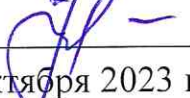


УТВЕРЖДАЮ:

Уполномоченный по защите
прав предпринимателей в
Ярославской области

 А.Ф. Бакиров
20 октября 2023 года

**ПРОТОКОЛ
ПАНЕЛЬНОЙ ДИСКУССИИ НА ТЕМУ:**

«Власть и бизнес. Откровенный разговор об управлении многоквартирными домами».

г. Ярославль,
Которосльская набережная, д. 55

«20» октября 2023 год
14.00 – 16.00

Организаторы панельной дискуссии:

- *Аппарат Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ярославской области;*
- *Штаб общественной поддержки партии «Единая Россия».*

Члены президиума:

- Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области;*
- Волончунас Виктор Владимирович - заместитель Председателя Ярославской областной Думы;*
- Роздова Елена Витальевна – заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области;*
- Гладун Оксана Анатольевна – начальник инспекции - главный государственный жилищный инспектор Ярославской области.*

Модератор:

- Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области;*

Представители – эксперты из административных ведомств.

1. Структурные подразделения Правительства Ярославской области:

- а) министерство жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области:**
 - *Роздова Елена Витальевна – заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области;*

б) государственная жилищная инспекция Ярославской области:

- *Гладун Оксана Анатольевна – начальник инспекции - главный государственный жилищный инспектор Ярославской области;*
- *Болдырев Юрий Александрович – заместитель начальника инспекции - заместитель главного государственного жилищного инспектора Ярославской области.*

2. Ярославская областная Дума:

- *Щенников Андрей Николаевич – председатель комитета Ярославской областной Думы по жилищно-коммунальному комплексу и энергетике.*

3. Прокуратура Ярославской области:

- *Смирнова Елена Владимировна – заместитель начальника управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры области.*

4. Управление Роспотребнадзора по Ярославской области:

- *Баева Ирина Витальевна – заместитель начальника отдела санитарного надзора.*

5. Управление Федеральной службы судебных приставов по Ярославской области:

- *Исупова Анна Эдуардовна – главный инспектор отдела организации исполнительного производства.*

6. Мэрия города Ярославля:

- *Степанов Николай Дмитриевич – заместитель мэра города Ярославля по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства;*
- *Шетнева Наталья Валентиновна – первый заместитель директора департамента городского хозяйства мэрии г. Ярославля.*

7. Муниципалитет города Ярославля:

- *Ненилин Олег Евгеньевич – заместитель председателя муниципалитета г. Ярославля.*

Участниками панельной дискуссии стали 26 организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Ярославской области. Всего в мероприятии приняло участие 55 человек.

ПОВЕСТКА:

1. Системные проблемы бизнеса в сфере осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами (детализация в приложении № 1 к протоколу).
2. Предложения по устранению выявленных проблем.

ПРИВЕТСТВЕННОЕ СЛОВО: *Бакиров Альфир Фидаевич – Уполномоченный по защите прав предпринимателей в Ярославской области.*

I. Основные доклады по проблематике и предложения.

Выступила: *директор АО «Управдом Дзержинского района города Ярославля» Чернявская Вера Анатольевна*

по следующим вопросам:

1) Длительные сроки рассмотрения судами дел по искам управляющих организаций об обеспечении доступа в жилые помещения для своевременной проверки общедомового имущества и инженерных сетей.

Предложено:

- предусмотреть в ГПК РФ порядок о рассмотрении дел такой категории (о предоставлении доступа в жилое/ не жилое помещение в МКД) в течение пяти дней, а решения по ним необходимо исполнять немедленно;

- органам местного самоуправления необходимо разработать и утвердить положение о порядке вскрытия жилого/ не жилого помещения в МКД.

2) Отсутствие порядка вскрытия жилого/ не жилого помещения в МКД для производства безотлагательных аварийных работ.

Предложено:

Органам местного самоуправления необходимо разработать и утвердить положение о порядке вскрытия жилого/ не жилого помещения в МКД.

3) Проверки Роспотребнадзора на предмет надлежащего качества горячей воды при наличии прямых договоров с РСО проводятся исключительно в отношении управляющей организации, а не исполнителя коммунальных услуг - РСО.

