

ЖКХ под вопросом

Альянс руководителей региональных СМИ (АРС Пресс) организовал в Москве на площадке Общественной палаты встречу лицом к лицу представителей 20 изданий из разных уголков России — (Астрахани, Владимира, Владикавказа, Екатеринбурга, Ижевска, Казани, Кирова, Краснодара, Липецка, Мурманска, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Рязани, Северодвинска, Смоленска, Тулы, Уфы, Челябинска, Ярославля) с федеральными чиновниками.

Целый день руководители Государственной корпорации — Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства отвечали на вопросы журналистов.

2012 год должен был стать последним годом существования госкорпорации. Однако в правительстве приняли решение о продлении ее деятельности до 2015 года включительно. Недавно фонду увеличили лимиты предоставления финансовой поддержки на 22 миллиарда рублей, которые уже распределены между регионами. Из них 10 миллиардов предназначены на капитальный ремонт домов и 10 миллиардов — на расселение граждан из ветхого и аварийного жилья.

— В дальнейшей деятельности госкорпорации, скорее всего, произойдет смена приоритетов, рассказал первый заместитель генерального директора Владимир Талалыкин. — Если раньше 60 процентов средств выделялось на капремонт, а 40 процентов — на расселение, то теперь акцент будет сделан на ликвидацию ветхого жилья.

- В связи с чем была продлена деятельность Фонда содействия развитию ЖКХ и есть ли уверенность в том, что в регионах так же будут созданы аналогичные структуры, которые примут на себя полномочия нынешнего Фонда?

В настоящее время существует два способа проведения капремонта общего имущества МКД. Первый, в соответствии с Жилищным кодексом РФ, согласно которому обязанность содержания общего имущества в МКД возлагается на собственников помещений (и в том числе на муниципалитеты — в части содержания неприватизированного жилого фонда). Т.е. собственники на общем собрании принимают решение о проведении капремонта своего дома, о стоимости и объемах необходимых работ и после принятия соответствующих решений начинают оплачивать работы по капремонту самостоятельно;

И второй способ, в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ. Здесь процедура следующая — собственники на общем собрании принимают решение о проведении капремонта своего МКД, оценивают объем работ в рамках перечня работ, установленного Федеральным законом, подают заявку на участие в программах Фонда ЖКХ через лиц, осуществляющих управление МКД. На уровне субъекта РФ при утверждении региональных программ утверждается окончательный перечень домов, попавших в программу по проведению капитального ремонта МКД с участием средств Фонда ЖКХ. После одобрения заявки субъекта РФ на счет, открываемый конкретным домом, перечисляются средства Фонда ЖКХ, муниципалитета, субъекта и собственников.

Не будем лукавить, реализации Жилищного кодекса, вступившего в силу с марта 2005 года, показала, что в кодексе есть только декларация об обязанности собственника финансировать капремонт своего дома. На практике же собственники самостоятельно не исполняют возложенные на них обязанности по финансированию капремонта общего имущества МКД и своевременно не принимают соответствующие решения о проведении капремонтов. Ведь именно это и стало одной из предпосылок к принятию 185-ФЗ. Жильцы и рады бы хоть частично поучаствовать в ремонте своего жилья, но боятся отдать деньги:

нет гарантий, что они пойдут именно на капремонт, а не будут потрачены не по назначению.

Фонду ЖКХ за три года удалось сделать многое — отремонтировано больше 12 процентов нуждающегося в ремонте фонда, но осталось куда больше.

Если к окончанию деятельности Фонда ЖКХ не будут приняты решения по механизмам финансирования капремонта, то ЖКХ грозит откат к практически «нулевым» объемам капремонта, как это было до 2007 года. Рассчитывать на то, что собственники жилья «потянут» капремонт за счет собственных средств, еще менее реально. Статистика показывает: 5 процентов — верхняя планка того, что люди готовы вытаскивать из кармана раз в год. В этом случае получается, что они только через 20 лет накопят на ремонт. А у нас 5–7 лет в лучшем случае.

Вот и получается, что реальный выход для субъектов Российской Федерации пока только один — создание региональных фондов капремонта.

В настоящее время в субъектах Российской Федерации уже ведется работа по созданию таких региональных фондов. Созданы они в рамках «пилотных» проектов в Республике Татарстан, Удмуртской Республике, Ярославской, Новосибирской, Ульяновской и Томской областях, а также Приморском крае. Проводится подготовка нормативно-правовой базы функционирования РСФКР еще в 17 субъектах Российской Федерации.

- Одна из самых серьезных проблем, с которыми сталкиваются регионы при попытке получить поддержку Фонда — упорное нежелание граждан создавать ТСЖ. И дело даже не в том, что люди отказываются от софинансирования — просто мало кто располагает достаточным временем или квалификацией для того, чтобы грамотно контролировать процесс капитального ремонта. Более того, практика показывает, что даже ТСЖ порой бессильны перед недобросовестными подрядчиками и управляющими компаниями. Нет ли смысла заменить товарищества какой-то официальной структурой, быть может, объединяющей даже несколько домов?

— ТСЖ, являясь некоммерческой потребительской непрофессиональной организацией, призвано, в первую очередь, действовать в интересах собственников, обеспечивать формирование единой позиции относительно управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выступать заказчиком от имени всех собственников. Это механизм для формирования мнения, заказа со стороны собственников. Основная задача тут — не самим произвести работы, а грамотно и точно, в соответствии с нуждами собственников, эти работы заказать, проконтролировать исполнение и принять. Помогать бороться с недобросовестными управляющими и подрядными организациями призваны государственные органы власти, органы местного самоуправления, общественные и профессиональные организации, созданные в целях защиты прав потребителей в сфере ЖКХ.

- Не приведет ли введение СРО (саморегулируемые организации) в жилищно-коммунальной сфере к монополизации и снижению конкурентности?

