

Утверждаю.
Первый заместитель главы
Администрации города Костромы

Болоховец О.В.

31 мая 2013 года, г. Кострома

РЕШЕНИЕ

расширенного совещания комиссии по выявлению помещений общего имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Кострома

«Совершенствование деятельности администрации, надзорных органов, общественных организаций города Костромы по предупреждению отчуждений общего долевого имущества, повышению эффективности мер направленных на восстановление прав собственников многоквартирных домов»

Администрацией города Костромы, совместно с Общественной палатой Костромской области, Костромской региональной Ассоциацией ТСЖ и ЖСК, общественными организациями, организовано расширенное совещание членов комиссии по выявлению помещений общего имущества, находящихся в собственности муниципального образования город Кострома (далее «Комиссия») с участием представителей надзорных органов, специалистов строителей, проектировщиков, независимых юристов, на котором обсуждена проблема предупреждения неправомерного отчуждения общего долевого имущества, повышения эффективности мер направленных на восстановление прав собственников многоквартирных домов.

На примерах многоквартирных домов города Костромы участники слушаний представили факты нарушения прав собственников помещений многоквартирных домов, связанных с отчуждением общего долевого имущества собственников, состав которого определяется статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отчуждение важных конструктивных частей многоквартирных домов: колясочных комнат, лифтерных диспетчерских, технических подвалов, электрощитовых и других вспомогательных помещений, наносит ущерб надлежащей эксплуатации многоквартирных домов, снижает уровень комфорта и безопасности проживания граждан, приводит к преждевременному износу конструкций и оборудования, затягивает сроки устранения аварий, исключает модернизацию и реконструкцию инженерного оборудования жилого фонда, повышает стоимость содержания жилья, вызывает рост социальной напряженности.

Требования Федерального закона об энергосбережении, Постановлений Правительства об учете коммунальных ресурсов, предотвращение хищений, сбережение средств граждан, становятся крайне затруднительными или невыполнимыми задачами там, где технические подвалы реализуются третьим лицам.

Учитывая объективные требования граждан, рекомендации Общественных палат Российской Федерации и Костромской области, в городе Костроме началась работа администрации города по выявлению и возврату незаконно отчужденных помещений в состав общего имущества собственников многоквартирных домов. Создана

межведомственная комиссия с участием специалистов, экспертов и общественных организаций. По результатам работы комиссии за прошедшее полугодие приняты решения о признании общим долевым имуществом 11 помещений многоквартирных домов, в их числе колясочные, лифтерные и технические подвалы. Таким образом можно констатировать начало продуктивного диалога администрации города с гражданами - собственниками многоквартирных домов.

В процессе работы комиссии определилась единая позиция относительно признания общедолевым имуществом колясочных и лифтерных диспетчерских помещений. Намечился прогресс относительно применения критериев сформулированных статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации для выявления помещений технических подвалов.

Однако, не смотря на очевидный прогресс, работа комиссии могла бы быть более результативной. Ряд запланированных к рассмотрению вопросов не рассматриваются в срок по плану работы. Например, из-за недостатка времени на обсуждение, решение комиссии о помещении подвала по ул. Нижняя Дебря, д. 22, вынесено не было. К вопросам не позволяющим принимать решения по большому числу помещений относятся:

- значительный интервал между заседаниями комиссии;
- выход рабочей группы технического обследования на проверяемые объекты только в канун заседания комиссии, что затрудняет подготовку актов обследования;
- недостаточно прорабатываются вопросы на рабочих группах до заседания комиссии относительно наличия или отсутствия правоустанавливающих документов, применения норм действующего законодательства;
- осуществлению профилактических мер против отчуждений общего имущества препятствует отсутствие опубликованного официального списка нежилых помещений расположенных в жилых домах и зарегистрированных в собственность муниципального образования.
- эффективной защите прав собственников препятствует принятых комиссией единых критериев к оценке статуса нежилых помещений, расположенных в жилых домах, отсутствие ссылок на такие критерии в Положении о работе комиссии.

