

Проект «Общественный жилищный контроль - моделирование и практика института общественных жилищных инспекторов и экспертов на территории Волгоградской области и Республики Калмыкия» реализуется с использованием гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов.

ИСПОЛНИТЕЛЬ ПРОЕКТА:

АНО ДПО «Международная академия профессионального образования»

ПАРТНЕРЫ:

Региональная общественная инспекция

Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ

**СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ МАТЕРИАЛ
К СЕМИНАРУ-ПРАКТИКУМУ**

**по вопросам реализации общественного жилищного контроля
и применения медиации в спорах по вопросам ЖКХ**

**ДЛЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ЖИЛИЩНЫХ
ИНСПЕКТОРОВ / ДОБРОВОЛЬЦЕВ**

(ранее обученных по программе подготовки общественных жилищных инспекторов)

И АКТИВИСТОВ / ДОБРОВОЛЬЦЕВ
(собственников жилья многоквартирных домов)

14 декабря 2018 г.

г. Волгоград

ТЕМА 1. ОБ АКТУАЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЯХ ЖИЛИЩНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА: СОСТОЯНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЙ БАЗЫ, ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ.

КРАТКИЙ ОБЗОР ИЗМЕНЕНИЙ "ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РФ" на начало 2018 года

Ст. 36 ЖК РФ:

Конструкции и оборудование, предназначенного для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме включены в состав общего имущества. Их создание возможно без мнения собственников, если не используются их средства.

Ст. 44 ЖК РФ:

– право дольщиков, принявших от застройщика объект на участие в общем собрании собственников в течение года с момента ввода дома в эксплуатацию без оформления права собственности

- определение порядка благоустройства земельного участка – полномочие общего собрания

- УК обязана вести реестр собственников и по требованию инициатора общего собрания передавать его в течение 5 дней с момента обращения. Требования о защите персональных данных не распространяются.

- вопрос о заключении соглашения об установлении сервитута, соглашения об осуществлении публичного сервитута в отношении земельного участка, относящегося к общему имуществу в многоквартирном доме, выборе лица, уполномоченного на заключение такого соглашения, должен быть разрешен общим собранием собственников;

- общее собрание уполномочено принимать решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

Ст. 46: кворум

- решения о пределах использования земельного участка и о пользовании общим имуществом требуют 2/3 голосов от общего количества

- в адрес УК, а также органа госжилнадзора при непосредственном управлении теперь должны направляться не копии, а оригиналы протокола и решений ОСС в месте определенном общим собранием должны храниться копии решений и протокола.

Ст. 155 ЖК РФ: утратили силу с 01.01.2018 положения, предусматривающие возможность неоплаты ЖКУ собственниками при неразмещении платежных документов в системе, а также предусматривающие приоритет информации о начислениях, размещенной в системе над той, которая содержится в платежном документе на бумажном носителе.

Ст. 156 ЖК РФ и ст. 157 дополнены положениями о порядке выплаты штрафа управляющей организацией при нарушении порядка начисления платы за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

В ст. 161 и п. 7 ст. 162 ЖК РФ конкретизированы – сроки передачи технической документации на МКД при расторжении договора управления или изменении способа управления - 3 рабочих дня с даты принятия решения общего собрания собственников.

Наряду с документами передаче подлежат ключи от помещений, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, электронные коды доступа к оборудованию, входящему в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и иные технические средства и оборудование, необходимые для эксплуатации многоквартирного дома и управления им. 3-дневный срок применяется и при аннулировании лицензии.

Установлен прямой запрет на уклонение УК, ТСЖ, ЖСК и проч. от заключения договоров поставки ресурсов, в т.ч. на цели ОДН.

Ст.16.1 – предусмотрена пролонгация полномочий совета МКД.

Изменен п. 7 ст. 162. Начало управления домом – только после включения дома в реестр лицензий, прекращение – исключение дома из реестра лицензий, за исключением случаев, когда не реализован новый способ управления или не выбрана УК.

Ст. 162 ЖК РФ дополнена п. 12: экономия средств, полученных на цели с содержания общего имущества остается в распоряжении УК при условии, что полученная экономия не привела к ненадлежащему качеству оказанных услуг (работ), если иное не установлено договором управления.

Ст. 168 ЖК РФ – о капремонте домов, по которым не исполнена обязанность предыдущего собственника (ст. 16 Закона о приватизации) – в региональной программой капитального ремонта в приоритетном порядке могут быть предусмотрены работы по ремонту внутридомовых инженерных систем газоснабжения, ремонту или замене лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации. Внесение изменений в регпрограмму в части сроков выполнения указанных работ производится в рамках актуализации и не требует согласия общего собрания

Введена ст. 190.1, предусматривающая порядок проведения капремонта для таких домов.

П. 3 ст. 169 – конкретизированы сроки возникновения обязательств по оплате взноса на капремонт: от 3 до 8 месяцев с момента включения дома в регпрограмму.