— В соответствии с Жилищным кодексом РФ Правительством РФ устанавливаются стандарты и правила деятельности по управлению МКД. За саморегулированием остается обеспечение и развитие добросовестной конкуренции, как между участниками рынка, так и между самими СРО. Саморегулируемые организации, конкурируя, вправе для своих членов устанавливать повышенные требования к качеству работ и услуг, относительно минимальных требований, установленных государством.

- Как Вы относитесь к предложению некоторых политических партий передать сферу ЖКХ из рук частных компаний государству? Не секрет, что многие управляющие компании и ТСЖ из-за собственного бедственного положения не в состоянии выполнять свои обязательства по надлежащему содержанию жилого фонда и обслуживанию населения?

Сфера ЖКХ сложная и неоднородная отрасль, требующая больших финансовых расходов и мобилизации усилий всего общества. Реформа ЖКХ длится уже более 10 лет, основной задачей которой является формирование открытых и цивилизованных рыночных отношений в сфере ЖКХ. При этом государство ни в коем случае не самоустраняется от регулирования данной отрасли, оно призвано выполнять контрольно-надзорные и определенные социальные функции, направленные на защиту социально уязвимых слоев населения. В отрасли должны заработать иные финансовые механизмы, которые позволили бы реализовать задачи по реформированию и модернизации отрасли ЖКХ, а также рыночной экономики России в целом. Здесь должны быть задействованы и государственно-частное партнерство, кредитные и иные инвестиционные механизмы. Необходимо отметить, что сегодня рынок предоставления жилищно-коммунальных услуг практически сформирован. В сфере управления жилищным фондом — 80 процентов площади МКД находится в управлении частных организаций (около 90 процентов организаций в сфере управления — частные организации, около 12 тысяч организаций), в сфере предоставления коммунальных услуг — более 70 процентов организаций коммунального хозяйства являются частными.

- Условно частные управляющие компании, работающие в сфере ЖКХ, выступают за информационную открытость. Некоторые даже выпускают собственные газеты. Но эти газеты, сделанные абы как, неприятно брать в руки, так как отчеты с цифрами там публикуются специально мельчайшим шрифтом, чтобы нельзя было увидеть, сколько и на что потрачено. Во-вторых, газеты используются для выбивания конкурентов с рынка, то есть факты там заведомо искажаются в пользу заказчиков таких публикаций. Публиковать отчеты о своей деятельности в традиционных газетах УК не хотят, так как газетчики информацию проверяют и о репутации скандальных менеджеров тоже знают. Почему бы не принять решение, обязывающее управляющие компании информировать о своей деятельности через классические общественно-политические издания?

— Сегодня на уровне Правительства РФ (постановление от 23.09.2010 № 731) принято решение об обязательном опубликовании информации о деятельности организаций, осуществляющих управление МКД, на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Информация также может быть размещена на следующих сайтах:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность.

Информационные ресурсы сети Интернет гораздо доступнее, удобнее и нагляднее, чем традиционные печатные. Кроме того, в сети Интернет добросовестные управляющие организации, заинтересованные в повышении качества предоставляемых ими услуг, как правило, на своих сайтах размещают форму обратной связи, где любой гражданин может задать управляющей организации интересующий его вопрос, и, в зависимости от того на сколько быстро и полно ему ответят, сделать соответствующие выводы о работе управляющей организации. Также в сети Интернет гораздо проще разместить информацию, связанную с управлением отдельным многоквартирным домом, со своим перечнем работ и услуг, ценой и размером задолженности как жителей перед управляющей организацией, так и управляющей перед ресурсоснабжающей организацией либо другой подрядной организацией.

- Управляющие компании не подчиняются напрямую городским и районным администрациям, информацию об их деятельности иногда не возможно получить для СМИ, а жильцам дождаться внятного ответа на свой запрос...

— В последнее время государством принят ряд нормативных правовых актов, направленных на формирование открытого и понятного рынка управления жилищным фондом. В Минрегионе РФ активно ведется работа по разработке стандартов и правил деятельности управляющих организаций, а также перечня обязательных работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД и порядка их выполнения и содержания.

Утверждены и реализуются стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, которые в ближайшее время должны быть доработаны, в части введения обязанности по раскрытию информации в соответствии со стандартами не только управляющими организациями, но и объединениями собственников жилья (ТСЖ, ЖСК, ЖК), а также в части контроля за выполнением требований настоящего стандарта.

Кстати, в соответствии с вышеупомянутыми стандартами, управляющая организация обязана в 20-дневный срок со дня поступления письменного запроса от потребителя предоставить информацию посредством направления (в письменной форме) в адрес потребителя почтового отправления либо выдачи запрашиваемой информации лично потребителю по месту нахождения управляющей организации. К сожалению, на сегодняшний день ответственность организаций, осуществляющей управление МКД, за непредставление и предоставление заведомо ложной информации не установлена. Но этот пробел обязательно будет восполнен. Готовятся соответствующие поправки в Кодекс об административных правонарушениях. Разрабатывается проект нормативного акта о расширении полномочий и порядке их выполнения для органов государственного жилищного надзора.

Кроме того, в соответствии со стандартами отказ в предоставлении информации может быть обжалован в установленном законодательством Российской Федерации судебном порядке.

Также следует отметить, что Федеральным законом от 4 июня 2011 года №123-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены изменения в Жилищный кодекс РФ, в соответствии с которыми органы местного самоуправления обязаны проводить работу по проверке и контролю за деятельностью управляющих организаций, в том числе:

проводить по обращениям собственников жилья о невыполнении обязательств управляющими организациями проверки этих организаций и принимать соответствующие меры в случае невыполнения обязательств управляющих организаций;

предоставлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах;

предоставлять гражданам по их запросам информацию о муниципальных программах в жилищной сфере и в сфере коммунальных услуг; о нормативных правовых актах органов местного самоуправления, регулирующих отношения в данных сферах; о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктур; о лицах, осуществляющих эксплуатацию указанных объектов; о производственных программах и об инвестиционных программах организаций, поставляющих ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг; о соблюдении установленных параметров качества товаров и услуг таких организаций; о состоянии расчётов исполнителей коммунальных услуг (лиц,

осуществляющих предоставление коммунальных услуг) с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение; о состоянии расчетов потребителей с исполнителями коммунальных услуг.

