

Решение

заседания Комитета по развитию потребительского рынка Северной торгово-промышленной палаты по вопросу **«Проблемы организаций малых форм управления в сфере ЖКХ Мурманской области. Пути решения.»**

г. Мурманск

28.03.2019г

Реформа ЖКХ в России началась в 1992 году, с того времени сменилось 11 структур, которые управляли жилищно-коммунальным комплексом в нашей стране, но с того времени нет ни одного документа о том, что состояние жилищного фонда улучшилось. Собственники жилых помещений взяли на себя заботы государства по улучшению условий проживания в домах путем создания товариществ собственников жилья, но столкнулись с тем, что не смотря на провозглашаемые лозунги по проведению реформы ЖКХ и созданию новых форм управления, на деле ведется целенаправленная работа по удалению с рынка ЖКХ организаций малых форм управления к которым относятся ТСЖ, ТСН, ЖСК. Это - некоммерческие организации, организационно-правовая которых, специально предусмотрена для объединений собственников помещений многоквартирного дома исключительно с целью управления данным домом. Но муниципальными органами исполнительной власти это обстоятельство упорно игнорируется. К ним предъявляются требования еще более жесткие, чем к управляющим компаниям, хотя финансовые возможности этих объединений собственников в десятки, а то и сотни раз меньше.

Следует отметить, что новые формы управления многоквартирными домами собственниками в виде ТСЖ, ТСН стали создаваться на фоне не решенных муниципальными образованиями вопросов с формированием границ земельных участков многоквартирных домов в соответствии с нормами и требованиями Земельного кодекса РФ и исключением из реестра муниципального имущества технических подвалов и нежилых помещений с признаками общедомового имущества. Не решение этих вопросов создает проблемы для ТСЖ, ТСН, ЖСК в управлении общедомовым имуществом, увеличивает финансовую нагрузку на собственников помещений многоквартирных домов, так как муниципальные власти не участвуют в расходах на содержание этого имущества.

В то же время, представители управлений административных округов города Мурманска, в нарушение Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ осуществляют муниципальный жилищный контроль в виде рейдов и проверок ТСЖ, ЖСК, ТСН по содержанию общего имущества собственников помещений не являющихся муниципальным жилфондом, соблюдение правил благоустройства и прочих вопросов в отсутствие руководителей этих организаций или их законных представителей. Однако, в соответствии со ст.20 ЖК РФ под муниципальным жилищным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении **муниципального жилищного фонда** федеральными законами и законами субъектов РФ. Целью этих проверок является получение как можно большей суммы штрафов для пополнения муниципальной казны, при этом, не важно какого рода обнаружено правонарушение, главное правильно его классифицировать в соответствии с КоАП РФ, чтобы получить возделенный штраф. Таким образом, администрацией города Мурманска оказывает избыточное административное воздействие на некоммерческие объединения собственников жилья, препятствуя их развитию и благополучию проживающих в этих домах населения.

В то же время, в открытых источниках отсутствуют сведения о деятельности административных комиссий и о постановлениях по взысканию штрафов за нарушения правил благоустройства на

муниципальных объектах, т.е. на объектах за состоянием которых в первую очередь и обязаны следить работники муниципального контроля.

Создавшемуся положению во взаимоотношениях администрации города с собственниками жилья способствует отсутствие границ земельных участков МКД определённых на местности согласно нормам и требованиям Земельного законодательства. Администрация города утверждает, что возложенная на неё ст.16 №189-ФЗ, обязанность по формированию границ земельных участков МКД исполнена, и все земли перешли в общее имущество собственников помещений МКД и поэтому на них возлагаются все заботы и расходы по благоустройству территорий и даже на транспортные квартальные проезды в границах красных линий, являющиеся общественными зонами пользования неопределённого круга лиц. Таким образом, муниципальные власти успешно переложили свои обязанности по содержанию дорог и созданию комфортной городской среды на само население.

Тем не менее, автоматическое включение какой-либо территории земли в состав общедомового имущества МКД законом не предусмотрено. Фактически формирование и межевание границ земельных участков по нормам Земельного Кодекса РФ по кварталам и тем более под каждый МКД до сих пор в г. Мурманске не проведено, границы земельных участков в соответствии с требованиями земельного законодательства в большинстве случаев не установлены. На кадастровый учёт зачастую поставлены по несколько МКД под одним кадастровым номером без определённых на местности границ как самих таких объединённых территорий (мини-кварталов), так и без границ между этими домами, что является всего лишь имитацией кадастровых работ. Всё это и привело к неопределённости с придомовыми территориями и транспортными межквартальными проездами. Все названные проблемы с землёй, неизбежно приводят всех участников процесса в тупик, в том числе в реализации программы «Формирования современной городской среды».