Предложено:

Роспотребнадзору необходимо производить отбор проб воды не только в точке водоразбора (кран в квартире), но и в тепловом узле МКД, а также осуществлять контроль РСО в части проведения лабораторных исследований и испытаний качества воды не реже 1 раза в месяц и осуществлять контроль ведения журнала контроля качества воды (пункт 7, 23 Постановления Правительства РФ от 06.01.2015 N 10).

4) Несоблюдение ресурсоснабжающей организацией (ПАО ТНС Энерго-Ярославль) сроков поверки (замены) индивидуальных приборов учета и общедомовых приборов учета, в связи с чем управляющая организация несет убытки.

Предложено:

Необходимо ПАО «ТНС-Энерго Ярославль» своевременно исполнять обязательства, а контрольно-надзорным органам осуществлять контроль в части соблюдения ПАО «ТНС-Энерго Ярославль» межповерочных сроков.

5) О нормативах потребления коммунальных услуг: на территории города Ярославля применяются нормативы по потреблению коммунальных услуг, утвержденные Постановлением мэра г. Ярославля от 30.06.2000 N 1340 «О ставках и тарифах на жилищно – коммунальные услуги в г. Ярославле». При этом принято Постановление Правительства ЯО от 31.10.2016 N 1135-п «О нормативах потребления коммунальных услуг по отоплению, водоснабжению и водоотведению и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства области», но нормативы, утвержденные данным НПА не введены в действие.

Предложено:

Правительству Ярославской области необходимо определить окончательный срок перехода к установлению единых на территории Ярославской области нормативов потребления коммунальных услуг по отоплению, водоснабжению и водоотведению с 01.01.2024 года.

Выступила: *директор АО «Управдом Заволжского района города Ярославля» Авакова Карина Михайловна.*

По вопросу: неприменения ГЖИ ЯО части 3 статьи 9.23 КоАП РФ в отношении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, не обеспечивших допуск специалистов для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования.

Предложено:

государственной жилищной инспекции Ярославской области более активно пользоваться полномочиями, связанными с возбуждением дел об административных правонарушениях по части 3 статьи 9.23 КоАП РФ в отношении собственников жилых помещений в многоквартирных домах, которые не обеспечили доступ.

Выступила: *руководитель регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ Ярославской области – Бородина Татьяна Алексеевна.*

По вопросу: прогнозируемого возникновения организационных проблем, связанных со сжатыми сроками для заключения/перезаключения договоров на техническое обслуживание и ремонт внутридомового и внутриквартирного газового оборудования исключительно с газораспределительной организацией (срок – до 1 января 2024 года).

Для заключения (перезаключения) договора необходимо обратиться в офисы филиалов, газовых участков, клиентских центров газораспределительной организации. При этом неизбежно возникает проблема, связанная с очередями и ограниченным временем для проведения общих собраний, а для ТСЖ – внесения изменений в устав ТСЖ.

Предложено:

В связи с ограниченными сроками по приведению договоров управления МКД и уставов ТСЖ в соответствие с новыми требованиями газораспределительным

организациям (АО «Газпром газораспределение Ярославль», ООО «Росстройгаз», ОАО «Рыбинскгазсервис») под контролем антимонопольной службы и прокуратуры необходимо провести организационную работу по заключению договоров с управляющими организациями на ТО ВДГО и с жителями на ТО ВКГО. Обращаемся к контролирующим органам.

Выступила: заместитель директора НАО «Управдом Фрунзенского района города Ярославля» – Ломоносова Ольга Сергеевна.

По вопросу: невозможности взыскания долгов населения перед управляющими организациями за жилищно-коммунальные услуги.

Предложено:

- выступить с законодательной инициативой о внесении дополнения в статью 333.35 НК РФ «Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций»: освободить лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающие организации от оплаты государственной пошлины по искам и заявлениям о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги.

- поддержать законопроект № 412557-8, которым расширяется перечень лиц, имеющих право на получение персональных данных физлица, содержащихся в выписке из ЕГРН: часть 6 статьи 36.3 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2021; № 18, ст. 3064; № 50, ст. 8415; 2022; № 18, ст. 3010; № 43, ст. 7272) дополнить новым пунктом 12, следующего содержания: 12) лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом на основании решения общего собрания собственников в отношении лиц, указанных в части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников.».