Участники совещания пришли к выводу, что ошибки, допущенные комитетом по муниципальному имуществу администрации города в квалификации нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах, привели к неправомерному отчуждению общего имущества собственников жилых домов. Обратили внимание на наличие противоречивых суждений, недостаточное понимание специалистами отдела муниципального имущества администрации города технического предназначения помещений общего имущества, инженерного оборудования, влияния условий содержания оборудования на комфорт проживания граждан в многоквартирных домах.

Анализ выявленных фактов неправомерного отчуждения показал, что по праву собственности города оформлено без надлежащих правоустанавливающих документов. При регистрации отдельных помещений многоквартирных домов в собственность муниципального образования город Кострома, делались ссылки на Постановление ВС РСФСР №3020-1 от 27.12.1991г., Решение Малого Совета народных депутатов Костромской области №120 от 16.07.1992г., Указы Президента и другие документы, применение которых в качестве правоустанавливающих документов при исключении из состава многоквартирного дома: технических подвалов, лифтерных или колясочных, не правомерно, так как эти документы не содержат описания регистрируемого имущества. Такая точка зрения поддерживается и судебной практикой Арбитражного

суда Костромской области, например, в решении по делу № А31-5506/2008 от 28.09.2010г. суд установил, что помещение подвала дома по ул. Советская, 136 в перечне помещений передаваемых в собственность муниципального образования город Кострома на основании Решения Малого Совета народных депутатов Костромской области №120 от 16.07.1992г., не указано, следовательно включение помещения подвала в реестр муниципальной собственности осуществлено неправомерно.

Управлению Федеральной регистрационной службы по Костромской области следует обратить внимание на существующую проблему, провести определенную работу среди специалистов, организовать дополнительные проверки правомерности применения правоустанавливающих документов, примененных при регистрации выявленных комиссией помещений общего имущества собственников.

Актуальность проблемы защиты общего имущества иллюстрируется тем, что оформленные в собственность муниципального образования и в настоящее время выставляются на публичные торги, после чего окончательно выбывают из владения собственников многоквартирных домов. В 2013 году состоялись аукционы по продаже помещений расположенных в жилых домах по адресам: ул. Крупской, 27-а, ул. Проселочная, 24, пр. Мира, д. 94, ул. И.Сусанина, 54/17, ул. Кинешемское шоссе, д. 32.

Отделу муниципального имущества, в ситуации высокой вероятности выявления новых неправомерных отчуждений, необходимо проявлять повышенную осторожность при организации новых торгов. Всякая продажа нежилых помещений в многоквартирных домах должна пройти согласование с собственниками домов, при необходимости через созданную Комиссию. Следует изучить возможность устранения последствий ошибочного отчуждения и возврата помещений из муниципальной собственности в общую долевую собственность с минимальным участием пострадавших собственников. В соответствии с рекомендациями ОПРФ необходимо продолжить изыскание возможности отказа муниципалитета от неправомерно полученного общего имущества без привлечения собственников к судебному разбирательству.

Разрешение проблемы защиты общего имущества от незаконных отчуждений лежит в плоскости соблюдения действующего законодательства специалистами подразделений администрации муниципального образования город Кострома.

Значительную помощь собственникам в разрешении проблемы, защите их прав на общее имущество должны оказывать надзорные органы, такие как государственная жилищная инспекция по Костромской области, прокуратура, Комитет и Управление по ЖКХ администрации города, районные управления администрации.

По итогам обсуждения участники совещания рекомендуют:

Администрации города Костромы.

1. Исключить с 1 июня 2013 года реализацию с торгов нежилых помещений, расположенных в жилых домах без рассмотрения этих помещений на комиссии, с участием собственников помещений жилого дома, на предмет выявления в них признаков общей долевой собственности, определенных статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации;

2. Опубликовать в срок до 1 июля 2013 года перечень помещений муниципальной собственности, расположенных в многоквартирных домах города, в течении 2013 года провести комплексную комиссионную инвентаризацию подвалов и

других технических и вспомогательных помещений в многоквартирных домах, зарегистрированных в собственность города, с целью проверки относимости помещений к общему долевому имуществу;

3. Комиссии продолжить работу по выявлению помещений общего долевого имущества, находящихся в собственности города, администрации города Костромы обеспечить возврат собственникам многоквартирных домов выявленных помещений общего имущества с минимальным привлечением сил самих собственников, в том числе:

а) в срок до 1 августа 2013 года разработать механизм инициирования администрацией города обращения в суд с заявлением об исключении записи о праве собственности из ЕГРП, внесенные вследствие ошибочной квалификации помещения при его оформлении в собственность муниципального образования город Кострома;

б) в срок до 1 октября 2013 года провести работу по изучению механизмов внесудебного возврата неправомерно отчужденного общего имущества, с этой целью в срок до 1 августа создать рабочую группу экспертов с привлечением ведущих специалистов администрации города, авторитетных независимых экспертов города Костромы и Российской Федерации, рекомендованных Общественными палатами города, Костромской области или Российской Федерации.

