД, ТСЖ, ТОСов за просветительскую работу среди населения, привлечению жителей - собственников МКД к участию в работе по модернизации инженерного оборудования, повышению энергоэффективности жилого фонда города Костромы, благоустройству дворовых территорий в соответствии с современными потребностями граждан, экологическими и эстетическими требованиями.

Думе города Костромы:

1. Принять решение о приостановке выполнения прогнозного плана приватизации муниципального имущества города Костромы на 2012 год в части реализации с торгов помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах до принятия по ним решения специально созданной экспертной комиссией.

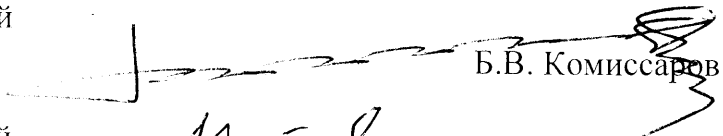
2. Руководствуясь Конституцией Российской Федерации, федеральными законами Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, законами Костромской области, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации и Костромской области, организовать контроль за деятельностью Администрации городского округа город Кострома по использованию нежилых помещений, расположенных в жилых домах города Костромы.

3. Организовать принятие программ, стимулирующих собственников жилья на безопасное и эффективное использование помещений общего долевого имущества, экономию бюджетных средств на содержание и ремонты жилого фонда города, стимулирующих собственников на участие в мероприятиях по модернизации инженерного оборудования многоквартирных домов, реконструкцию его придомовых территорий в соответствии с современными техническими и экологическими стандартами и потребностями жителей.

4. Для разработки и реализации программ развития и благоустройства города активнее привлекать общественные объединения граждан, организации собственников жилья.

Председатель совета Общественной палаты Костромской области

Председатель совета Общественной палаты города Костромы


Б.В. Комиссаров


В.Н. Кротов