- усилить ответственность граждан за неплатежи по коммунальным услугам следующими способами:

- разрешение обращения взыскания на жилое помещение (его части), даже если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением;

- внести изменения в ст. 446 ГПК РФ дополнив исключением следующего содержания: за исключением указанного в настоящем абзаце имущества, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание и если взыскание производится по исполнительным документам о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

- введение административной ответственности за неплатежи по коммунальным услугам: внесение изменений в ст. 7.21 КоАП РФ «Нарушение правил пользования жилыми помещениями. Самовольные переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме», а именно: включение нового состава административного правонарушения – «Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги», установив административное

наказание в виде обязательных работ по уборке придомовых территорий и подъездов;

- установить обязанность собственника погасить задолженность при продаже квартиры: в ч. 3 ст. 158 ЖК РФ предусматривается, что при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Необходимо распространить действие данной нормы и на расходы по содержанию и текущему ремонту общего имущества (плата за жилое помещение);

- возложение субсидиарной ответственности на собственника жилого помещения – наймодателя (органы местного самоуправления) в случае если выселение не представляется возможным по уважительным причинам или по причине отсутствия маневренного жилищного фонда.

Обоснование: выселение по причине невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги является исключительной мерой, применяемой при отсутствии уважительных причин невнесения такой платы. К уважительным причинам можно отнести, например, длительные задержки выплаты зарплаты, тяжелое материальное положение в связи с утратой работы и невозможностью трудоустройства, болезнь и т.п. Кроме того, у органов местного самоуправления зачастую отсутствует свободное жилье куда можно выселять должников.

По общему правилу бремя содержания своего имущества несет собственник. Поэтому именно собственник помещения обязан вносить плату за содержание и ремонт общего имущества в МКД и коммунальные услуги. Тем не менее, существует исключение, прямо предусмотренное Жилищным кодексом. Согласно п. 4 ст. 155 ЖК РФ наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в МКД, управление которым осуществляется УК, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой УК. Фактически данная норма приводит к тому, что управляющая организация вынуждена оказывать некоторым нанимателям услуги безвозмездно.

Необходимо предусмотреть возложение субсидиарной ответственности на собственника жилого помещения – наймодателя (органы местного самоуправления), в случае если принудительное взыскание задолженности с нанимателя было прекращено на основании Акта о невозможности взыскания (акта о наличии обстоятельств, в соответствии с которыми взыскание по исполнительному документу невозможно).

II. Выступающие из зала.

1. Чистякова Нина Борисовна, директор ООО «Финансовый попечитель»:

Выразила благодарность Бакирову А.Ф. за проявленное внимание к проблемам управляющих организаций. Обратила внимание на отсутствие специальных кадров в сфере ЖКХ, высказала позицию о том, что деятельность по управлению многоквартирными домами не должна приравниваться к коммерческой, привела пример, как регулировалась данная деятельность в СССР: раньше управляющие компании были муниципальными организациями, сейчас – частный бизнес.

Обозначила волнующие вопросы: многочисленные проверки со стороны Роспотребнадзора и иных органов; необходимость по несущественным вопросам проводить общие собрания собственников; возродить СРО.

2. Туманов Андрей Сергеевич, директор ООО «Петровская ЖК»:

О враждебном отношении к управляющим компаниям со стороны: судов, собственников, административных органов и т.д.; об отсутствии в органах власти, курирующих сферу ЖКХ, специалистов с профильным (инженерным) образованием. Критика действующего законодательства о газовом хозяйстве в части высокой стоимости затрат на проверки и обслуживание газового оборудования.

3. Потехина Анна Сергеевна, юрисконсульт ООО УК «Жилкомплекс»:

Озвучила проблему, связанную с невозможностью исполнять управляющей организацией своих задач, не нарушая, так называемый, «закон о тишине» (ст. 12 Закон ЯО от 03.12.2007 N 100-з (ред. от 03.07.2023) «Об административных правонарушениях»).

Предложила рассмотреть вопрос о внесении соответствующих изменений в Закон ЯО, позволяющих управляющим организациям выполнять свои обязанности в период всего рабочего дня.

4. Грибко Николай Анатольевич, генеральный директор ООО УК «Любим»:

Обозначил проблему влияния инфляции на возможность исполнения управляющей компанией текущих ремонтных работ в МКД: тарифы за коммунальные услуги формируются на общих собраниях на год, при этом за этот год цена на материалы увеличивается, что создает условия для невозможности выполнения текущего ремонта в МКД. Также обратил внимание на частые проверки прокуратуры, особенно в зимнее время (сосульки, наледь и т.д.).