П. 8 ст. 169: Законом субъекта РФ устанавливается (РАНЕЕ: м.б. установлен) минимальный размер фондов капитального ремонта для спецсчетов, который не может превышать пятьдесят процентов оценочной стоимости капитального ремонта многоквартирного дома по достижении которого собственники вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт.

Ст. 173 ЖК РФ – срок перехода на спецсчет не применяется в случае, если решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора было принято органом местного самоуправления и решением суда установлен факт, что органом местного самоуправления не были приняты меры, направленные на надлежащее информирование граждан и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проведен не был. Решение вступает в силу через 1 месяц со дня направления его регоператору.

П. 4 ст. 177 ЖК РФ: договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту должен предусматривать гарантийный срок не менее пяти лет с момента подписания соответствующего акта приемки работ, а также обязательства подрядных организаций по устранению выявленных нарушений в разумный срок, за свой счет и своими силами.

Ст. 178 дополнена п. 2.1. Региональный оператор не может быть признан несостоятельным (банкротом).

П. 4 ст. 192: срок действия лицензии - пять лет с возможностью продления.

Дополнен перечень лицензионных требований в части тождественности или схожести до степени смешения наименований.

С 11.01.2018 лицензиаты, не соответствующие требованию, предусмотренному п. 1.1 ч. 1 ст. 193, в течение 6 месяцев обязаны внести изменения в свои учредительные документы.

П. 2 ст. 193 ЖК РФ вводится понятие грубых нарушений лицензионных требований, перечень которых должен найти отражение в постановлении Правительства РФ «Об утверждении положения о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами». Повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований влечет исключение дома(ов) из реестра лицензий – п. 5.2 ст. 198 ЖК РФ – применяется с момента установления перечня грубых нарушений.

Ст. 198 ЖК РФ дополнена п. 3.1. вступившее в силу решение суда о признании решения ОСС о выборе УК недействительным – основание для внесения изменений в реестр лицензий.

П. 5.3. ЖК РФ – ответственность за воспрепятствование в проведении проверки органом власти - исключение сведений о таких МКД из реестра лицензий.

П. 5.4. ЖК РФ банкротство УК – основание для исключения всех домов из реестра лицензий.

Введено дополнительное основание для аннулирования лицензии – это отсутствие в течение шести месяцев в реестре лицензий субъекта Российской Федерации сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖКХ РФ, ВНЕСЕННЫЕ **в апреле 2018 года**

1. РАСШИРЕНИЕ ПОЛНОМОЧИЙ ОВ (СТ. 12)

- 1.1) установление правил и норм технической эксплуатации общего имущества в многоквартирном доме;

- 1.2) разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, а также по установлению порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы;

2. РАСШИРЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯ ОГЖН И ОМЖК (СТ. 20 ЖК РФ)

ВПРАВЕ ПРОВОДИТЬ ПРОВЕРКИ обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, и соблюдению предельных индексов изменения размера такой платы,

Главный госжилинспектор (Чибис) вправе направлять высшему должностному лицу субъекта Российской Федерации (руководителю высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации) представления об освобождении от должности руководителя органа государственного жилищного надзора.

3. РАСШИРЕНЫ ПОЛНОМОЧИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ (П. 4.4 СТ. 44 ЖК РФ)

принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также - договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами;

4. УСТАНОВЛЕН ПОРЯДОК УВЕДОМЛЕНИЯ РСО И РЕГОПЕРАТОРА ПО ТКО О ПЕРЕХОДЕ НА ПРЯМЫЕ ДОГОВОРЫ (СТ. 46 ЖК РФ)

Копии решений и протокол общего собрания подлежат направлению лицом, по инициативе которого было создано общее собрание, в срок, указанный в настоящей части, в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры, содержащие положения о предоставлении коммунальных услуг.

не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания

5. ИСКЛЮЧЕНЫ ПОЛОЖЕНИЯ СТ. 155 ЖК РФ, ПОЗВОЛЯЮЩИЕ СОБСТВЕННИКАМ И НАНИМАТЕЛЯ ЖИЛЬЯ ПРОИЗВОДИТЬ ОПЛАТУ РСО В ОТСУТСТВИЕ ПРЯМОГО ДОГОВОРА С РСО

ОДНОВРЕМЕННО СТ. 155 ЖК РФ ДОПОЛНЕНА П. 7.5., УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ИЗМЕНЕНИЕ ПОРЯДКА РАСЧЕТОВ ПОСЛЕ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА С РСО И РО ТКО

6. ЖК РФ ДОПОЛНЕН СТ. 157.2. Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами

1. ПРИ УПРАВЛЕНИИ МКД УК, ТСЖ, ЖСК И ПРОЧ. КУ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ СОБСТВЕННИКАМ РСО И РО ТКО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами в следующих случаях:
 - а. Наличие решения ОСС
 - б. Расторжение по инициативе РСО договора на поставку ресурсов с УК, ТСЖ и проч. в силу наличия задолженности

- с. При изменении способа управления или УК ОСС вправе принять решение о сохранении существующего порядка предоставления У (**СОХРАНЕНИЕ ПРЯМЫХ ДОГОВОРОВ**)

ШТРАФ ДЛЯ УК и ТСЖ при выставлении платы при наличии прямых договоров (См. ниже)

2. Дополнительно к ПП 416 РСО и РО ТКО предоставлено право расторгнуть договор на поставку ком ресурса при наличии у лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, признанной им или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности в **размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств** по оплате по договору, **независимо от факта последующей оплаты** данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, **за исключением случая полного погашения** до вступления в законную силу судебного акта.