Таким образом, жители многоквартирных домов, в случае если по результатам обращений в управляющую организацию информация о предоставлении жилищно-коммунальных услуг не была получена, граждане могут инициировать проверку деятельности управляющей организации органом местного самоуправления. Часть информации, установленная Жилищным кодексом РФ, может быть получена от органа местного самоуправления.

В настоящее время в первую очередь от активности потребителей (жителей) и их знаний о своих жилищных правах и обязанностях зависит насколько полно будет раскрыта информация о финансово-хозяйственной деятельности управляющих. Граждане не всегда помнят, что основным органом управления МКД является общее собрание собственников жилья. В последнее время в помощь потребителям жилищных услуг создаются общественные организации по защите собственников жилья, в том числе в форме Народного контроля в сфере ЖКХ.

- Что является основным критерием при выделении суммы на капремонт для регионов?

— Основными критериями для предоставления субъектам Российской Федерации финансовой поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов являются софинансирование программ и выполнение условий, предусмотренных статьей 14 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», которые определяют количественные показатели по реформированию жилищно-коммунального комплекса субъектов Российской Федерации, участвующих в программах, финансируемых Фондом.

Согласно статье 17 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ лимит для соответствующего субъекта Российской Федерации рассчитывается как произведение общего объема средств Фонда в размере двухсот сорока миллиардов рублей и частного от деления общей площади жилищного фонда такого субъекта Российской Федерации, по данным статистической отчетности на 1 января 2007 года, на общую площадь жилищного фонда Российской Федерации, по данным статистической отчетности на 1 января 2007 года, но не может быть более восьми миллиардов рублей и менее пятисот миллионов рублей. Средства Фонда, оставшиеся после расчета лимитов предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда, распределяются пропорционально между всеми субъектами Российской Федерации с учетом предусмотренных настоящей частью ограничений размера лимитов для каждого субъекта Российской Федерации. При этом шестьдесят процентов установленного лимита предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда для каждого субъекта Российской Федерации направляется на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, сорок процентов — на переселение граждан из аварийного жилищного фонда.

- Насколько быстро меняется законодательство для обеспечения прозрачности деятельности управляющих компаний?

— Не настолько быстро, насколько хотелось бы Правительству. Судите сами: в сентябре 2010 года утверждены стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД, в соответствии с которым в декабре 2010 управляющие должны были раскрыть информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности по управлению МКД. Однако в связи с тем, что законодательно четко не определена ответственность лиц, осуществляющих управление МКД, за непредставление либо несвоевременное предоставление, либо предоставление

заведомо ложной информации уровень раскрытия информации управляющими организациями остается низким. Так, по результатам проведенного органами государственного жилищного надзора мониторинга было отмечено, что в среднем такую информацию раскрывают только около 20 % управляющих организаций.

В начале июня 2011 в Жилищный кодекс РФ внесен ряд важных и необходимых поправок в части регулирования деятельности управляющих организаций:

введение уведомительного порядка осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД и деятельности по оказанию услуг и (или) выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД (в соответствии с ЖК РФ уполномоченный федеральный орган исполнительной власти осуществляет ведение реестров уведомлений о начале осуществления соответствующей предпринимательской деятельности);

установление Правительством РФ стандартов и правил деятельности по управлению МКД и минимального (обязательного) перечня работ и услуг по надлежащему содержанию общего имущества в МКД;

расширение полномочий органов государственного жилищного надзора, в т.ч. в части контроля за выполнением требований стандарта раскрытия информации управляющими организациями;

введение обязанности раскрывать информацию о финансово-хозяйственной деятельности не только управляющими организациями, но и некоммерческими объединениями собственников жилья.

На сегодняшний день перечисленные положения пока не реализованы — соответствующие нормативные акты в стадии разработки, обсуждения и согласования. Конечно, данные нормативные акты сложные и неоднозначные и в этой работе основную роль должны сыграть общественные и профессиональные объединения, прежде всего в части своевременной и качественной оценки проектов, выработки незамедлительных, согласованных и профессиональных замечаний и предложений.

- Возможно ли при определённой экономической ситуации прекращение роста тарифов на услуги ЖКХ? Почему ежегодно оплата услуг ЖКХ возрастает в среднем на **20%**, когда инфляция по официальным данным составляет не выше **8%**?

— При формировании тарифа (цены) всегда учитывают инфляционную составляющую. При этом динамика роста тарифов на услуги организаций коммунального комплекса напрямую зависит еще и от роста цен как на нерегулируемые виды топлива (уголь, печное топливо, мазут), так и на затраты по оплате электроэнергии, при производстве услуг этими организациями. Также с 1 января 2011 года стоимость электроэнергии не регулируется государством и по этому стоимость электроэнергии и мощности складывается посредством спроса и предложения на ОРЭМ(оптовый рынок электрической энергии и мощности) и чаще всего по системе маржинального ценообразования, в соответствии с которой рыночная цена в конкретном регионе определяется по максимальной из тех, которую заявили поставщики и на которую согласились потребители. Ввиду этих обстоятельств у Фонда есть свое мнение относительно сдерживания роста тарифов на услуги ЖКХ. Фонд считает, что проблему роста тарифов на коммунальные услуги можно решить двумя способами:

1) путем принятия ограничительных мер для роста тарифов на услуги большой энергетики и на топливо (мазут, уголь);

2) путем субсидирования организаций коммунального комплекса за счет возмещения разницы в ценах на топливо и на товары и услуги организаций большой энергетики.