5. Демченко Виталий Витальевич, генеральный директор ООО УК «КомСервис»:

Поддержал наличие проблемы долгов населения за коммунальные услуги, которые невозможно взыскать. Обратил внимание, что эти долги напрямую влияют на платежеспособность управляющих компаний ресурсоснабжающим организациям и другим контрагентам, задействованным в обслуживании МКД (касается ОДН). По этой причине многие УК прекращают свою деятельность.

Также обратил внимание, что действующие тарифы не позволяют в полной мере (так, как хотят собственники) выполнять работы по содержанию и ремонту жилых помещений в МКД. Собственники возмущаются и жалуются в ГЖИ ЯО.

6. Ершов Александр Федорович, председатель Ассоциации развития и поддержки общественного самоуправления города Ярославля:

Поддержал наличие всех вышеперечисленных проблем, с которыми сталкиваются управляющие компании. Также обратил внимание на проблему функционирования такого органа, как Совет многоквартирного дома. Проблема заключается в нежелании граждан-собственников быть председателями совета,

поскольку эта работа не оплачивается. Предложил оплату труда председателя совета МКД включить в тариф, утверждаемый органом местного самоуправления.

Ш. Комментарии представителей органов власти, иных административных ведомств.

1. Роздова Елена Витальевна – заместитель министра жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области.

Относительно кадрового вопроса отметила, что в министерстве ЖКХ Ярославской области штатная численность – 38 человек, в том числе имеются специалисты с высшим инженерным образованием. У самого министра ЖКХ Ярославской области также высшее инженерное образование и значительный опыт работы в сфере ЖКХ.

По вопросу нормативов потребления коммунальных услуг пояснила следующее:

«Полномочия по установлению нормативов потребления переданы на уровень субъектов РФ, они рассчитаны, утверждены постановлением Правительства ЯО от 31.10.2016 N 1135-п «О нормативах потребления коммунальных услуг по отоплению, водоснабжению и водоотведению и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства области». Но это не замещающий нормативный правовой акт. Это постановление принято в соответствии с полномочиями органов власти не в связи с отменой актов органом местного самоуправления, а именно во исполнение требований федерального законодательства.

Отсрочка введения в действие утвержденных нормативов потребления коммунальных услуг обусловлена необходимостью предоставить населению время для установки приборов учета, как индивидуальных, так и общедомовых. Все жилые дома должны быть оприборены, потому что при введении норматива у нас по многим группам населения идет рост платы за коммунальные услуги и содержание и ремонт жилья – это превышение предельного индекса платы граждан за коммунальные услуги, введение нормативов для людей сильно ударит по кошельку.

Хочу отметить, что единственный норматив, который не считается по приборам учета, это норматив на подогрев горячей воды в целях горячего водоснабжения. Наша правовая база построена так, что плата за коммунальные услуги горячего водоснабжения рассчитывается, исходя только из норматива вне зависимости от наличия прибора учета.

Здесь я поддерживаю, что логично было бы все-таки считать по приборам учета, если они есть (такие дома есть). В отсутствие введенных в действие нормативов (они утверждены, но не введены) судебная практика на территории Ярославской области с учетом разъяснений Минстроя России складывается следующим образом: суды соглашались с тем, что возможно применять при установлении тарифа примененный органом регулирования тот новый размер, который применяется для нагрева 1 кубометра воды, это не значит, что используется только этот показатель. Суды исходят из соответствия этого показателя тому нормативу, который был установлен постановлением мэрии г.

Ярославля, в частности. Таким образом, суды оценивали и анализировали этот показатель на соответствие нормативам, установленным мэрией г. Ярославля. Да, этот норматив на основании решения суда сейчас признан недействующим (постановление мэра г. Ярославля от 19.08.2002 N 2609 «О нормативах и тарифах на коммунальные услуги в г. Ярославле»).

Хочу сразу сказать, что как такового там норматива не было, там была температура нагрева горячей воды, из нее расчетным методом мы приходили к тому нормативу, который полагается для нагрева 1 кубометра воды. В связи с отменой указанного постановления мэрии, возобновил свое действие норматив, действовавший до отмененного. Там те же показатели для определения расчетным путем. Они применимы и сейчас.