Среднемесячная величина обязательств по оплате определяется РСО и РО ТКО путем деления суммы обязательств должника за двенадцать месяцев, предшествующих дате направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, на двенадцать или то количество месяцев, которое действовал договора (если меньше года).

3. **Об одностороннем отказе** от исполнения договора **РСО и РО ТКО уведомляют** способом, позволяющим подтвердить факт получения уведомления, в том числе с использованием системы, лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, и орган государственного жилищного надзора субъекта Российской Федерации. Уведомление направляется по адрес в ЕГРЮЛ, даже, если факт адрес не совпадает с юр адресом.

4. Одновременно с направлением уведомления РСО и РО ТКО **доводят соответствующее уведомление до сведения собственников помещений** в многоквартирном доме путем его размещения в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом), а также опубликования в печатных изданиях, в которых публикуются акты органов местного самоуправления. Данное уведомление размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" на официальном сайте ресурсоснабжающей организации и в системе.

5. **По истечении тридцати дней** с даты направления УК или ТСЖ (ЖСК ЖК) уведомления **договор на ТКО считается прекращенным полностью**, а договор с РСО считается прекращенным в части снабжения коммунальными ресурсами в целях предоставления соответствующей коммунальной услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и **продолжает действовать в части приобретения коммунальных ресурсов на ОДН**. *Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами считаются заключенными в указанном случае со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно в соответствии с требованиями пункта 2 части 7 настоящей статьи.*

До утверждения Правительством РФ типовых договоров, предусмотренных ч. 6 ст. 157.2, условия договоров определяются в соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг.

6. **Договор**, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами **заключаются на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации. Заключение договора в письменной форме не требуется.**

7. **Договор** считается заключенными со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно в случаях:

1) с даты, определенной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, предусмотренном пунктом 4.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса. По решению ресурсоснабжающей организации, регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами указанный **срок может быть перенесен, но не более чем на три**

календарных месяца. О таком решении РСО и РО ТКО не позднее пяти рабочих дней со дня получения копий решения и протокола общего собрания уведомляют инициатора ОСС

2) с даты направления уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом;

3) с даты заключения договоров, действовавших до принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

8. РСО и РО ТКО вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных частью 1 настоящей статьи.

При прямых договорах РСО обязаны предоставлять, в том числе с использованием системы, лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, **информацию о показаниях индивидуальных приборов учета** при предоставлении таких показаний собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме ресурсоснабжающим организациям.

7. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА СОИ УСТАНОВЛИВАЕТСЯ ОМСУ ПРИ ОТСУТСТВИИ РЕШЕНИЯ ОСС

7.1) о выборе способа управления многоквартирным домом

7.2) об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления

ПЛАТА УСТАНОВЛИВАЕТСЯ с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

8. ПРИ ПРЯМЫХ ДОГОВОРАХ УК НЕСЕТ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ НЕ ЗА КАЧЕСТВО КУ, А ЗА ГОТОВНОСТЬ ИНЖЕНЕРНЫХ СИСТЕМ К ЕЁ ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ

9. Обязанности УК при прямых договорах: (п. 11 ст. 161 ЖК РФ)

1) **предоставлять РСО и РО ТКО информацию, необходимую для начисления платы**, в т.ч. показания ИПУ (при предоставлении таких показаний собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу) и коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме;

РЕКОМЕНДАЦИЯ: предусмотреть в решении ОСС и переходе на прямые договоры порядок передачи данных ИПУ

2) **осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов** и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3) **принимать от собственников и нанимателей обращения** о нарушениях требований к качеству коммунальных услуг и (или) непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за коммунальные услуги и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами при рассмотрении указанных обращений, проведении проверки фактов, изложенных в них, устранении выявленных нарушений и направлении информации о результатах рассмотрения обращений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

4) **обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг либо по соглашению с ресурсоснабжающими организациями осуществлять приостановку или ограничение предоставления коммунальных услуг**

П. 1 ст. 159 ЖК РФ дополнен положением:

Законом субъекта Российской Федерации может быть установлено, что субсидии гражданам предоставляются путем перечисления средств лицу, которому в соответствии со статьей 155 настоящего Кодекса вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги.