4. Внести в Положение о Комиссии изменения касающиеся регламента ее работы, конкретизации критериев общего имущества, возможности внесения более широкого круга рассматриваемых вопросов, обеспечить открытость и гласность работы комиссии, ежеквартально направлять информацию о работе Комиссии в ГЖИ, городскую прокуратуру, МЧС.

5. Управлению ЖКХ Комитета городского хозяйства, правовому управлению, управлению планирования городских земель, архитектуры и муниципального имущества, в июле - сентябре 2013 года организовать дополнительное изучение требований Жилищного кодекса РФ, технических и санитарных регламентов по проблеме содержания и эксплуатации общего имущества с целью обеспечения максимального комфорта проживания и прав граждан, надлежащего обслуживания инженерного оборудования, возможностей оперативного ремонта, модернизации, реконструкции, обеспечения максимально продолжительного срока эксплуатации многоквартирных домов - основы жилого фонда города. Привлечь с этой целью специалистов соответствующих департаментов администрации Костромской области, ГЖИ.

6. Управлению ЖКХ Комитета городского хозяйства, управлению строительства и капитального ремонта, управлению территориального планирования городских земель, градостроительства, архитектуры и муниципального имущества, в срок до 1 сентября 2013 года, совместно с привлеченными специалистами разработать и опубликовать в СМИ инструктивный методический документ, разъясняющий необходимость сохранения целостности проектных решений многоквартирных домов, как залог их надлежащего содержания, обеспечения безопасности и комфорта проживания граждан;

7. Правовому управлению, управлению ЖКХ, обобщить предложения высказываемые собственниками о внесении изменений в Жилищный кодекс, НПА Правительства Российской Федерации по совершенствованию содержания многоквартирных домов, в частности, исключаящих из голосования на общем собрании голоса собственников пристроенных к многоквартирному дому нежилых

помещений, а также других предложений, в срок до 1 августа 2013 года направить их для рассмотрения в Думу города Костромы и Думу Костромской области.

Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Костромской области.

При государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на объекты недвижимого имущества, расположенные в многоквартирных домах, осуществлять дополнительную проверку содержания предоставляемых документов на наличие признаков возможного отнесения недвижимого имущества к объектам общей долевой собственности собственников помещений многоквартирного дома;

Провести проверку правомерности применения Решения №120 от 16.07.1992г. в качестве правоустанавливающего документа при регистрации помещений не поименованных в приложениях к этому решению.

Государственной жилищной инспекции по Костромской области.

Проводить работу по недопущению нарушения прав собственников многоквартирных домов. Оказывать содействие собственникам многоквартирных домов в восстановлении нарушенных прав на общее долевое имущество.

Итоги работы о защите прав собственников на общее имущество ежеквартально рассматривать на коллегии жилищной инспекции по Костромской области.

Организациям собственников многоквартирных домов:

Обратить внимание на соблюдение требований к содержанию жилых домов;

Организовать серию семинаров по изучению прав собственников многоквартирных домов на общее долевое имущество, в соответствии с Гражданским, Жилищным кодексами Российской Федерации, Постановлениями Правительства;

Гражданам обращаться в администрацию города, в Комиссию при обнаружении фактов неправомерного использования общего имущества собственников многоквартирных домов. Решать вопросы возникающие при использовании общего имущества жилого дома с привлечением избранного собственниками Совета дома.

Согласовано:

Председатель комиссии Общественной палаты
Костромской области по строительству, ЖКХ
и жилищной политике


Мойсюк В.Ф.

Председатель правления Ассоциации ТСЖ и ЖСК,
Председатель президиума
Костромского городского Совета Управдомов


Пинчуков А.П.