Учитывая, что основной причиной роста тарифов у ресурсоснабжающих организаций является рост затрат на топливо и ресурсы, поставляемые организациями большой

энергетики, необходимо создать механизмы, позволяющие предоставлять из бюджетов различных уровней субсидии организациям коммунального комплекса на возмещение разницы в цене топлива и на товары и услуги организаций большой энергетики. Таким образом, государству при проведении политики ограничения роста тарифов ресурсоснабжающих организаций необходимо брать на себя обязательства по финансированию (субсидированию) части затрат на приобретение ресурса на нерегулируемом рынке (рынке естественных монополий и поставке топлива). При этом в случае необходимости должны быть внесены изменения в бюджетное законодательство, а также возложены дополнительные функции контроля за исполнением расходных обязательств на указанные цели на соответствующие федеральные органы исполнительной власти и органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

- Планируется ли принимать какие-то меры по совершенствованию регулирования деятельности управляющих компаний (организаций)?

— Да, такая работа активно ведется на уровне Правительства.

Наравне с усилением государственного контроля важно развивать механизмы саморегулирования. Когда участники рынка самостоятельно и профессионально определяют ряд правил своей деятельности, условия вхождения на рынок, условия выпуска на рынок работ и услуг, а также устанавливают контроль за деятельностью своих членов и требования к обеспечению их финансовой ответственности перед потребителями произведенных ими товаров (работ, услуг) и иными лицами.

Институт саморегулирования стимулирует создание профессиональных стандартов деятельности, формирование ответственных участников рынка и самоочистки рынка от недобросовестных участников.

- Осуществляют ли общественный контроль и прием граждан местные отделения Фонда и сколько их на всю страну?

— Согласно пункту 4 статьи 2 Федерального закона от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» Фонд предоставляет финансовую поддержку бюджетам субъектов Российской Федерации на безвозвратной и безвозмездной основе на проведение капитального ремонта многоквартирных домов и переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Фондом открыта горячая линия для обращений граждан, есть возможность оставлять свои вопросы на официальном сайте Фонда www.fondgkh.ru, кроме того, информирование граждан по интересующим их вопросам осуществляется в рубрике «Хозяйские деньги», а также по письменным обращениям граждан. Региональных и «местных» отделений Фонд не имеет.

- Сколько еще продлится программа по софинансированию капитального ремонта? Планируются ли изменения в условиях выделения средств на ремонт и проценте софинансирования?

— В соответствии с частью 6 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ Фонд действует до 1 января 2013 года. Основанием для ликвидации Фонда до окончания указанного периода является использование в полном объеме средств Фонда, предназначенных для осуществления его деятельности.

В настоящее время Правительством Российской Федерации дано поручение заинтересованным министерствам и ведомствам, рассмотреть вопрос о возможности продления деятельности Фонда ЖКХ до конца 2015 года. Связи с чем перед Фондом могут быть поставлены новые цели и задачи, возможно, в том числе и условиях выделения средств на капремонт и условия софинансирования.

По состоянию на середину 2011 года (с начала деятельности Фонда) в соответствии с региональными адресными программами объем финансирования проведения капитального ремонта МКД складывается следующим образом:

средства Фонда — 74,4 % от общего объема финансирования программ;

долевое финансирование субъектов Российской Федерации — 19,2 % от общего объема финансирования программ;

долевое софинансирования за счет средств собственников помещений МКД — 6% от общего объема финансирования программ.

- Какие наиболее частые нарушения выявляются при проверке освоения выделенных на капитальный ремонт средств и качества ремонта?

1) Низкий уровень проработки программ на начальных этапах их реализации со стороны субъектов и муниципальных образований. Недостаточный анализ ситуации и организация работы на этапе формирования программ при подаче заявок на предоставление финансовой поддержки. Так, например, организованная на недостаточном уровне разъяснительная работа органов местного самоуправления и управляющих организаций с населением, а также формальный подход к проведению общих собраний собственников, приводят впоследствии к отказу жителей МКД от дальнейшего участия в программах капитального ремонта МКД либо замене одних видов работ на другие. Также в ряде случаев при формировании программы капитального ремонта регионами не всегда учитывается сезонный характер производства работ. Указанные обстоятельства приводят к затягиванию сроков либо невозможности реализации работ по капитальному ремонту МКД в полном объеме.

2) Несоблюдение процедур отбора подрядных организаций. Неисполнение принятых на региональных и местных уровнях нормативных документов при осуществлении процедур отбора подрядных организаций, а равно как и отсутствие единого подхода при формировании такой нормативно-правовой процедуры без учета методических рекомендаций Фонда приводит к тому, что работы выполняются неквалифицированными подрядчиками. Зачастую, такие подрядные организации, оказываются не готовы к выполнению значительных объемов работ, не имеют необходимой материально-технической базы и компетентных инженерно-технических и квалифицированных работников, а также нарушают принятые на себя обязательства в том числе, в части несоблюдения графиков, сроков и качества выполняемых работ.

3) Отсутствие либо осуществление не на должном уровне контроля за ходом реализации программ при проведении капитального ремонта МКД. При выполнении работ по капитальному ремонту МКД, выявляются нарушения строительных норм и правил, допущенных при производстве работ подрядными организациями, в ряде случаев не разрабатывается проектная документация, не ведутся журналы учета работ, показатели по фактически выполненным видам работ, стоимости, отличаются от показателей, заявленных в программах. Данные обстоятельства свидетельствуют о недостаточном уровне контроля, в т.ч. строительного как со стороны уполномоченных органов исполнительной власти, так и заказчиков работ (управляющих компаний, ТСЖ, собственников) при реализации мероприятий в рамках проводимого капитального ремонта МКД. Устранение указанных замечаний и нарушений влечет за собой продление сроков капитального ремонта МКД и последующее внесение изменений в программы.

Кроме того, отсутствие на уровне субъекта РФ нормативно закрепленного документа, регламентирующего процедуру единого порядка и механизма взаимодействия исполнительных органов государственной власти, органов местного самоуправления, управляющих компаний и ТСЖ при реализации региональных адресных программ по капитальному ремонту МКД, приводит к размытию зон ответственности, снижает эффективность проведения контрольных мероприятий и, как следствие, влияет на ход и сроки исполнения программ.

