

**ИТОГОВЫЙ ДОКУМЕНТ
(ЗАКЛЮЧЕНИЕ)**

общественной экспертизы постановления Администрации города Симферополя
от 24 ноября 2015 года № 1367 «О назначении временной обслуживающей организации для
оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах»

от 17 декабря 2015 года

г. Симферополь

I. Предмет общественной экспертизы

По инициативе субъекта общественного контроля (Общественного совета при Инспекции по жилищному надзору Республики Крым), в порядке реализации закона Российской Федерации от 21 июля 2014 года № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», проведена общественная экспертиза постановления Администрации города Симферополя от 24 ноября 2015 года № 1367 «О назначении временной обслуживающей организации для оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».

Общественная экспертиза проведена общественными экспертами субъекта общественного контроля (членами общественного совета при Инспекции по жилищному надзору Республики Крым).

Общественная экспертиза проведена на предмет определения действия в городе Симферополе статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», Постановления Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом» и Устава муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым.

Конфликты интересов у общественных экспертов отсутствуют, попыток подкупа или давления на них не осуществлялось.

**II. Оценка проблемных последствий реализации действующих положений и возможного
положительного эффекта при изменении существующих норм.**

Администрацией города Симферополя 24 ноября 2015 года принято постановление № 1367 «О назначении временной обслуживающей организации для оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах».

Указанное Постановление не соответствует нормам законодательства Российской Федерации, нарушает права и законные интересы граждан, собственников общего имущества многоквартирных домов (МКД).

Согласно части 1 статьи 4 Федерального закона от 06 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», правовую основу местного самоуправления составляют общепризнанные принципы и нормы международного права, международные договоры Российской Федерации, Конституция Российской Федерации, федеральные конституционные законы, другие федеральные законы, издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации,

законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации, **уставы муниципальных образований**, решения, принятые на местных референдумах и сходах граждан, и **иные муниципальные правовые акты**. Т.е. муниципальные правовые акты должны приниматься во исполнение или в соответствие федеральному и субъектовому законодательству.

Уставом муниципального образования городской округ Симферополь Республики Крым установлено (часть 2 статьи 46), что «**Администрация города осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством, настоящим Уставом, решениями Симферопольского городского совета**».

Ни Жилищный кодекс Российской Федерации, ни Федеральный закон от 21 декабря 1994 года № 68-ФЗ «О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера», ни Постановление Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75 (на которые ссылается Администрация Симферополя, принимая постановление № 1367), не предусматривают понятие «временная обслуживающая организация для оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах», не определяют порядок её назначения (выбора и др.), не устанавливают её функции деятельности в период выбора собственниками МКД способов управления или в период подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации.

Информация Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04, во-первых, не является нормативным правовым актом, а во-вторых, рассматривает ситуацию, **когда выбранная управляющая организация перестала осуществлять управление многоквартирным домом** (обанкротилась, исчезла, расторгла договор в одностороннем порядке и т.п.), а не когда собственники не выбрали способ управления МКД, и не относится к смыслу постановления Администрации Симферополя № 1367.

Кроме того в Симферополе, согласно реестру управляющих организаций, вместе с ООО «Сервисная компания Комфорт» насчитывается 20 (двадцать) ООО, имеющих лицензии на управление МКД. Однако Администрация города Симферополя назначила (без каких-либо оснований) временной управляющей организацией только ООО «Сервисная компания Комфорт» с установлением ей тарифов на управление МКД в соответствии постановлению Администрации Симферополя от 04.06.2015г. № 378, которые значительно превышают тарифы, установленные постановлением Администрации Симферополя от 31.12.2014г. № 197, что является нарушением Федерального закона от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и коррупциогенным фактором.

Пункт 1 постановления № 1367 в редакции «**Назначить** МУП «Центральный Жилсервис», МУП «Киевский Жилсервис», МУП «Железнодорожный Жилсервис», МУП «Аванград», ООО «Сервисная компания Комфорт» **временными обслуживающими организациями** для осуществления обслуживания (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, указанных в приложении № 1 к настоящему постановлению, **на период подготовки и проведения конкурса** по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами **с 24 ноября 2015 года** и до момента заключения договора управления многоквартирными домами по результатам конкурса» является незаконным и нарушающим права граждан (собственников МКД) по следующим основаниям:

а) указанный пункт нарушает норму части 2 статьи 161 ЖК РФ предоставившей право собственников МКД (гражданам) самостоятельно выбирать способ управления их общим имуществом в многоквартирном доме до и в период проведения открытого конкурса (без вмешательства Администрации города Симферополя и без назначения **временных обслуживающих организаций**);

б) указанный пункт нарушает норму части 3 статьи 161 ЖК РФ установившей, что **способ управления** многоквартирным домом **выбирается** на общем собрании собственников МКД (без вмешательства Администрации города Симферополя и без назначения **временных обслуживающих организаций**);

в) указанный пункт нарушает норму части 4 статьи 161 ЖК РФ, которой **не предоставлено право** Администрации города Симферополя, **на период подготовки и проведения конкурса** по отбору управляющей организации, назначать **временные обслуживающие организации** для осуществления обслуживания (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

г) указанный пункт нарушает нормы порядка подготовки и проведения открытого конкурса по выбору управляющей организации, утверждённого Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 февраля 2006 года № 75, которым не предусмотрено **на период подготовки и проведения конкурса** назначение **временных обслуживающих организаций** для осуществления обслуживания (выполнения работ) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах;

