



ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

заседания Совета Общественной палаты Нижегородской области по вопросу «Качество жилищно-коммунальных услуг в Нижегородской области»

18 декабря 2012 года
Новгород

г. Нижний

18 декабря 2012 года Совет Общественной палаты Нижегородской области рассмотрел вопрос «Качество жилищно-коммунальных услуг в Нижегородской области».

По этой проблеме, в соответствии с рекомендациями объединенной рабочей группы по общественному контролю в сфере ЖКХ из числа представителей региональных общественных палат при Общественной палате Российской Федерации, при **Общественной палате Нижегородской области** (далее – ОПНО) в августе 2012 года была создана рабочая группа под руководством М. Б. Орлова, заместителя председателя ОПНО. За сентябрь – декабрь 2012 года ею были проведены следующие мероприятия:

- мониторинг повышения платы на жилищные и коммунальные услуги после 1 июля 2012 г. по методике, предложенной ОП РФ;
- составлен реестр региональных и местных НКО, работающих в жилищной и коммунальной сфере;
- составлен реестр региональных и местных управляющих и ресурсоснабжающих организаций, работающих в жилищной и коммунальной сфере;
- создана рабочая группа по общественному контролю в сфере ЖКХ при региональной Палате из числа представителей НКО, профильного бизнеса, органов власти, СМИ, ассоциаций муниципальных образований;

- создан экспертный совет при Общественной палате Нижегородской области, включающий представителей НКО, бизнеса, органов власти, СМИ, научного сообщества и т.д.;

- подготовлена информационная справка по состоянию проблемы;

- проведены три круглых стола по вопросу «Реформирование системы ЖКХ: проблемы и перспективы»:

- 19 октября 2012 года с участием представителей Ассоциаций ТСЖ и ЖСК, председателей ТСЖ и ЖСК, Советов домов, собственников и нанимателей жилых помещений Нижегородской области;

- 07 декабря 2012 года - с участием представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций Нижегородской области;

- 10 декабря 2012 года - с участием представителей профильных комитетов (отделов) муниципальных образований и органов государственной власти.

По итогам заседаний круглых столов была подготовлена таблица проблем-предложений в части повышения качества жилищно-коммунальных услуг и эффективности управления многоквартирными домами.

Члены Совета ОПНО, рассмотрели информационную справку, таблицу проблем-предложений по вопросам повышения качества жилищно-коммунальных услуг и отметили следующее.

Значительное внимание, уделяемое государством острым проблемам ЖКХ, получило отражение в финансовых и правовых решениях.

В правовом плане в 2010 – 2012 годах на федеральном уровне были приняты:

- Правила, обязательные при заключении УК или ТСЖ либо ЖСК или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (Постановление Правительства РФ от 14.02 2012 г. N 124);

- Постановление «Изменения в стандарте раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления

многоквартирными домами» (Постановление Правительства РФ от 6.02.2012 г. N 94);

- Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2012 - 2014 годы (Постановление Правительства РФ от 21.12. 2011 г. N 1077);

- Регламент раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами (Приказ Минрегиона РФ от 21.12.2011 N 591);

- Закон о водоснабжении и водоотведении от 07.12.2011 N 416-ФЗ;

- Закон о внесении изменений в кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 06.12.2011 № 403-ФЗ (установлена административная ответственность за нарушение требований раскрытия информации в сфере управления многоквартирными домами и порядка подключения к сетям коммунальной инфраструктуры);

- Приказ «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» № 454 от 19.09.2011;

- Закон о внесении изменений в Жилищный Кодекс РФ от 13.05.2011;

- Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. N 354);

- Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами от 23.09.2010;

- Приказ об утверждении примерной формы перечня мероприятий для многоквартирного дома № 394 от 02.09.2010;

- Закон о теплоснабжении N 190-ФЗ от 27.07.2010 г.;

- Создан единый информационный ресурс, на котором размещается информация управляющих компаний.