Сокращен срок, по истечении которого при отсутствии решения собственников о выборе способа управления домом или не реализации избранного решения орган местного самоуправления проводит конкурс по выбору управляющей организации, **ДО 6 МЕСЯЦЕВ**.

Ст. 166 ЖК РФ: конкретизированы виды работ, относящиеся к капремонту лифта, выполнение которых возможно за счет фонда капремонта, сформированного из минимального размера взноса:

- ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений. Эти работы, равно как ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения могут включаться в регпрограммы капремонта. В связи с этим изменениями может актуализироваться регпрограмма.

П. 2 ст. 168 ЖК РФ субъектам РФ предоставлено право принять норму, согласно которой в программу капремонта могут не включаться дома, количество квартир в которых менее 5.

Ст. 174 ЖК РФ: При внесении изменений в региональное законодательство в части исключения домов, количество квартир в которых менее 5, из регпрограммы, а равно при признании дома аварийным средства фонда капремонта конкретного дома распределяются между собственниками помещений в этом многоквартирном доме пропорционально размеру уплаченных ими взносов на капитальный ремонт и взносов на капитальный ремонт, уплаченных предшествующими собственниками соответствующих помещений за вычетом расходов на уже выполненные работы и (или) снос аварийного дома.

Ст. 184 ЖК РФ изменена. Исключено положение о возврате взносов на капремонт при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Исключен п. 6 ст. 179 ЖК РФ, который предусматривал, что в случае признания регионального оператора банкротом денежные средства, которые получены региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, не включаются в конкурсную массу.

П. 3 ст. 198 ЖК РФ НЕПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЛИЦЕНЗИАТОМ СВЕДЕНИЙ О РАСТОРЖЕНИИ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ НЕ ПРЕПЯТСТВУЕТ ВНЕСЕНИЮ ИЗМЕНЕНИЙ РЕЕСТР ЛИЦЕНЗИЙ НА ОСНОВАНИИ ЗАЯВЛЕНИЯ ИНОГО ЛИЦЕНЗИАТА ПОСЛЕ ПРОВЕРКИ.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЖК РФ, НЕ ВСТУПИВШИЕ В СИЛУ

СТ. 56 ЖК РФ получение гражданином, признанным нуждающимся в жилом помещении, садового земельного участка не является основанием для снятия с учета в качестве нуждающегося в жилом помещении.

П. 3 ст. 72 ЖК РФ дополнен положение: в случае необходимости принудительного обмена жилого помещения, занимаемого по договору социального найма несовершеннолетним (несовершеннолетними) и гражданами, лишенными в отношении этих несовершеннолетних родительских прав, иными совместно проживающими с несовершеннолетним (несовершеннолетними) лицами, соответствующее требование в суд вправе предъявить законные представители несовершеннолетних, орган опеки и попечительства либо прокурор, если совместное проживание этих граждан с такими несовершеннолетними нарушает права и законные интересы несовершеннолетних.

Ст. 90 ЖК РФ дополнена п. 2: если совместное проживание граждан, лишенных родительских прав, с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано судом невозможным, законом субъекта Российской Федерации может быть предусмотрено выселение этих граждан в судебном порядке по требованию законных представителей несовершеннолетних, органа опеки и попечительства или прокурора в другое жилое помещение по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Если помещение такими гражданами занимает на основании договора социального найма, то они подлежат выселению без предоставления иного помещения (п. 2 ст. 91 ЖК РФ).

Ст. 161 ЖК РФ дополнена положением: управление многоквартирным домом, в отношении которого собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом в порядке, установленном настоящим Кодексом, или выбранный способ управления не

реализован, не определена управляющая организация, в том числе по причине признания несостоявшимся открытого конкурса по отбору управляющей организации, проводимого органом местного самоуправления в соответствии с настоящим Кодексом, осуществляется управляющей организацией, имеющей лицензию на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, определенной решением органа местного самоуправления в порядке и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации. Такая управляющая организация осуществляет деятельность по управлению многоквартирным домом до выбора собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом или до заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, определенной собственниками помещений в многоквартирном доме или по результатам открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, но не более одного года.

П. 2.1. ст. 169 ЖК РФ: взносы на капремонт компенсируются в связи с достижением установленного возраста одиноко проживающим гражданам, а также проживающим с неработающими инвалидами I и II группы.

ИЗМЕНЕНИЯ

в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года.

Время проведения проверки по требованию потребителя в связи с предоставлением услуги назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. **Отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки допускается в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы, в том числе в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технического обеспечения. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан незамедлительно с момента, когда стало известно о возникновении таких обстоятельств, до наступления согласованного с потребителем времени проведения проверки уведомить его о возникших обстоятельствах и согласовать иное время проведения проверки любым доступным способом.**

12. Работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно. Сведения, полученные в результате непрерывного контроля за работой инженерного оборудования, отражаются аварийно-диспетчерской службой в соответствующих журналах, **которые ведутся в том числе в форме электронных документов.**

Изменен пп. ж п. 4 Правил, устанавливающий понятие «обращение с твердыми коммунальными отходами», то есть транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов, образующихся в многоквартирных домах и жилых домах.