Почему не вводятся в действие нормативы, которые утверждены? В прошлом году были внесены изменения в порядок расчета нормативов потребления коммунальных услуг (ППРФ № 306), и там есть предельные требования к составу нормативов, порядку его определения и расчета, т.е. сейчас требуется пересмотр, поэтому индивидуальные нормативы у нас сейчас в стадии пересмотра. Собраны данные от муниципальных образований, есть к ним определенные вопросы. Мы сейчас уточняем, какой метод применять: расчетный или метод аналога. При этом метод аналога в соответствии с методикой, установленной Правительством РФ, предполагает наблюдение. В связи с этим для пересмотра требуется время. Следует отметить, что Минстрой России сейчас вышел с инициативой о продлении срока введения в действие нормативов до 2025 года.

Нормативы на ОДН тоже пересматриваются. В новом порядке расчета в нормативе учитываются потери».

По остальным вопросам:

- поддержала законодательную инициативу о внесении изменения в статью 333.35 НК РФ «Льготы для отдельных категорий физических лиц и организаций», направленную на освобождение лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, и ресурсоснабжающие организации от оплаты государственной пошлины по искам и заявлениям о выдаче судебных приказов о взыскании задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

- поддержала предложение, связанное с включением управляющих организаций в перечень лиц имеющих право на получение персональных данных физлица, содержащихся в выписке из ЕГРН (законопроект № 412557-8). Указанное право необходимо распространить и на ресурсоснабжающие организации.

2. *Гладун Оксана Анатольевна – начальник государственной жилищной инспекции Ярославской области – главный государственный жилищный инспектор Ярославской области.*

Поддержала наличие проблемных вопросов в области управления многоквартирными домами, а также необходимость их решения посредством реализации законодательных инициатив. При этом отметила, что процедура внесения изменений в федеральное законодательство занимает достаточно много времени: до двух лет, обратив внимание, что соблюдать действующее законодательство необходимо «здесь и сейчас».

Относительно ненадлежащей работы государственной жилищной инспекции Ярославской области по привлечению собственников жилых помещений в МКД, не обеспечивших доступ специалистов для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, к административной ответственности по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ, пояснила, что работа в этом направлении ведется. Однако не всегда материалы, поступающие в ГЖИ ЯО, собраны надлежащим образом, что является препятствием для привлечения к административной ответственности собственника. При этом отметила, что штраф на физическое лицо незначительный (500 рублей), в связи с чем меры по привлечению собственников к административной ответственности не достигают конечной цели.

В части контрольно-надзорной деятельности инспекции обратила внимание представителей управляющих организаций:

- на необходимость более тесного взаимодействия с собственниками, вести с ними разъяснительную работу и т.д.;
- на необходимость исполнения своих обязанностей надлежащим образом и в срок (касается уборки снега, сосулек, снежных навесов и т.д.);
- протоколы общих собраний собственников и документы о внесении изменений в реестр выданных лицензий проверяются лично начальником инспекции;
- Совет МКД – очень важный элемент во взаимодействии с управляющей организацией, является посредником между проблемным жителем и управляющей организацией.

По вопросу отсутствия кадров и профильного обучения в сфере ЖКХ довела следующую информацию: Управление ЖКХ г. Москвы рассылает учебные материалы, проводит семинары, конференции. Институт управления ЖКХ при Минстрое России разработал учебную программу именно для управляющих организаций. При этом отметила, что проблема отсутствия квалифицированных кадров стоит остро: нет профильных ВУЗов, а также желающих получить образование в сфере ЖКХ.

3. Исупова Анна Эдуардовна – главный инспектор отдела организации исполнительного производства Управления Федеральной службы судебных приставов по Ярославской области.

Относительно исполнения судебных решений, связанных с долгами населения за жилищно-коммунальные услуги, а также обеспечением доступа специалистов в жилое помещение для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования пояснила следующее.

При вступлении решения суда в законную силу выдается исполнительный лист, который направляется в службу судебных приставов для возбуждения исполнительного производства. При этом служба судебных приставов не является правоохранительным органом, в связи с чем у судебного пристава-исполнителя по данной категории дел отсутствуют полномочия по вскрытию жилого помещения. Отметила, что в настоящее время в УФССП по ЯО имеется более 100 000

исполнительных производств по линии ЖКХ, однако практически все заканчиваются актом о невозможности взыскания/исполнения.