- Могут ли жильцы претендовать повторно на получение софинансирования в случае, если выяснилось: капитальный ремонт их дома прошел лишь на бумаге или был выполнен частично?

— Повторное участие МКД в программах капремонта с участием средств Фонда возможно только при условии подачи очередной заявки, т.е. если в одном году была отремонтирована крыша, то при подаче заявки и одобрении ее в следующем году субъектом Российской Федерации и Фондом, может быть отремонтирован фасад. Но подобные ситуации Фонд старается не допускать с целью более справедливого распределения своей финансовой поддержки.

Также следует отметить, что собственники помещений в МКД (УО, ТСЖ) являются заказчиками работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД. И только после принятия заказчиком работ, такие работы считаются выполненными.

Существует такое понятие — «строительный контроль». Под этим термином подразумевается проверка выполнения работ по строительству, капитальному ремонту на соответствие требованиям проектной и рабочей документации, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана, технических регламентов. Как осуществляется строительный контроль? Это определяет специальное положение, установленное Постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июня 2010 года № 468 «О порядке проведения строительного контроля при осуществлении строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства».

Строительный контроль проводит и подрядчик, и заказчик ремонта. Заказчик может нанять для строительного контроля специальную фирму с допуском к таким работам. Собственники жилья за строительный контроль не платят, его стоимость относится к общим затратам на ремонт дома.

Размер затрат заказчика на строительный контроль объекта, ремонт которого проводится с использованием федеральных средств, рассчитывается по специальной формуле. Для подрядчика затраты на строительный контроль — это часть накладных расходов.

В случае возникновения сомнений в качестве ремонта заказчик вправе обратиться с письменной жалобой в региональный Госстройнадзор. По закону (постановление Правительства РФ от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации») задача Госстройнадзора — «предупреждение, выявление и пресечение нарушений законодательства о градостроительной деятельности, в том числе технических регламентов и проектной документации». Сотрудники Госстройнадзора следят, как выполняются работы, соответствует ли реальная картина сметам и т. п. Разумеется, услуги Госстройнадзора для собственников бесплатны. Также собственники могут обратиться с заявлением в прокуратуру.

- Могут ли жители получить в фонде содействия по реформированию ЖКХ юридическую и финансовую помощь в борьбе с недоброкачественными подрядчиками капитального ремонта, если их управляющая компания и районная администрация «закрывают глаза» на явные недочеты проведенного ремонта?

Как мы уже отмечали ранее, в случае возникновения сомнений в качестве ремонта заказчик вправе обратиться с письменной жалобой в региональный Госстройнадзор или в прокуратуру.

По закону (Федеральному закону от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ) Фонд не наделен полномочиями по оказанию юридической и финансовой помощи пострадавшим от недобросовестности подрядчиков при проведении капитального ремонта МКД. Однако Фондом открыта горячая линия для обращений граждан, есть возможность оставлять свои вопросы на официальном сайте Фонда и, поверьте, ни один из них не останется без внимания и при проведении запланированных выездных проверок будет учтен. В случае

выявления серьезных нарушений Фонд может приостановить финансовую поддержку всему региону до устранения выявленных нарушений.

Насколько массовым в данный момент является внедрение энергоэффективных технологий в жилые дома?

— После вступления в силу Федерального закона от 23.11.2011 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон № 261-ФЗ) можно говорить о всероссийском масштабе применения энергоэффективного и энергосберегающего оборудования и технологий в жилищном фонде. Это связано, в том числе, и с закрепленным в Федеральном законе № 261-ФЗ обязанностью собственников жилья оснащать свои дома приборами учета потребленных ресурсов — такие приборы должны быть установлены не позднее 1 июля 2012 года. Кроме того, во всех субъектах Российской Федерации во исполнение Федерального закона № 261-ФЗ утверждены региональные программы энергосбережения, в которых за счет разных источников финансирования, в том числе, предусмотрена реализация мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в жилищном фонде. И это не только установка приборов учета, а, например, замена ламп в местах общего пользования на энергосберегающие, перевод на локальные источники отопления с целью устранения потерь при транспортировке коммунальных ресурсов, применение новых энергоэффективных технологий при проведении капитального ремонта и многое другое.

Фонд также вносит вклад во внедрение энергоэффективных технологий в жилые дома — с 2010 года с участием средств Фонда на территории ряда субъектов Российской Федерации в рамках финансирования региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда реализуются пилотные проекты по созданию энергоэффективных домов. В настоящее время уже введены в эксплуатацию 10 таких домов.

Необходимо отметить значимость этих проектов для строительной индустрии в целом — на примере опыта эксплуатации построенных домов в рамках указанных проектов были выработаны оптимальные подходы по эксплуатации энергоэффективного оборудования в таких домах, кроме того в тех микрорайонах, на территории которых они были построены с учетом полученных технико-экономических расчетов и имеющегося эффекта масштаба в этом вопросе проводятся мероприятия по дальнейшей застройке этих микрорайонов такими домами.

Является ли обязательным для многоквартирных жилых домов проведение энергоаудита? Каков на данный момент процент жилых домов, получивших энергетические паспо

Фонд, понимая государственную важность необходимости сокращения энергопотребления в жилищном фонде, с одной стороны, а также, с другой стороны, осознавая, что энергообследование МКД для собственников станет дополнительной финансовой нагрузкой, выдвинул предложение о включении в Федеральный закон о Фонде нормы о софинансировании Фондом расходов на энергообследование МКД. В соответствии с текущей редакцией Федерального закона о Фонде, если региональной адресной программой по проведению капитального ремонта многоквартирных домов, представляемой в Фонд, предусмотрено проведение обязательного энергетического обследования многоквартирного дома, Фонд софинансирует это обследование.