РАНЕЕ: в данное понятие включался СБОР ТКО.

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 N 416 (ред. от 13.09.2018) "О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами" дополнен разделом VIII. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом (введен Постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 N 331).

31. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет управляющая организация, она обязана раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

- а) на вывесках, расположенных у входа в представительство управляющей организации:
 - наименование (фирменное наименование) управляющей организации;
 - адрес местонахождения управляющей организации;
 - контактные телефоны управляющей организации, адрес электронной почты;
 - режим работы управляющей организации.

В случае изменения указанная информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения;

б) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах

приема, адрес официального сайта управляющей организации (при наличии) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет"), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в многоквартирном доме в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

в) на информационных стендах (стойках) в представительстве управляющей организации:

наименование (фирменное наименование) управляющей организации, номер лицензии, срок действия лицензии, информация об органе, выдавшем указанную лицензию, адрес местонахождения, в том числе представительства управляющей организации, режим работы, информация о днях и часах приема, адрес официального сайта управляющей организации в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны управляющей организации, представительства управляющей организации, аварийно-диспетчерской службы и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

пошаговая инструкция о порядке установки индивидуального прибора учета;

информация о сроках внесения платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, последствиях несвоевременного и (или) неполного внесения такой платы, об обязательных и (или) рекомендуемых сроках передачи показаний приборов учета исполнителю коммунальных услуг в соответствии с порядком и условиями приема таких показаний, которые установлены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

информация об органе государственного жилищного надзора (функции, наименование, адрес, контактный телефон, фамилия, имя и отчество (при наличии) руководителя);

сведения о размерах цен (тарифов), подлежащих применению при определении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, и о реквизитах нормативных правовых актов, решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (при их наличии), которыми они установлены;

сведения о нормативах потребления коммунальных услуг и нормативах потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) - сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений;

информационная памятка о правилах безопасного использования газа в быту, информация об обязанности потребителя заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования;

информационная памятка, содержащая сведения о составе ежемесячной платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги, контактные телефоны лиц, ответственных за начисление платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

образцы заполнения заявок, жалоб и иных обращений граждан и организаций;

стенд с перечнем предлагаемых управляющей организацией работ и услуг;

сведения о местах накопления отходов, сбора (в том числе раздельного сбора) отходов I - IV классов опасности;

информация о правилах обращения с отходами I - IV классов опасности, порядке осуществления раздельного сбора отходов;

информационная памятка о правилах безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором - пятнадцатом настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце шестнадцатом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере, если иной срок информирования собственников помещений в многоквартирном доме не установлен договором управления многоквартирным домом;

г) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

32. В случае если управление многоквартирным домом осуществляет товарищество или кооператив, они обязаны раскрывать следующую информацию путем размещения на постоянной основе:

а) на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом:

наименование товарищества или кооператива, режим работы, адрес официального сайта в сети "Интернет" (при наличии), адрес официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет";

контактные телефоны товарищества или кооператива, аварийно-диспетчерских служб и аварийных служб ресурсоснабжающих организаций;

уведомления о предстоящих работах, проверках оборудования, восстановительных работах, иных мероприятиях, которые могут повлечь неудобство для собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме либо потребовать присутствия таких собственников и пользователей или их представителей в помещении в определенное время, с указанием времени проведения таких мероприятий;

уведомления об изменении размера платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги.

В случае изменения информации, указанной в абзацах втором и третьем настоящего подпункта, такая информация подлежит раскрытию в течение 3 рабочих дней со дня изменения.

Информация, указанная в абзаце четвертом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 3 рабочих дня до дня осуществления соответствующих мероприятий.

Информация, указанная в абзаце пятом настоящего подпункта, подлежит раскрытию не позднее чем за 30 календарных дней до дня представления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в ином размере;

б) на официальном сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в сети "Интернет" информации, предусмотренной законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Председатель правления товарищества или кооператива или работник, на которого внутренними документами товарищества или кооператива возложены обязанности по организации взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме, оказывает им содействие в поиске необходимой информации.

33. Управляющая организация, товарищество, кооператив не вправе ограничивать доступ к раскрываемой информации собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, а также обязаны обеспечить сохранность раскрываемой информации в местах ее размещения, предусмотренных настоящими Правилами.

Носитель с информацией, утратившей свою актуальность, хранению не подлежит.