- была принята Государственная программа обеспечения качественным жильём и услугами ЖКХ население страны и др.

Значительное внимание уделяется и в Нижегородской регионе, где введены в действие:

- Закон Нижегородской области от 05.09.2012 № 117-З «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности»;

- Приказ министерства ЖКХ и ТЭК Нижегородской области от 07.11.2011 № 67 «Об утверждении формы государственного контракта на энергосервис»;

- Распоряжение Правительства Нижегородской области от 03.11.2011 №2306-р «Об утверждении Методики оценки стоимости проведения энергетического обследования органов исполнительной власти Нижегородской области и государственных учреждений Нижегородской области»;

- Приказ министерства ЖКХ и ТЭК Нижегородской области от 13.10.2011 № 49 «Об утверждении форм квартальной (годовой) отчетности о текущем уровне энергосбережения и повышения энергетической эффективности государственных учреждений»;

- Перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденным распоряжением Правительства Нижегородской области от 11.11.2010 № 2358-р;

- Приказ министерства ЖКХ и ТЭК Нижегородской области от 01.10.2010 №38 «Об утверждении дополнительного перечня рекомендуемых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении объектов инфраструктуры и другого имущества общего пользования садоводческих, огороднических или дачных объединений граждан»;

- Постановление Правительства Нижегородской области от 31.08.2010 №560 "Об утверждении областной целевой программы "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Нижегородской области на 2010 - 2014 годы и на перспективу до 2020 года";

- Распоряжение Правительства Нижегородской области от 27.08.2010 №1763-р "Об утверждении Концепции областной целевой программы "Энергосбережение и повышение энергетической эффективности Нижегородской области на 2010 - 2014 годы и на перспективу до 2020 года" и др.

- Распоряжение Правительства Нижегородской области от 23.06.2010 №1208-р «О снижении потребления электрической и тепловой энергии бюджетными потребителями в 2010 году»;

- Постановление Правительства Нижегородской области от 04.06.2010 № 332 «Об утверждении областной целевой программы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности бюджетного сектора. Установка приборов учета энергетических ресурсов»;

- Распоряжение Правительства Нижегородской области от 30.03.2010 № 583-р «Об утверждении Плана мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в Нижегородской области, направленных на реализацию Федерального закона "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"».

При всей важности принятых мер, острота проблемы ЖКХ не преодолена в полном объеме и затрагивает все категории населения.

Деятельность рабочей группы позволила выделить три блока наиболее острых проблем: критический износ коммунальной инфраструктуры и низкие темпы её модернизации; эффективность управления многоквартирными домами; тарифообразование в ЖКХ и его увязка с качеством предоставляемых услуг.

Критический износ коммунальной инфраструктуры и низкие темпы её модернизации:

- противоречивость данных разных источников об износе объектов жилищного фонда не позволяет составить полную картину его состоянии. Исходя из этого, необходимо провести дополнительную инвентаризацию жилищного фонда;

- невозможность установки приборов учета в объектах жилищного фонда, требующих капитального ремонта;

- низкие темпы модернизации инфраструктуры ЖКХ;

- разработка принципиально новых концепций (механизмов) финансирования капремонта и модернизации коммунальной инфраструктуры, предусматривающих реальное состояние коммунальной инфраструктуры дома, год его постройки и др., а также мнения собственников жилья;

- масштабы необходимого капитального ремонта многоквартирных домов (МКД) не сопоставимы со средствами, которые выделяются из разных источников финансирования;

- отсутствие системы контроля со стороны органов власти и со стороны общественности за расходованием средств на капитальный ремонт и модернизацию коммунальной инфраструктуры;

- отсутствие публичной информации об организациях, активно занимающихся модернизацией инфраструктуры ЖКХ, а также об организациях, не занимающихся модернизацией коммунальной инфраструктуры и покрывающих производственные издержки за счет дополнительных платежей со стороны населения.