В трети МКД, проходящих капитальный ремонт в 2011 году за счет средств Фонда, будут проведены энергетические обследования, по итогам которых будут составлены энергетические паспорта (в 2226 из 6698 МКД, участвующих в капитальном ремонте в 2011 году, было запланировано к проведению энергетическое обследование).

Как следует поступать жильцам, если их дом признан аварийным, однако в списки программы по переселению из аварийного жилья в течение полугода так и не попал?

Обозначен ли в законодательстве конкретный срок, в течение которого обязано произойти отселение жителей из аварийного жилья? Какие факторы могут повлиять на ускорение этого процесса?

Для того чтобы выяснить причины по которым дом не включен в программу переселения, финансируемую с участием средств Фонда, необходимо обратиться в местную администрацию. Органы местного самоуправления располагают информацией о планируемых сроках расселения аварийного дома, которые устанавливаются в зависимости от объема аварийного фонда в муниципальном образовании, сроках формирования и реализации программы.

Для расселения аварийного дома по программе Фонде необходимо, чтобы дом соответствовал требованиям статьи 16 Федерального закона № 185-ФЗ (многоквартирные дома, признанные до 1 января 2010 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации, имеющих любую форму управления).

Согласно постановлению Правительства РФ № 47 после заключения МКД по результатам обследования МКД орган местного самоуправления принимает решение и издает распоряжение с указанием дальнейшего использования помещений, сроках отселения физических и юридических лиц.

Будет ли ужесточена ответственность руководителей управляющих компаний за несвоевременную передачу собранных за ЖКУ средств жильцов коммунальным предприятиям? Такая обязанность, прежде всего, будет закреплена в стандартах и правилах деятельности по управлению МКД, а затем в КоАП РФ. Планируется ли в законодательном порядке закрепить обязательный минимальный перечень, составляющих услугу «обслуживание и содержание общедомовой собственности»?

Да такая работа активно ведется в Минрегионе России в рамках реализации положений части 1.2. статьи 161 ЖК РФ. Планируется ли ужесточение ответственности управляющей организации за недобросовестное выполнение своих обязательств по содержанию коммунальных сетей жилого дома, приведшее к финансовому ущербу жителей (т.н. «общедомовые потери»)? Соответствующие требования будут установлены в стандартах и правилах деятельности по управлению МКД и в обязательном перечне работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества МКД, неисполнение которых в последствии будут регулироваться Кодексом об административных правонарушениях. Будет ли введено ограничение на размер «общедомовых потерь», начисляемых жителям домов?

Если Вы имели ввиду нормативные потери, которые учитываются при формировании тарифов на коммунальные услуги, то они и сегодня определены, например, в соответствии с Приказом Минрегиона России от 15.02.2011 № 47 «Об утверждении методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса». А если Вы имеете ввиду норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, то такой норматив должен быть откорректирован в ближайшее время. Минрегион готовит соответствующие поправки в постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», без вступления в силу таких поправок не будут введены в действие новые Правила предоставления коммунальных услуг.

При этом необходимо учитывать, что уже сегодня при наличии общедомовых приборов учета, граждане платят за потребление коммунальных услуг на общедомовые нужды, а при отсутствии приборов учета коммунальные услуги, предназначенные для

содержания общего имущества в многоквартирном доме, учитываются при установлении нормативов потребления коммунальных услуг для потребителей.

Корректировка нормативов предполагается в части введения нормативов потребления при использовании земельного участка и надворных построек, а также в части использования электрической энергии на обслуживание лифтов.

Соответствует ли нормам действующего законодательства практика «агентских договоров», по которым коммунальные и ресурсоснабжающие предприятия производят расчет и сбор средств жильцов за коммунальные услуги в обход управляющих организаций? В чем, в данном случае, должна заключаться роль управляющей организации?

Такая практика не соответствует жилищному законодательству. Жилищным кодексом предусмотрена возможность прямых платежей собственников помещений ресурсоснабжающим организациям по решению общего собрания собственников жилья (при наличии объединения собственников — по решению органов управления такого объединения). При этом управляющая организация отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Что изменится для жильцов, намеривающихся проводить капремонты при содействии Фонда ЖКХ? Какую долю сметной стоимости ремонта они должны будут финансировать?

В соответствии со статьей 20 Федерального закона №185-ФЗ размер долевого финансирования капитального ремонта многоквартирного дома за счет средств товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива либо собственников помещений должен составлять не менее пяти процентов.

Кроме того, необходимо отметить, что пунктом 8 статьи 20 Федерального закона от № 185-ФЗ установлено, что порядок выплаты средств долевого финансирования товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом либо собственниками помещений в многоквартирном доме, в том числе порядок, предусматривающий возможность предоставления рассрочки выплаты таких средств, определяется органом местного самоуправления.

Планируется ли разработка единых федеральных стандартов деятельности по содержанию жилья и стандартов раскрытия информации управляющими компаниями? Как сделать работу УК более прозрачной?

На уровне Правительства РФ планируется установить стандарты и правила деятельности по управлению МКД, а также состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения.

Четкое определение на уровне Правительства РФ, что и как должны выполнять организации при осуществлении ими деятельности по управлению МКД, а также ответственности, как административной, так и финансовой, за неисполнение установленных требований, позволит навести порядок в сфере управления МКД, сделать эту деятельность прозрачной и эффективной.

Каковы существующие механизмы защиты жильцов от недобросовестных управляющих компаний? Планируется ли введение обязательного членства УК в саморегулируемых организациях по примеру строительной отрасли?

Это действительно один из самых эффективных механизмов регулирования рынка. При этом именно обязательное членство в СРО, позволит упорядочить деятельность всех коммерческих организаций, осуществляющих деятельность по управлению МКД,

и почувствовать востребованность и влияние самих СРО. Требования СРО, в т.ч. в части обеспечения финансовой ответственности и уровня квалификации своих членов, должны стать обязательными для всех, тем самым не допуская на рынок тех участников, которые не хотят работать по открытым, понятным и согласованным с большим количеством профессионалов на этом рынке правилам.

