

**РЕЗОЛЮЦИЯ**  
**Общественных слушаний**  
**«Проблемы законодательного обеспечения управления**  
**многоквартирными домами»**

7 февраля 2011 год

**Организаторы:**

- Комиссия Общественной Палаты Российской Федерации по региональному развитию и местному самоуправлению;
- Комиссия по экономическому развитию и поддержке предпринимательства, Комиссия по социальной и демографической политике;
- Ассоциация некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК;
- Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью

Участники заседания отмечают, что проблемы, связанные с управлением многоквартирными домами, включая жилищное и коммунальное обслуживание граждан, регулирование тарифов на коммунальные ресурсы и практику определения размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах являются сегодня актуальными для большинства жителей страны. В настоящий момент сфера ЖКХ является источником постоянного социального напряжения и социальных конфликтов, связанных с:

- высокой изношенностью и низкой энергоэффективностью многоквартирных домов и коммунальных сетей;
- непрозрачностью процедур установки тарифов на товары и услуги ресурсоснабжающих организаций, слабым распространением практики установления собственниками помещений индивидуальных для каждого многоквартирного дома размера платы за жилое помещение;
- слабым развитием конкуренции на рынке управляющих организаций, низким качеством услуг, предоставляемых ими населению, наряду с высокой стоимостью этих услуг;
- неэффективным функционированием отдельных ТСЖ, обусловленным в том числе повсеместной пассивностью и низкой правовой грамотностью собственников, а также распространенными злоупотреблениями недобросовестных должностных лиц, стремящихся к подмене реальных ТСЖ их фиктивными аналогами;
- неотрегулированными отношениями между поставщиками коммунальных ресурсов, исполнителями коммунальных услуг и потребителями, результатом чего является высокий уровень

- неплатежей и отсутствие своевременных и полных расчетов с ресурсоснабжающими организациями;
- отчуждением у собственников общедолевого имущества, в первую очередь – технических помещений, что приводит не только к нарушению законных прав жителей, но и к нарушению правил безопасной эксплуатации многоквартирных домов.

Проблемы реформирования ЖКХ и повышения качества обслуживания многоквартирных домов находятся в зоне внимания органов власти. На заседаниях Совета при Президенте РФ по развитию местного самоуправления (5 октября 2010 г.), Президиума Государственного совета при Президенте Российской Федерации по вопросам развития современной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса (24 ноября 2010 г.) был принят ряд важных решений, направленных на стабилизацию ситуации в сфере ЖКХ.

Одним из мероприятий в этом направлении является разработка законопроекта «О внесении изменений в жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты российской Федерации», принятого Государственной думой РФ в первом чтении.

Данный законопроект является важным шагом в сфере законодательного регулирования проблем управления многоквартирными домами. Посредством данного законопроекта предлагается разрешить многие проблемные вопросы, проявившиеся в течение 5 лет реализации Жилищного кодекса Российской Федерации: обеспечить четкость обязательств управляющих организаций, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов; установить прозрачные процедуры управления многоквартирными домами; ввести ответственность собственников помещений в многоквартирном доме, управляющих организаций, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов за нарушение своих обязательств в сфере управления многоквартирными домами.

Вместе с тем остается неурегулированным целый ряд проблем, в том числе:

- не определено понятие «многоквартирный дом»;
- не устранена проблема единого заказчика на жилищно-коммунальное обслуживание в домах, в которых созданы ТСЖ, так как часть собственников является членами товарищества, а не члены ТСЖ имеют другой статус;
- на федеральном уровне отсутствует регламентация деятельности получивших распространение на практике домкомов, советов дома, «старших по дому», их функции и полномочия не определены;
- не определены процедуры передачи многоквартирных домов при смене способа управления или управляющей организации, включая вопросы передачи и хранения технической документации на МКД;
- не урегулированы полностью проблемы формирования общедолевого имущества, в том числе придомовых земельных участков; не

регламентирована деятельность по управлению малоэтажной жилой застройкой (сблокированные дома «таун-хаусы») и объектами коммунальной инфраструктуры в поселках индивидуальной жилой застройки;

Вызывают серьезные сомнения необходимость дополнения Жилищного кодекса Российской Федерации разделом IX «Саморегулирование в сфере обеспечения безопасности в процессе управления многоквартирными домами». Данные положения закона ориентированы на усиление в закамуфлированной форме администрирования в сфере управления многоквартирными домами и уменьшение самостоятельности и прав собственников помещений в многоквартирных домах при принятии решений в отношении общего имущества в многоквартирном доме и ответственности за такие решения.

Участники слушаний отмечают необходимость дальнейшего законодательного регулирования данной сферы, в первую очередь направленного на создание согласованной и равнозначной для всех участников жилищных отношений системы взаимоотношений в сфере ЖКХ, включающей повышение прозрачности деятельности управляющих, подрядных и ресурсоснабжающих организацией, товариществ собственников жилья и жилищных кооперативов, совершенствование ответственности собственников помещений и привлеченных ими лиц за состояние многоквартирных домов и качество коммунальных услуг.

