**РЕШЕНИЕ**

**расширенного заседания Общественного и Экспертного советов**

**по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном**

**по правам человека в Самарской области по вопросу № 1 Повестки дня:**

**«Вопросы взаимодействия собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Проблемы и предложения по их разрешению»**

**15.11.2018**

Общественный и Экспертный советы по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области, заслушав информацию по вопросам взаимодействия собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах отмечают, что институт управления многоквартирными домами был введен в 2005 году с принятием Жилищного кодекса Российской Федерации. Граждане впервые получили право самостоятельно управлять своими многоквартирными домами либо определять кому доверить их управление. Введение института лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами дало государству дополнительные рычаги влияния в этой сфере.

Количество жалоб к Уполномоченному по правам человека в Самарской области от граждан на качество оказываемых услуг управляющими организаций, не уменьшается, а только увеличивается.

Это подтверждается данными опроса населения Самарской области, проведённого Общественной палатой Самарской области в декабре 2017 года, который показал, что среди наиболее острых проблем жителей Самарской области второе место (41%) занимает проблема, связанная с неудовлетворительной работой отрасли ЖКХ и высокой стоимостью жилищных и коммунальных услуг. Почти 60% граждан считают, что качество услуг не соответствует размеру платы за них.

За 9 месяцев 2018 года в государственную жилищную инспекцию Самарской области поступило и было рассмотрено порядка 31 тысячи обращений граждан и юридических лиц. Сотрудниками инспекции проведено 8513 мероприятий по контролю и обследовано более 57 млн. кв.м. общей площади жилищного фонда Самарской области. В результате проведенных мероприятий было выявлено 6398 нарушений, выдано 3962 предписания об устранении выявленных нарушений обязательных требований, объявлено 1212 предостережений юридическим лицам на принятие мер по обеспечению соблюдения обязательных требований, возбуждено 1789 дел об административных правонарушениях. По результатам рассмотрения вынесено 1079 постановлений с применением административного штрафа на общую сумму почти 69 млн. рублей.

Основными причинами недовольства граждан во взаимоотношениях с управляющими организациями являются ненадлежащее содержание жилого фонда и неисполнение взятых управляющими организациями обязательств; несвоевременное выполнение управляющими организациями работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах; непрозрачность системы расчётов с потребителями жилищно-коммунальных услуг и отсутствие коммуникации между управляющими организациями и собственниками жилья.

Общественный и Экспертный советы по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области вынуждены констатировать, что на практике граждане и управляющие организации находятся не в равных условиях. Оплачивая управляющим организациям заявленные услуги, гражданам достаточно сложно добиться их исполнения надлежащего качества.

Общественный и Экспертный советы по вопросам прав и свобод человека при Уполномоченном по правам человека в Самарской области, обсудив информацию по вопросам взаимодействия собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах, а также проблемы, имеющиеся в указанной сфере деятельности, и предложения по их разрешению **решили:**

1. Констатировать, что в работе управляющих организаций на территории Самарской области по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах имеются массовые нарушения положений действующего законодательства. Организация взаимодействия управляющих организаций с собственниками помещений в многоквартирных домах, органами местного самоуправления по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах недостаточная.
2. Отметить, что распоряжение финансовыми средствами, поступающих управляющим организациям от собственников помещений в многоквартирных домах, включая бюджетные учреждения, происходит при отсутствии достаточного контроля, а в отдельных случаях самовольно, что вызывает обоснованные и возрастающие претензии граждан как к управляющим организациям, так и к органам власти различного уровня. У контрольно-надзорных органов отсутствуют законодательно установленные полномочия по проверке финансово-хозяйственной деятельности управляющих организаций. В результате, только по городскому округу Самара за последние 3 года десятки миллиардов рублей, включая бюджетные средства, остаются не только без достаточного контроля, но и без надлежащего освоения.
3. Отметить, что министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области, государственная жилищная инспекция Самарской области и уполномоченные органы местного самоуправления оказывают недостаточную консультативную и методическую помощь собственникам помещений в многоквартирных домах по взаимодействию с управляющими организациями.
4. Правоохранительные органы Самарской области нарастающие проблемы во взаимодействии собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах практически оставили без должного внимания, в результате, формируется сомнительная следственная и судебная практика по этим вопросам, обоснованные обращения собственников помещений в многоквартирных домах практически не находят своего реального разрешения, что также обостряет общественную обстановку в регионе и в определенном смысле заводит решение этих вопросов в правовой «тупик».
5. Рекомендовать Уполномоченному по правам человека в Самарской области

* Информацию о результатах обсуждения вопроса взаимодействия собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирных домах направить в адрес Губернатора Самарской области, Самарской Губернской Думы, прокуратуры Самарской области.
* Инициировать рассмотрение на заседании Правительства Самарской области вопросов, связанных с деятельностью управляющих организаций по расходованию и освоению финансовых средств на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах, а также сложившуюся в их деятельности практику во взаимодействии с собственниками помещений в многоквартирных домах в выполнении решений их общих собраний.
* Инициировать перед прокурором Самарской области проведение комплексной проверки управляющих организаций в отношении которых поступило наибольшее количество обоснованных жалоб по вопросам содержания и текущего ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также законности принятых решений в отношении этих организаций по жалобам граждан.
* Обратиться в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области по вопросам:

- подготовки и издания информационного справочника по предельным стоимостям работ по текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирных домах на территории Самарской области, а также по порядку отчёта управляющих организаций об этой работе перед собственниками помещений в многоквартирных домах. Сборник позволит оказать методическую помощь председателям советов многоквартирных домов и собственниками помещений в многоквартирных домах в проверке документов, представленных управляющими организациями;

- организации и проведения правового обучения и просвещения председателей советов многоквартирных домов, председателей правлений товариществ собственников жилья, управляющих микрорайонами, руководителей общественных советов и собственников помещений в многоквартирных домах в рамках созданного регионального информационно-методического центра жилищно-коммунального хозяйства;

- создания рабочей группы с участием представителей уполномоченных органов и общественности для оперативного решения проблемных вопросов по взаимодействию собственников помещений в многоквартирных домах с управляющими организациями.

* Обратиться в Самарское региональное отделение Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России» с предложением об организации и подготовке на безвозмездной основе макетов исковых заявлений к управляющей организации от совета многоквартирного дома, собственника помещения в многоквартирном доме (нанимателя жилого помещения) по вопросам возмещения ущерба, причинённых им убытков действиями (бездействиями) управляющей организацией, а также по возврату финансовых средств в случае отсутствия подтверждающих документов об их законном расходовании.

1. Рекомендовать Арбитражному суду Самарской области изучить и обобщить судебную практику по искам управляющих организаций к органам местного самоуправления на территории Самарской области о взыскании задолженности по оплате за жилое(нежилое) помещение в части за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.
2. Рекомендовать государственной жилищной инспекции Самарской области рассмотреть вопрос о размещении на сайте государственной жилищной инспекции Самарской области систематизированной статистической информации по административной практике в отношении управляющих организаций, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов, созданных в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также индивидуальных предпринимателей, оказывающих жилищно-коммунальные услуги населению.
3. Рекомендовать Торгово-промышленной палате Самарской области рассмотреть возможность организации услуг населению по экспертизе локальных смет выполнения работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.
4. Рекомендовать органам местного самоуправления на территории Самарской области:

* организовать и провести конкурс на лучшего председателя совета многоквартирного дома на территории соответствующего муниципального образования;
* утверждение размера платы за содержание жилого помещения на соответствующий год производить на основании разработанного экономического обоснования, а не только прогнозируемого процента инфляции;
* в рамках осуществления жилищного и земельного контроля провести ревизию зелёных насаждений, расположенных на придомовых территориях многоквартирных домов, с последующей выдачей управляющим организациям актов оценки зелёных насаждений и, при необходимости, порубочных билетов с составлением графиков приведения зелёных насаждений, расположенных на придомовых территориях многоквартирных домов, в соответствии с требованиями действующего законодательства;
* активизировать жилищный контроль по выполнению управляющими организациями работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирных домов;
* с целью обсуждения существующих проблем квартала, микрорайона, посёлка, села, городского поселения, района и определения способов их разрешения включить в планы работы на 2019 год и последующие годы организацию и проведение ежеквартальных встреч с их жителями;
* в целях контроля за расходованием бюджетных средств и техническим состоянием муниципального имущества рассмотреть возможность создания структурного подразделения по взаимодействию с управляющими организациями и председателями советов многоквартирных домов;
* в целях повышения правовой грамотности населения в сфере предоставления жилищно-коммунальных услуг и снижения социальной напряжённости изучить возможность создания центра поддержки собственников жилья.

1. Рекомендовать Главе городского округа Самара:

* подготовить техническое задание и обратиться на конкурсной основе в высшее учебное заведение с предложением разработать пакет документации, регламентирующий деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом (договоры; задание на виды работ; акты выполненных работ; порядок ведения учёта собираемых финансовых средств на лицевом счёте многоквартирного дома; порядок ежемесячной отчетности управляющих организаций перед собственниками помещений в многоквартирных домах и пр.);
* по результатам подготовки пакета документации, регламентирующего деятельность управляющей организации по управлению многоквартирным домом, обратиться в Самарскую Губернскую Думу для принятия модельных нормативных правовых актов для муниципальных образований в Самарской области;

1. Предложить Уполномоченному по правам человека в Самарской области взять на контроль исполнение рекомендаций.

Председатель Общественного совета

по вопросам прав и свобод человека

при Уполномоченном по правам

человека в Самарской области Т.К. Братчикова

Председатель Экспертного совета

по вопросам прав и свобод человека

при Уполномоченном по правам

человека в Самарской области

– Уполномоченный по правам человека

в Самарской области О.Д. Гальцова