34. Управляющая организация, товарищество или кооператив предоставляют по запросу (обращению) собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме:

в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), - любую информацию из перечня информации, подлежащей раскрытию в соответствии с пунктами 31 и 32 настоящих Правил. В случае если запрашиваемая информация затрагивает интересы неопределенного круга лиц и, по мнению управляющей организации, товарищества или кооператива, раскрыта в необходимом объеме способом, указанным в пунктах 31 и 32 настоящих Правил, и является актуальной на момент рассмотрения запроса (обращения), управляющая организация, товарищество или кооператив вправе, не предоставляя запрашиваемую информацию, сообщить место размещения запрашиваемой информации. Указанное сообщение направляется в срок не позднее дня, следующего за днем поступления запроса (обращения), и по предусмотренным пунктом 35 настоящих Правил каналам связи;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - письменную информацию за запрашиваемые потребителем периоды о помесичных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного, Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного Правилами изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

в срок не позднее 3 рабочих дней со дня поступления запроса (обращения) - копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. N 354;

иную информацию - в срок, установленный соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, обязанность по предоставлению которой управляющей организацией, товариществом или кооперативом собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах предусмотрена законодательством Российской Федерации.

35. Запрос (обращение) может быть направлен посредством почтового отправления, электронного сообщения на адрес электронной почты управляющей организации, товарищества или кооператива, государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, а также с нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме. Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

36. Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, составляет не более 10 рабочих дней со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

37. Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения). Управляющая организация, товарищество или кооператив может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя. Уведомление о продлении срока рассмотрения запроса (обращения) с указанием причин такого продления направляется в адрес заявителя до истечения 30-дневного срока рассмотрения запроса (обращения) с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства или в письменной форме с использованием способа отправки, позволяющего установить дату отправки или подтвердить факт вручения (получения).

38. Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.

ФОРМА ЗАЯВЛЕНИЯ В РОИ

ФНО

Контакты: (телефон, электронный адрес)

по следующим фактам:

« 20 Г.

(ФНО)

13

1. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОЙ ЖИЛИЩНОЙ ПРОВЕРКИ ПО ИНИЦИАТИВЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ

1. Под общественной жилищной проверкой в Регламенте понимается совокупность действий общественных жилищных инспекторов и общественных жилищных экспертов Региональной общественной инспекции по сбору и анализу информации, проверке фактов и обстоятельств, касающихся общественно значимой деятельности субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю. (Приложение 1)

2. Основания для принятия решения о проведении общественной жилищной проверки по инициативе Региональной общественной инспекции:

- поступление в Региональную общественную инспекцию заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, а также общественных жилищных инспекторов и (или) общественных жилищных экспертов;

- наличие информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, средств массовой информации о фактах нарушений в сфере ЖКХ субъектами, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю;

- иные основания, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а также нормативными актами Региональной общественной инспекции.

3. По результатам рассмотрения оснований о проведении общественной жилищной проверки Комитет ЖКХ в срок до пяти дней принимает решение о проведении общественной проверки, а также организует ее проведение.

4. В осуществлении общественной жилищной проверки может быть отказано:

- в случае если факты, лежащие в основании общественной жилищной проверки, являются предметом рассмотрения органами государственного контроля (надзора), муниципального контроля и лицензионного контроля Волгоградской области в сфере ЖКХ, а также правоохранительных органов;

- в случаях, предусмотренных Федеральным законом «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 № 59-ФЗ;

- в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, а также нормативными актами Региональной общественной инспекции.

5. В решении о проведении общественной жилищной проверки указываются:

- инициатор проведения общественной жилищной проверки;

- наименование субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю и в отношении, которого будет проведена общественная проверка;

- основание проведения общественной жилищной проверки;

- предмет общественной жилищной проверки;

- время, место и срок ее проведения;

- иные сведения, необходимые для организации проведения общественной жилищной проверки.

6. В случае принятия решения о привлечении к проведению общественной жилищной проверки общественных жилищных инспекторов и (или) общественных жилищных экспертов Комитет ЖКХ формирует и утверждает их список в срок до пятнадцати дней с момента принятия решения о проведении общественной жилищной проверки.

7. Комитет ЖКХ или уполномоченное им лицо проводит инструктаж общественных жилищных инспекторов и (или) общественных жилищных экспертов, участвующих в общественной жилищной проверке.

8. Комитет ЖКХ не позднее чем за пять дней до начала общественной жилищной проверки уведомляет субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат

общественному жилищному контролю.

9. При подготовке общественной жилищной проверки Комитет ЖКХ вправе направить субъектам, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, запрос о предоставлении необходимых для проведения общественной жилищной проверки документов и других материалов, которые должны быть предоставлены в течение семи рабочих дней после дня поступления соответствующего запроса.

10. Срок проведения общественной жилищной проверки не должен превышать тридцать дней.