д) указанный пункт, в части назначения **временных обслуживающих организаций с 24 ноября 2015 года**, нарушает норму пункта 1.1.2. Распоряжения Главы Республики Крым от 26 декабря 2014 года № 327-рг в котором установлено, что Администрация города Симферополя **с 01 января 2015 года** (а не с 24 ноября) **до момента определения способа управления многоквартирным домом**, в порядке, предусмотренном статьёй 161 Жилищного кодекса Российской Федерации (а не какими-либо другими НПА), должна обеспечить **управление многоквартирными домами организациями всех форм собственности, которые до 01 января 2015 года осуществляли управление многоквартирными домами** (являлись исполнителями услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий или организациями, которые на основании договоров, заключенных с собственниками квартир многоквартирного дома, обеспечивали предоставление услуг по содержанию домов и сооружений и придомовых территорий) **или организациями, к которым на предусмотренных законом основаниях перешли права взыскания задолженности за предоставленные до 01 января 2015 года жилищные услуги и (или) другие права и обязанности, связанные с управлением многоквартирным домом и предоставлением в нем услуг по содержанию и ремонту жилого помещения, в том числе услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме** (а не временными обслуживающими организациями).

е) указанный пункт нарушает Федеральный закон от 26 июля 2006 г. № 135-ФЗ «О защите конкуренции» и является коррупциогенным фактором.

Пункт 3 постановления № 1367 в редакции «Уровень размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на период действия временной обслуживающей организации применять согласно постановлению Администрации города Симферополя Республики Крым от 04.06.2015 № 378 «Об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и **для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества**, а также для нанимателей жилых помещений государственного и муниципального образования городской округ Симферополь республики Крым» в соответствии с типом благоустройства многоквартирного дома» **является незаконным и нарушающим права граждан (собственников МКД).**

Во исполнение пункта 1.1.4. Распоряжения Главы Республики Крым от 26 декабря 2014

года № 327-рг, требующего от органов местного самоуправления «до 30 декабря 2014 года принятие решений **об установлении с 01 января 2015 года размера оплаты** на услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, в том числе **услуги и работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме**, на основании ранее принятых органами местного самоуправления решений для всех жилых домов на территории соответствующих муниципальных образований», Администрацией города Симферополя принято постановление от 31 декабря 2014 года № 197 «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения», которым установлен **размер платы для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.**

Установленное требование пункта 3 постановления № 1367 по применению уровня размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии постановлению Администрации Симферополя от 04.06.2015 года № 378 (в редакции от 12.08.2015 года № 680) противоречит постановлению Администрации Симферополя от 31 декабря 2014 года № 197.

Кроме того, согласно пункту 1.9. Положения о плате за содержание и ремонт жилых помещений многоквартирных домов, собственники которых не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, и для собственников помещений в многоквартирном доме, которые на общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, **утверждённого решением 20-й сессии 1-го созыва Симферопольского городского совета** от 15 мая 2015 года № 264, размер оплаты, установленный постановлением Администрации Симферополя от 04.06.2015 года № 378 (в редакции от 12.08.2015 года № 680), **может применяться** только в случае если в установленном порядке не выбран способ управления многоквартирным домом и **при проведении** уполномоченным органом местного самоуправления **открытого конкурса** по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом.

Так как Администрация города Симферополя **не наделена** правом на **установление** собственникам МКД **срока** по их **выбору способа управления** общим имуществом, то она (Администрация) **не вправе**, согласно решению Симферопольского городского совета от 15 мая 2015 года № 264, **применять** собственное **постановление от 04.06.2015 года № 378** (в редакции от 12.08.2015 года № 680) **с 24 ноября 2015 года.**

Так же Администрация города Симферополя на своём официальном сайте в разделе «К сведению симферопольцев» в информации за 15 декабря т.г. опубликовано:

«До проведения открытого конкурса по определению управляющей компании расчет платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании постановления администрации города Симферополя от 31.12.2014 № 197 «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Таким образом, управляющие компании, которые начисляют плату на основании постановления администрации города Симферополя от 12.08.2015 № 680, обязаны произвести перерасчет и привести ее в соответствие с постановлением администрации города Симферополя от 31.12.2014 № 197 «Об установлении платы за содержание и ремонт жилого помещения» (с учетом индексации в установленном порядке)».

© 2015 Администрация города Симферополя (Прилагается).

III. Экспертные предложения и рекомендации

Принимая во внимание вышеизложенное, субъект общественного контроля считает, что пункты 1 и 3 постановления Администрации города Симферополя от 24 ноября 2015 года № 1367 «О назначении временной обслуживающей организации для оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах» являются противозаконными, вследствие чего в целом постановление № 1367 нарушает права граждан

(собственников МКД) и подлежит отмене.

IV. Заключительная часть

Настоящий Итоговый документ (заключение) вносится на рассмотрение Администрации города Симферополя и публикуется в разделе «Общественный совет» на официальной странице Инспекции по жилищному надзору Республики Крым государственной информационной системы Республики Крым «Портал Правительства Республики Крым».

Руководитель субъекта общественного
контроля, Председатель общественного
совета при Инспекции по жилищному
надзору Республики Крым

И.И. Бровченко

Управление Федеральной антимонопольной службы по Республике Крым и городу
Севастополю

Контактная информация:

Адрес:

95005, Крым, Симферополь г., ул. Александра Невского, 1

Телефон:

+7 (495) 755-23-23, +7 (3652) 54-46-38, +7 (3652) 25-24-31

Часы работы:

пн-чт 8:00–17:00; пт 8:00–15:45