4. Смирнова Елена Владимировна – заместитель начальника управления по надзору за исполнением федерального законодательства прокуратуры Ярославской области.

Относительно множества проверок прокуратуры в отношении управляющих организаций пояснила, что органы прокуратуры, рассматривая жалобы, а также результаты мониторинга, установив факт наличия нарушения действующего законодательства, обязаны среагировать посредством проверки. При этом, в соответствии с действующим законодательством и требованиями Генеральной прокуратуры Российской Федерации требуется принимать комплекс мер прокурорского реагирования. Рекомендовала управляющим организациям стараться работать без нарушений, тогда проверок будет меньше. Обратила внимание органов местного самоуправления на необходимость скорейшего расселения аварийного жилья.

Относительно предложений докладчиков (Чернявской В.А., Аваковой К.М., Ломоносовой О.С., Бородиной Т.А.) высказала позицию о возможности их реализации Ярославской областной Думой посредством направления законодательных инициатив в Государственную Думу Российской Федерации. Очевидных нарушений действующего законодательства в данных предложениях не усматривается.

По вопросу затягивания сроков введения в действие нормативов потребления коммунальных услуг поддержала ранее высказанную заместителем министра ЖКХ Ярославской области Роздовой Е.В. позицию, которая сводится к тому, что действующее законодательство предусматривает переходный период: срок введения в действие нормативов определен началом 2024 года. Таким образом, ситуация находится в рамках правового поля.

Относительно проверок Управления Роспотребнадзора по Ярославской области в отношении управляющих организаций по некачественному предоставлению коммунальных услуг при наличии прямых договоров с РСО обратила внимание, что с учетом положений ЖК РФ (обязанность по обеспечению благоприятных условий проживания возложена на управляющую организацию), а также сложившейся судебной практики презюмируется ответственность управляющих организаций, за исключением тех случаев, когда доказана вина РСО.

При этом отметила, что изменить указанный подход возможно посредством внесения соответствующих изменений в действующее законодательство, регулирующее указанную сферу, закрепив за РСО обязанность по обеспечению благоприятных условий проживания при наличии прямого договора с собственником.

5. Баева Ирина Витальевна – заместитель начальника отдела санитарного надзора Управления Роспотребнадзора по Ярославской области.

По вопросу проверок Управления Роспотребнадзора по Ярославской области (далее – Управление) в отношении управляющих организаций по некачественному предоставлению коммунальных услуг (качества и безопасности питьевой и горячей воды) при наличии прямых договоров с РСО (ПАО «ТГК №2») пояснила следующее.

В соответствии с действующим законодательством при проведении контрольно-надзорных мероприятий применяется риск-ориентированный подход, в связи с чем в отношении РСО проводятся только плановые проверки. В настоящее время Управлением проводится плановая выездная проверка ПАО «Территориальная генерирующая компания №2», в рамках которой, в том числе, рассматриваются вопросы полноты проведения производственного контроля качества горячей воды в соответствии с согласованной программой производственного контроля. При таких обстоятельствах Управление, реагируя на жалобы жителей, вынуждено проводить контрольно-надзорные мероприятия без взаимодействия с контролируемым лицом, в рамках проведения которого имеет право взять пробу воды только непосредственно в квартире у заявителя. Отобрать пробу в тепловом узле при таком виде контроля действующее законодательство не позволяет, так как это возможно только при проведении внеплановой выездной проверки (с взаимодействием с контролируемым лицом) по требованию прокуратуры. Таких требований из прокуратуры в Управление практически не поступает.

Вместе с тем, для исправления сложившейся ситуации выразила мнение о целесообразности одновременного проведения внеплановых выездных проверок, как в отношении управляющей организации, так и в отношении ПАО «ТГК №2» с отбором проб, как в квартире, так и в тепловом узле.

Также обратила внимание управляющих компаний, что в соответствии с санитарными правилами на управляющие компании возложена обязанность по проведению производственного контроля качества горячей воды, о неудовлетворительных результатах которого управляющая организация должна информировать Управление. При этом отметила, что такая информация от управляющих организаций в Управление не поступает.

Предложила также управляющим организациям обращаться в Управление с заявлением о проведении профилактического визита, в рамках которого специалисты Управления дадут квалифицированную консультацию.