Прогнозный план приватизации муниципального имущества Мурманска на 2017 - 2019 годы принятый Решением Городского Совета от 24 ноября 2016 г. N 31-545 включает в себя более 300 подвалов, бойлерных, колясочных, цокольных этажей, расположенных в МКД и имеющих признаки ОИ. Включение технических подвалов и нежилых помещений с признаками общедомового имущества был решен администрацией города Мурманска без согласования с собственниками МКД. Этот план подразумевает и накладывает на город, записавший их в свой реестр недвижимого имущества, обязанность содержать его за счёт казны города до момента распродажи названные нежилые помещения в МКД: технические подвалы, бойлерные, цоколи и т.п. Однако, этого не происходит. В план включен 341 объект общей площадью 37560 квадратных метров, содержание которых составляет 44,6 млн. руб. в год и платит за это население города, проживающее в МКД.

На все запросы ТСЖ, ТСН и собственников об основании включения технических подвалов в реестр муниципальной собственности, комитет по управлению муниципальным имуществом администрации города Мурманска отвечает, что в качестве правоустанавливающих документов для регистрации в Росреестре используется Постановление Верховного Совета РСФСР №3020-1 от 27.12.1991г. и последующее Решение Совета местных депутатов о передаче жилого фонда из федеральной в муниципальную собственность. Однако, что ни в рамочном Постановлении ВС №3020-1, ни в Решении №119 Малого Совета Мурманского областного Совета народных Депутатов от 05.10.1992 отчуждаемые конкретные объекты отсутствуют.

Еще одна проблема для ТСЖ возникла на горизонте с 01.07.2019. В соответствии сп.4 ст.4 Федерального закона от 03.07.2018 №192-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» организации при осуществлении расчетов при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, включая взносы на капитальный ремонт **вправе не применять контрольно-кассовую технику до 1 июля 2019г.**

Однако, подавляющее большинство ТСЖ, ТСН перешло на электронные платежи при расчетах со своими контрагентами, в том числе и с собственниками жилья при приеме платежей за коммунальные услуги от собственников через систему Сбербанк онлайн. Прием наличных платежей от собственников не осуществляется, тем более что комиссию банка за прием платежей у населения ТСЖ,ТСН компенсирует собственникам за счет расходов, включенных в смету. В этом

случае, непонятна обязанность этих ТСЖ, ТСН применять контрольно-кассовую технику при отсутствии наличных платежей и обеспечении их прозрачности.

Проще установить онлайн-кассы в банках и напрямую передавать в налоговую инспекцию сведения о произведенных и зачисленных платежах, тем более, что они идентифицированы. Для ТСЖ, ТСН это, зачастую, невозможно физически, так как офис - это жилая квартира, не говоря о том, что при скудности финансовых средств, это еще и крупные расходы.

Участники заседания, обсудив состояние дел с благоустройством города Мурманска и содержанием его территории, а также вопросы взаимодействия и ответственности участников процесса, решили:

1. Рекомендовать главе муниципального образования город Мурманск Прямиковой Т.И.:

- провести правовую экспертизу Правил благоустройства территории муниципального образования г. Мурманск № 40-712 от 27.10.2017, принятых без широкого публичного обсуждения с общественными организациями и организациями сферы ЖКХ, на предмет их соответствия Федеральным нормативным правовым актам и опубликовать результаты в прямом доступе в сети;

- городскому Совету депутатов предусмотреть в бюджете города ежегодные средства на межевание земельных участков под МКД в соответствии с регламентом, предусмотренным законодательством, для постепенного приведения земельного кадастра муниципального образования г. Мурманск в состояние соответствующее нормам ЗК РФ и ГК РФ;

- активизировать работу рабочей экспертной группы по установлению фактов отсутствия правообразующих документов на технические подвалы и другие помещения МКД с признаками общедомового имущества; после получения заключения экспертной группы внести изменения в государственный реестр прав собственности, исключив из него ошибочно внесенные помещения на праве собственности муниципального образования г. Мурманск с целью восстановления общедомовых прав собственников МКД.

- рассмотреть вопрос о привлечении к административной ответственности сотрудников администрации города Мурманска, допустивших незаконное привлечение к административной ответственности юридических и физических лиц организаций собственников жилья по административным делам рассмотренным в Арбитражном суде Мурманской области, решения по которым были отменены.

2. Рекомендовать главе администрации города Мурманска Сысоеву А.И., руководителям административных округов г. Мурманска:

- в целях прекращения нарушений норм Федерального закона от 26.12.2008 N 294-ФЗ «О защите прав юридических и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» запретить сотрудникам управлений административных округов осуществлять рейды и проверки без уведомления и присутствия представителей собственников МКД;

- в целях соблюдения федерального законодательства на территории города Мурманска в сфере ЖКХ, в соответствии со ст. 20 ЖК РФ направить усилия муниципальных сотрудников, прежде всего, на контроль за нарушениями правил благоустройства на муниципальных объектах..

3. Направить в Минфин РФ, ТПП РФ предложения по проекту федерального закона 02/04/-19/00088776 об исключении организаций собственников жилья из перечня лиц, на которых возлагается обязанность применения ККТ с 01.07.2019.

4. Направить обращения врио Губернатора Мурманской области Чибису А.В. и председателю Мурманской областной думы Дубовому С.М. о проблемах взаимодействия органов муниципальной власти города Мурманска и организаций собственников жилья в целях их гармонизации.