2. ПОРЯДОК ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ ПО ИНИЦИАТИВЕ РЕГИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИИ В ФОРМАХ ОБЩЕСТВЕННОГО ОБСУЖДЕНИЯ, ОБЩЕСТВЕННОГО (ПУБЛИЧНОГО) СЛУШАНИЯ, ОБЩЕСТВЕННОГО МОНИТОРИНГА, ОПЕРАТИВНОГО МЕРОПРИЯТИЯ

1. **Под общественным обсуждением** в Регламенте понимается используемое в целях общественного жилищного контроля публичное обсуждение общественно значимых вопросов в сфере ЖКХ, а также проектов решений субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, с обязательным участием в таком обсуждении уполномоченных лиц указанных субъектов, представителей граждан и общественных объединений, интересы которых затрагиваются соответствующим решением. (Приложение 3)

Порядок организации и проведения по инициативе Региональной общественной инспекции общественного обсуждения общественно значимых вопросов в сфере ЖКХ, а также проектов решений субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, предусматривает:

1.1. Решение о проведении общественного обсуждения принимает Комитет ЖКХ, который организует его проведение.

1.2. В решении о проведении общественного обсуждения указываются:

- общественно значимый вопрос сферы ЖКХ, проект решения субъекта, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, в отношении которого будет проводиться общественное обсуждение;
- способ и срок проведения общественного обсуждения;
- иные сведения, необходимые для организации проведения общественного обсуждения.

1.3. Решение о проведении общественного обсуждения в течение пяти рабочих дней после дня принятия указанного решения направляется Комитетом ЖКХ субъекту, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, к компетенции которого относится вопрос (проект решения), выносимый на общественное обсуждение.

1.4. Комитет ЖКХ заблаговременно, в срок не позднее пяти дней до проведения общественного обсуждения, обнародует информацию о вопросе (проекте решения), выносимом на общественное обсуждение, сроке, порядке направления участниками общественного обсуждения мнений и предложений, размещая ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

1.5. Со дня размещения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» материалов по вопросу, проекту решения, принятого субъектом, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, выносимому Комитетом ЖКХ на общественное обсуждение, заинтересованные лица могут направлять свои мнения и предложения по вынесенным на общественное обсуждение общественно значимым вопросам и проектам решений в адрес Комитета ЖКХ.

1.6. Общественное обсуждение одного общественно значимого вопроса, проекта решения, принятого субъектом, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, проводится однократно в срок, не превышающий тридцати

дней.

1.7. По результатам общественного обсуждения Комитет ЖКХ проводит сбор, систематизацию и анализ поступивших в ходе общественного обсуждения мнений и предложений участников общественного обсуждения.

1.8. Субъекты, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, а также иные заинтересованные лица могут обратиться в Региональную общественную инспекцию с предложением инициировать проведение общественного обсуждения.

2. Под общественными (публичными) слушаниями в Регламенте понимается собрание граждан, организуемое Региональной общественной инспекцией, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, субъектами, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, для обсуждения вопросов, касающихся деятельности указанных субъектов и имеющих особую общественную значимость либо затрагивающих права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций в сфере ЖКХ. (Приложение 4)

Порядок организации и проведения общественных (публичных) слушаний по вопросам в сферах ЖКХ по инициативе Региональной общественной инспекции предусматривает:

2.1. Решение о проведении общественных (публичных) слушаний по вопросам в сферах ЖКХ принимает Комитет ЖКХ, который организует их проведение.

2.2. В решении о проведении общественных (публичных) слушаний по вопросам в сферах ЖКХ указываются:

- общественно значимый вопрос сферы ЖКХ, вынесенный на общественные (публичные) слушания;
- дата, время, место проведения общественных (публичных) слушаний;
- иные сведения, необходимые для организации проведения общественных (публичных) слушаний.

2.3. Комитет ЖКХ заблаговременно, в срок не позднее пяти дней до проведения общественных (публичных) слушаний, обнародует информацию об общественных (публичных) слушаниях, о дате, времени и месте, размещая ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

При этом Комитет ЖКХ обеспечивает всем их участникам свободный доступ к имеющимся в его распоряжении материалам, касающимся вопроса, вынесенного на общественные (публичные) слушания.

2.4. Общественные (публичные) слушания проводятся публично и открыто. Участники общественных (публичных) слушаний вправе свободно высказывать свое мнение и вносить предложения и замечания по вопросу, вынесенному на общественные (публичные) слушания.

2.5. Общественные (публичные) слушания проводятся в помещении, пригодном для размещения в нем представителей различных групп населения, права и законные интересы которых затрагивают вопросы, вынесенные на общественные (публичные) слушания. Региональная общественная инспекция не вправе ограничить доступ в помещение заинтересованных лиц или их представителей.

2.6. Субъекты, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, а также иные заинтересованные лица могут обратиться в Региональную общественную инспекцию с предложением инициировать проведение общественных (публичных) слушаний.

3. Под общественным мониторингом в Регламенте понимается система сбора и обработки информации о сфере жилищно-коммунального хозяйства, организуемая Региональной общественной инспекцией в целях оценки ее состояния и перспектив развития. (Приложение 5)

Порядок организации и проведения общественного мониторинга по инициативе Региональной

общественной инспекции предусматривает:

3.1. Решение о проведении общественного мониторинга принимает Комитет ЖКХ, который организует его проведение.

3.2. В решении о проведении общественного мониторинга указываются:

- предмет общественного мониторинга;
- способ и срок проведения общественного мониторинга;
- иные сведения, необходимые для организации проведения общественного мониторинга.