6. Щенников Андрей Николаевич – председатель комитета Ярославской областной Думы по жилищно-коммунальному комплексу и энергетике.

Поддержал наличие серьезной проблемы, связанной с долгами населения перед управляющими организациями. Выразил мнение относительно необходимости возрождения института старост многоквартирных домов.

Проинформировал, что все озвученные предложения в ходе панельной дискуссии будут рассмотрены на ближайших заседаниях комитета Ярославской областной Думы по жилищно-коммунальному комплексу и энергетике, проработаны на предмет их реализации в виде законодательных инициатив.

7. Волончунас Виктор Владимирович – заместитель Председателя Ярославской областной Думы.

Обратился к управляющим организациям с просьбой уважать и исполнять закон, тогда проблем с уплатой штрафов не будет. При этом особо отметил, что проблема долгов населения перед управляющими организациями за коммунальные услуги является первостепенной, ее необходимо решать.

Обратил внимание представителя министерства ЖКХ Ярославской области на необходимость в ускоренном порядке вводить в действие нормативы потребления коммунальных услуг, при этом тщательно проверить, как они отразятся на собственниках жилых помещений в МКД. Также предложил министерству ЖКХ Ярославской области чаще инициировать подобные дискуссии.

Выразил позицию относительно озвученных в ходе дискуссии проблем и предложений: проблемы разноплановые, часть из них требует решений в виде организационной работы органов власти, а часть – законодательной.

Ярославская областная Дума окажет все возможное содействие по решению проблемных вопросов и реализации предложений.

III. Принятые решения.

1.	<p>Предложить Ярославской областной Думе:</p> <ul style="list-style-type: none"> - рассмотреть вышеизложенные проблемы в сфере управления многоквартирными домами на заседании профильного комитета, проработать предложения по их устранению на предмет реализации через законодательные инициативы, в том числе на федеральном уровне; - рассмотреть вопрос о создании рабочей группы профильного комитета ЯОД по изучению и проработке предложений в сфере проблематики управления многоквартирными домами.
2.	<p>Предложить министерству жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ускорить введение в действие нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства ЯО от 31.10.2016 N 1135-п «О нормативах потребления коммунальных услуг по отоплению, водоснабжению и водоотведению и признании утратившими силу отдельных постановлений Правительства области»; - вынести проблемные вопросы, отраженные в протоколе, на обсуждение Общественного совета при министерстве жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области с целью выработки решений, направленных на устранение имеющихся проблем в сфере управления многоквартирными домами.

3.	<p>Обратить внимание государственной жилищной инспекции Ярославской области:</p> <p>- на информацию о необходимости привлечения собственников жилых помещений в МКД, не обеспечивших допуск специалистов для выполнения работ по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования, к административной ответственности по ч. 3 ст. 9.23 КоАП РФ.</p>
4.	<p>Предложить Штабу общественной поддержки партии «Единая Россия»:</p> <p>- создать постоянно действующую площадку для обсуждения проблем в сфере ЖКХ с привлечением к участию всех профильных структур Правительства Ярославской области, иных заинтересованных лиц.</p>
5.	<p>Аппарату Уполномоченного по защите прав предпринимателей в Ярославской области:</p> <p>- направить настоящий протокол участникам панельной дискуссии согласно списку рассылки.</p>

Список рассылки протокола:

Губернатор Ярославской области, Ярославская областная Дума, Штаб общественной поддержки партии «Единая Россия», министерство жилищно-коммунального хозяйства Ярославской области, государственная жилищная инспекция Ярославской области, прокуратура Ярославской области, Управление Роспотребнадзора по Ярославской области, Управление Федеральной службы судебных приставов по Ярославской области, мэрия города Ярославля, муниципалитет города Ярославля, АО «Управдом Дзержинского района города Ярославля», АО «Управдом Заволжского района города Ярославля», НАО «Управдом Фрунзенского района города Ярославля», Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ Ярославской области, ООО «Финансовый попечитель», ООО «Петровская ЖК», ООО УК «Жилкомплекс», ООО УК «Любим», ООО УК «КомСервис», Ассоциации развития и поддержки общественного самоуправления города Ярославля.

Протокол вела консультант-юрист АУЗПП ЯО

Чаплыгина Н.В.