Участники слушаний считают, что решение проблем ЖКХ, включая обеспечение жителей качественными услугами; контроль за ростом тарифов, эффективное развитие и функционирование управляющих организаций и ТСЖ; защита законных прав собственников жилых помещений в многоквартирных домах - являются важнейшими задачами сегодняшнего дня, и должны быть решены только при тесном взаимодействии властей всех уровней и общественности.

Участники слушаний считают, что органам власти федерального и регионального уровня необходимо объединить усилия для скорейшего решения следующих задач:

1. Повышения качественного состояния многоквартирных домов с высокой степенью износа посредством проведения капитального ремонта многоквартирных домов на основании не только прямого бюджетного софинансирования, а в первую очередь создания государственных институтов предоставления гарантий по долгосрочным кредитам ТСЖ и управляющими организациям;
2. Повышения эффективности эксплуатации многоквартирных домов за счет проведения собственниками и привлеченными ими в зависимости от реализуемых в домах способов управления лицами мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Такие мероприятия должны стимулироваться путем реализации федеральных, региональных и муниципальных программ;

3. Создания института адресного субсидирования расходов на капитальный ремонт многоквартирных домов собственников, имеющих низкие доходы;
4. Создания условий, в том числе законодательных, для широкомасштабного развития конкуренции в области управления многоквартирными домами;
5. Повышения эффективности управления многоквартирными домами путем обучения (повышения квалификации) за счет бюджетных средств специалистов управляющих организаций и ТСЖ/ЖСК;
6. Правового регулирования деятельности товариществ собственников жилья, исключающее разделение собственников на членов и не членов ТСЖ, а также устраняющее многовластие в лице общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ;
7. Разработки стандартов управления многоквартирными домами, установление требований к управляющим организациям посредством законодательного определения ответственности, возлагающейся на управляющую компанию в случае заключения договора управления многоквартирным домом, к качеству их работы, ответственности за обеспечение безопасных условий проживания граждан и эксплуатации многоквартирных домов;
8. Создания механизмов стимулирующих участие собственников в принятии решений на общих собраниях, а также повышающих дисциплину по внесению платежей за ЖКУ;
9. Разработки процедур передачи многоквартирного дома (включая передачу технической документации или ее восстановление) при смене способа управления или управляющей организации, а также системы санкций за недолжное их исполнение участниками жилищных отношений;
10. Ужесточения нормативных требований при передаче нежилых помещений в многоквартирных домах в муниципальную, государственную, а в последующем в собственность иных лиц при выбытии таких помещений из состава общего имущества в многоквартирном доме, в том числе – обязательное проведение технической инвентаризации и экспертизы определяющих назначение помещений, а также установление материальной и уголовной ответственности чиновников за незаконное распоряжение общим имуществом собственников;
11. Введение обязательности отражения в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в государственном кадастре недвижимости перечня объектов недвижимого имущества, входящего в состав общего имущества в многоквартирном доме;
12. Разработка и внедрение обучающих программ, циклов телевизионных передач с целью просвещения собственников жилья, повышения их

правовой грамотности и профессионализма по формированию заказа на жилищно-коммунальных услуг;

13. Создание условий для привлечения частных инвестиций в модернизацию систем коммунальной инфраструктуры путем изменения подходов к тарифному регулированию и стимулов для ресурсоснабжающих организаций к проведению модернизации систем коммунальной инфраструктуры и повышению качества и надежности поставки коммунальных ресурсов;
14. Создание эффективных методов управления системами коммунальной инфраструктуры, формирование контрактных отношений по управлению коммунальной инфраструктурой между органами власти и бизнесом в формате государственно-частного партнерства.

Участники совещания подчеркивают, что повышение активности граждан, усиление общественного контроля будет способствовать повышению эффективности управления многоквартирными домами и сферы ЖКХ в целом.

Важнейшими задачами для Общественной палаты РФ в этом направлении в 2011 году являются:

1. Усиление общественного контроля за формированием тарифов на коммунальные услуги и качеством их оказания гражданам, в том числе через постоянный мониторинг роста тарифов в субъектах РФ и отдельных муниципалитетах, прекращения практики навязывания собственникам установленных для нанимателей размеров платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
2. Создание условий для взаимодействия общественных организаций, представителей органов законодательной, исполнительной власти и судебной власти по вопросам нормативного обеспечения сферы управления жилищным фондом посредством проведения тематических слушаний в Общественной Палате РФ и Общественных палатах субъектов РФ в течение 2011 года в соответствии обозначенными выше задачами;
3. Организация работы по проведению экспертизы проектов нормативно правовых актов, включенных в повестку работы Правительства РФ на 2011 год, направленных на регулирование отношений в сфере ЖКХ.