Должны ли управляющие компании быть посредниками в расчетах за коммунальные услуги между жильцами и ресурсоснабжающими организациями? Намечается ли реформа в системе взаиморасчетов?

Управляющая организация — исполнитель коммунальных услуг, отвечающий за надлежащее обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. И никак не может быть только посредником. В соответствии с ЖК РФ в редакции 123-ФЗ от 04.06.2011, предусмотрена возможность прямых расчетов между потребителями и РСО по решению общего собрания собственников помещений (при наличии объединения собственников — органа управления объединением). При этом управляющая организация отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Сегодня также широко обсуждается вопрос возможности «расщепления» платежей. Смысл предложений в том, чтобы управляющие организации не могли пользоваться денежными средствами, направленными на оплату коммунальных ресурсов, т.е. исключить нецелевое использование денежных средств граждан. Будет ли продолжен на ближайшие годы проект софинансирования капитального ремонта жилых многоквартирных домов с участием Фонда содействия реформированию ЖКХ? Если да, то предполагается ли увеличение лимитов, выделяемых регионам? В соответствии с частью 6 статьи 13 Федерального закона от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ Фонд действует до 1 января 2013 года соответственно до указанного периода планируется софинансирование программ капитального ремонта. Остаток лимита на проведение капитального ремонта для субъектов Российской Федерации на 2012 год составляет 9,4 млрд. рублей. Также Правительством Российской Федерации принято решение об увеличении лимитов предоставления финансовой поддержки в 2012 году:

на проведение в субъектах Российской Федерации работ по капитальному ремонту многоквартирных домов — в размере 10 млрд. рублей;

на реализацию субъектами Российской Федерации мероприятий по переселению граждан из аварийного жилищного фонда — в размере 10 млрд. рублей.

Из вышесказанного можно сделать вывод, что увеличение лимитов для субъектов Российской Федерации в 2012 году предусматривается, но порядок отбора МКД для включения в региональные программы по капремонту остается за субъектом Российской Федерации. Ветхое жилье — проблема многих российских городов. Будет ли разработана серьезная федеральная программа по ветхому жилью? Когда это случится?

Расселение ветхого жилищного фонда следует осуществлять по мере признания его аварийным, поскольку определение ветхого жилищного фонда не регламентируется действующим законодательством. По данным Росстата, на конец 2010 года общая площадь ветхих многоквартирных домов (домов с износом более 65 процентов) составляет 38,6 млн. кв. м. При этом по данным Фонда, в настоящее время не обеспечено финансированием расселение около 10,55 млн. кв. м аварийных многоквартирных домов. В связи с чем была продлена деятельность Фонда содействия развитию ЖКХ и есть ли уверенность в том, что в регионах так же будут созданы аналогичные структуры, которые примут на себя полномочия нынешнего Фонда

В настоящее время существует два способа проведения капремонта общего имущества МКД: первый — в соответствии с Жилищным кодексом РФ, согласно которому обязанность содержания общего имущества в МКД возлагается на собственников

помещений (и в том числе на муниципалитеты — в части содержания неприватизированного жилого фонда). Т.е. собственники на общем собрании принимают решение о проведении капремонта своего дома, о стоимости и объемах необходимых работ и после принятия соответствующих решений начинают оплачивать работы по капремонту самостоятельно;

второй — в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ. Здесь процедура следующая — собственники на общем собрании принимают решение о проведении капремонта своего МКД, оценивают объем работ в рамках перечня работ, установленного Федеральным законом, подают заявку на участие в программах Фонда ЖКХ через лиц, осуществляющих управление МКД. На уровне субъекта РФ при утверждении региональных программ утверждается окончательный перечень домов, попавших в программу по проведению капитального ремонта МКД с участием средств Фонда ЖКХ. После одобрения заявки субъекта РФ на счет, открываемый конкретным домом, перечисляются средства Фонда ЖКХ, муниципалитета, субъекта и собственников.

Не будем лукавить, реализации Жилищного кодекса, вступившего в силу с марта 2005 года, показала, что в кодексе есть только декларация об обязанности собственника финансировать капремонт своего дома. На практике же собственники самостоятельно не исполняют возложенные на них обязанности по финансированию капремонта общего имущества МКД и своевременно не принимают соответствующие решения о проведении капремонтов. Ведь именно это и стало одной из предпосылок к принятию 185-ФЗ. Жильцы и рады бы хоть частично поучаствовать в ремонте своего жилья, но боятся отдать деньги: нет гарантий, что они пойдут именно на капремонт, а не будут потрачены не по назначению.

Фонду ЖКХ за три года удалось сделать многое — отремонтировано больше 12 процентов нуждающегося в ремонте фонда, но осталось куда больше.

Если к окончанию деятельности Фонда ЖКХ не будут приняты решения по механизмам финансирования капремонта, то ЖКХ грозит откат к практически «нулевым» объемам капремонта, как это было до 2007 года. Рассчитывать на то, что собственники жилья «потянут» капремонт за счет собственных средств, еще менее реально. Статистика показывает: 5 процентов — верхняя планка того, что люди готовы вытаскивать из кармана раз в год. В этом случае получается, что они только через 20 лет накопят на ремонт. А у нас 5–7 лет в лучшем случае.

Вот и получается, что реальный выход для субъектов Российской Федерации пока только один — создание региональных фондов капремонта.

В настоящее время в субъектах Российской Федерации уже ведется работа по созданию таких региональных фондов. Созданы они в рамках «пилотных» проектов в Республике Татарстан, Удмуртской Республике, Ярославской, Новосибирской, Ульяновской и Томской областях, а также Приморском крае. Проводится подготовка нормативно-правовой базы функционирования РСФКР еще в 17 субъектах Российской Федерации.

Каким образом владельцы квартир в МКД смогут проконтролировать деятельность своей управляющей компании, связанную с правильностью начисления платежей за отопление и какие санкции ждут тех, кто не установит в своих квартирах индивидуальные приборы учета?