Эффективность управления многоквартирными домами:

- систематическое нарушение Прав собственников МКД на общее имущество дома (ОДИ), предоставленных Жилищным и Гражданским кодексами РФ, в крупных городах и на территориях городских муниципальных образований (часто у ОДИ де-факто два владельца-

пользователя один со свидетельством о собственности, благодаря решению муниципалитета, другой – жители дома в силу закона);

- уровень технической подготовки специалистов муниципалитетов, органов технической инвентаризации, УФРС и судей недостаточен для полноценной и объективной оценки назначения нежилых помещений, в связи с чем происходит масса ошибок в решениях властей и судов, чреватых незаконным отчуждением у граждан их собственного имущества;

- низкая эффективность работы управляющих компаний;

- развитие законодательства в сфере ЖКХ требует организации постоянного обучения собственников жилья, представителей организаций собственников жилья, региональных и муниципальных НКО, работающих в жилищной и коммунальной сфере, региональных и муниципальных управляющих и ресурсоснабжающих организаций, работающих в жилищной и коммунальной сфере, Росреестра, Минюста, МЧС представителей Законодательной и исполнительной власти и др.

- декларируемое равенство прав на финансовую поддержку граждан, входящих в различные объединения собственников МКД, а также собственников частных домов не реализуется;

- создание конкурентных условий на рынке предоставления ЖК услуг;

- неопределенность прав собственности на землю (как под многоэтажной, так и частной застройкой) приводит к тому, что собственник жилья выпадает из общего ряда источников инвестиций, что не позволяет привлечь в качестве активных участников реформы ЖКХ частных лиц, развивать аренду жилья как прозрачный и динамичный бизнес.

Тарифообразование в ЖКХ и его увязка с качеством предоставляемых услуг:

- нет разграничения предметов ведения Российской Федерации, субъектов Федерации и органов местного самоуправления по регулированию субъектов естественных монополий на региональном и местном уровнях;

- размер платы за отопление отдан на откуп региональной службе по тарифам, местным органам власти и естественным монополистам. В результате для всех жителей МКД норматив платы за отопление практически одинаковый, без дифференциации по типам домов, этажности, тепловой нагрузки и году постройки;

- Механизм «автоматического» расщепления платежей граждан за жилищно-коммунальные услуги между ресурсоснабжающими организациями и организациями, которые управляют жилищным фондом, работают только в пилотном режиме;

- тарифы на энергоресурсы в разных городах и населенных пунктах при сопоставимых условиях существенно отличаются. Отклонения составляют 30-40 процентов;

- процедура регулирования тарифов не прозрачна;

- нет государственных социальных тарифов;

- на управляющую организацию возложена обязанность организовывать сбор платежей, но тарифное законодательство не предусматривает необходимых инструментов и ресурсов;

- не определены механизмы организации сбора текущих платежей за жилищно-коммунальные услуги на уровне 100%;

- размер платы на содержание общедомового имущества устанавливается органами местного самоуправления без учета состояния конкретного дома и мнения собственников ОДИ МКД.

- РСО не готовы создавать условия для развития взаимовыгодного бизнеса в сфере управления МКД в части предоставления коммунальных услуг с управляющими компаниями, организациями собственников МКД;

- администрации муниципальных образований нарушают сроки перечисления ресурсоснабжающим предприятиям ЖКХ платежей в пределах сумм бюджетного дотирования предоставляемых услуг, что приводит к накоплению задолженности;

- публичность данных, касающихся коммунальных платежей, взаимоотношений между управляющей компанией и поставщиками услуг.

Учитывая сложность решения вышеуказанных проблем, а также различные уровни принятия соответствующих нормативных документов и решений, **Совет Общественной палаты Нижегородской области** полагает целесообразным разработать под эгидой Общественной палаты Российской Федерации комплексный план мероприятий и рекомендаций для органов государственной власти и органов местного самоуправления, профильных общественных организаций с учетом замечаний и предложений, поступивших из регионов.

Председатель
Общественной палаты



Р.Г.Стронгин