В этом гражданам должны помочь и стандарты раскрытия информации, где раскрытие информации о тарифах для потребителей и реквизитах нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы, является обязательным, и органы местного самоуправления, которые также призваны предоставлять такую информацию по запросам граждан, а также граждане могут, в том числе в случае несоответствия, установленных тарифов нормативным актом с тарифами указанными управляющими организациями в платежке, инициировать проверку деятельности управляющей организации органом местного самоуправления.

В соответствии с Федеральным законом № 261-ФЗ, в случае если собственники помещений в многоквартирном доме не обеспечили установку общедомового прибора учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии до 1 июля 2012 года, общедомового прибора учета газа до 1 января 2015 года, не приняли решение о включении расходов на установку общедомовых приборов учета коммунальных ресурсов в плату за содержание и ремонт жилого помещения, то такая установка осуществляется ресурсоснабжающей организацией. Одна из самых серьезных проблем, с которыми сталкиваются регионы при попытке получить поддержку Фонда — упорное нежелание граждан создавать ТСЖ. И дело даже не в том, что люди отказываются от софинансирования — просто мало кто располагает достаточным временем или квалификацией для того, чтобы грамотно контролировать процесс капитального ремонта. Более того, практика показывает, что даже ТСЖ порой бессильны перед недобросовестными подрядчиками и управляющими компаниями. Нет ли смысла заменить товарищества какой-то официальной структурой, быть может, объединяющей даже несколько домов?

ТСЖ, являясь некоммерческой потребительской непрофессиональной организацией, призвано, в первую очередь, действовать в интересах собственников, обеспечивать формирование единой позиции относительно управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выступать заказчиком от имени всех собственников. Это механизм для формирования мнения, заказа со стороны собственников. Основная задача тут — не самим произвести работы, а грамотно и точно, в соответствии с нуждами собственников, эти работы заказать, проконтролировать исполнение и принять. Помогать бороться с недобросовестными управляющими и подрядными организациями призваны государственные органы власти, органы местного самоуправления, общественные и профессиональные организации, созданные в целях защиты прав потребителей в сфере ЖКХ. Программа фонда рассчитана на многоквартирные дома, а что делать людям в сельских поселениях, проживающих в домах, где всего 4–6 квартир? Обитатели таких строений (а их не так уж и мало) не могут получить поддержку в соответствии с требованиями проекта. Есть ли возможность им помочь?

Многоквартирным признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме (постановление Правительства России № 47). Таким образом, 4–6-квартирные дома, соответствующие описанию, предусмотренному пунктом 5 постановления Правительства России № 47, могут быть включены в программы, финансируемые с участием средств Фонда.

Программа переселения из аварийного жилья проходит по ЖК, то есть — по схеме «метр на метр». Но в старых бараках и общежитиях люди ютятся в комнатах по 15–19 квадратных метров и даже на меньшей площади. Современная строительная отрасль таких проектов просто не предлагает, а муниципальное образование и сами граждане далеко не всегда способны оплатить разницу. Возможны ли изменения в стандартной формуле? Возможно. Федеральный закон № 185-ФЗ предусматривает возможность приобретения помещений большей площадью ранее занимаемому жилому помещению, но не больше определяемой в соответствии с жилищным законодательством нормы. При этом финансирование расходов на оплату стоимости такого превышения осуществляется за счет средств бюджета соответствующего субъекта Российской Федерации и (или) местного бюджета.

В какие организации федерального уровня могут отправить свои жалобы жильцы дома, если на местах, включая прокуратуру, проверки ТСЖ проводятся формально?

Сегодня рынок управления жилищным фондом регулируется следующими органами:

органами местного самоуправления (об их полномочиях говорилось выше)

уполномоченными государственными органами исполнительно власти субъектов РФ (государственными органами жилищного надзора). Обращаем внимание, что полномочия таких органов были значительно расширены поправками в ЖК РФ ФЗ № 123-ФЗ от 04.06.2011. и ФЗ № 242 от 18.07.2011 г., о чем также говорилось ранее.

При этом в соответствии с последними поправками в ЖК РФ До 1 марта 2012 года ТСЖ обязаны представить в органы государственного жилищного надзора (ГЖН) заверенные председателями ТСЖ копии решений о создании таких товариществ, уставов товариществ и изменений к ним. До 1 марта 2013 года ГЖН обязаны проверить правомерность принятия решений о создании ТСЖ, решений об утверждении общими собраниями собственников помещений в МКД условий договоров управления МКД и правомерность их заключения. В случае нарушений ГЖН вправе обратиться в суд с иском о признании недействительными решений, принятых общим собранием собственников.

Таким образом, максимально исключается формальный подход к проверке деятельности лиц, осуществляющих управление МКД.

В любом случае, граждане вправе также обратиться в Министерство регионального развития РФ, которое устанавливает порядок осуществления государственного жилищного надзора.

Какие меры готовятся в связи с тем, что суды и прокуратура страны завалены жалобами на злоупотребления со стороны руководства ТСЖ?

Одной из мер по повышению ответственности деятельности управляющих организаций является создание саморегулируемых организаций управляющих компаний. Указанные организации должны устанавливать требования, препятствующие совершению действий, причиняющих ущерб потребителям товаров (работ, услуг) и иным лицам, рассматривать дела о применении в отношении членов саморегулируемой организации мер дисциплинарного воздействия.

Как выйти из товарищества собственников жилья части жильцов, если они хотят организовать в своем доме другое ТСЖ?

Как разрешаются ситуации, когда часть жильцов желает вернуться под крыло домоуправления, а другая часть — остаться в ТСЖ

Согласно требованию статьям 135–136 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. При этом число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Ликвидация ТСЖ осуществляется в случае, если члены товарищества не обладают вышеназванным количеством голосов.

Собственники помещений обязаны выбрать только один из способов управления (статья 161 Жилищный кодекс РФ) на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, которое легитимно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов.

[Источник](#)