3.3. Комитет ЖКХ заблаговременно, в срок не позднее пяти дней до проведения общественного мониторинга, обнародует информацию о предмете общественного мониторинга, размещая ее на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.4. Общественный мониторинг проводится публично и открыто с использованием информационно-телекоммуникационных систем, в том числе информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3.5. Субъекты, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, а также иные заинтересованные лица могут обратиться в Региональную общественную инспекцию с предложением инициировать проведение общественного мониторинга.

3.6. В зависимости от результатов общественного мониторинга Региональная общественная инспекция вправе инициировать проведение общественного обсуждения, общественных (публичных) слушаний, общественной проверки, общественной экспертизы, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, иных общественных мероприятий.

4. Под оперативными мероприятиями общественного жилищного контроля в Регламенте понимаются действия (осмотры, рейды и др.), организуемые и проводимые Региональной общественной инспекцией, в целях предотвращения или пресечения причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации, безопасности государства, а также возникших чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера либо ситуаций, создающих непосредственную угрозу указанных последствий. (Приложение 6)

Порядок организации и проведения оперативных мероприятий общественного жилищного контроля по инициативе Региональной общественной инспекции предусматривает:

4.1. Комитет ЖКХ принимает решение о проведении оперативных мероприятий общественного жилищного контроля незамедлительно после получения информации о фактах, требующих оперативного вмешательства со стороны Региональной общественной инспекции, и организует их проведение.

4.2. В решении о проведении оперативных мероприятий общественного жилищного контроля указываются:

- предмет оперативных мероприятий общественного жилищного контроля;
- способ и срок проведения оперативных мероприятий общественного жилищного контроля;
- иные сведения, необходимые для организации проведения оперативных мероприятий общественного жилищного контроля.

4.3. Региональная общественная инспекция незамедлительно закрепляет решение Комитета ЖКХ распорядительным актом, содержащим информацию о предмете оперативных мероприятий общественного жилищного контроля, способах и сроках их проведения, составе привлекаемых к мероприятию общественных жилищных инспекторов и (или) общественных жилищных экспертов, а также иных лиц по решению Региональной общественной инспекции и иные сведения, необходимые для организации проведения оперативных мероприятий общественного жилищного контроля.

4.4. В зависимости от результатов оперативных мероприятий общественного жилищного контроля Региональная общественная инспекция вправе инициировать проведение общественного

обсуждения, общественных (публичных) слушаний, общественной проверки, общественной экспертизы, общественного мониторинга, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, иных общественных мероприятий.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОБЩЕСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО КОНТРОЛЯ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОГО РЕГИОНАЛЬНОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ИНСПЕКЦИЕЙ

1. Комитет ЖКХ обнародует информацию о своей деятельности, о проводимых мероприятиях общественного жилищного контроля и об их результатах, в том числе размещает ее в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», а также в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства, в средствах массовой информации.

2. Определение и обнародование результатов общественного жилищного контроля осуществляются путем подготовки и направления Комитетом ЖКХ в адрес субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, итогового документа, подготовленного по результатам общественного жилищного контроля: акта общественной проверки, заключения общественной экспертизы, итогового документа общественного мониторинга, протокола общественного обсуждения, протокола общественных (публичных) слушаний, а также итогового документа иных форм общественного жилищного контроля.

3. В итоговом документе, подготовленном Комитетом ЖКХ по результатам общественного жилищного контроля, указываются:

- место и время осуществления общественного жилищного контроля;
- задачи общественного жилищного контроля;
- субъекты общественного жилищного контроля;
- формы общественного жилищного контроля;
- факты и обстоятельства, установленные при осуществлении общественного жилищного контроля;
- предложения, рекомендации и выводы по результатам общественного жилищного контроля.

К итоговому документу прилагаются иные документы, полученные при осуществлении общественного жилищного контроля.

4. Субъекты, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, обязаны рассматривать направленные им итоговые документы, подготовленные Комитетом ЖКХ по результатам общественного жилищного контроля, в срок не позднее тридцати дней со дня их получения, а в случаях, не терпящих отлагательств, незамедлительно, направлять обоснованные ответы в адрес Комитета ЖКХ.

5. Субъекты, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, в случаях, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, муниципальными нормативными правовыми актами, учитывают предложения, рекомендации и выводы, содержащиеся в итоговых документах, подготовленных по результатам общественного жилищного контроля.

6. В случаях, предусмотренных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Волгоградской области, муниципальными нормативными правовыми актами, предложения, рекомендации и выводы, содержащиеся в итоговых документах, учитываются при оценке эффективности деятельности субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю.

7. Комитет ЖКХ при необходимости направляет информацию о результатах общественного жилищного контроля в органы прокуратуры и (или) органы государственной власти и органы местного самоуправления, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью субъектов, чьи акты и другие материалы, а также

действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю.

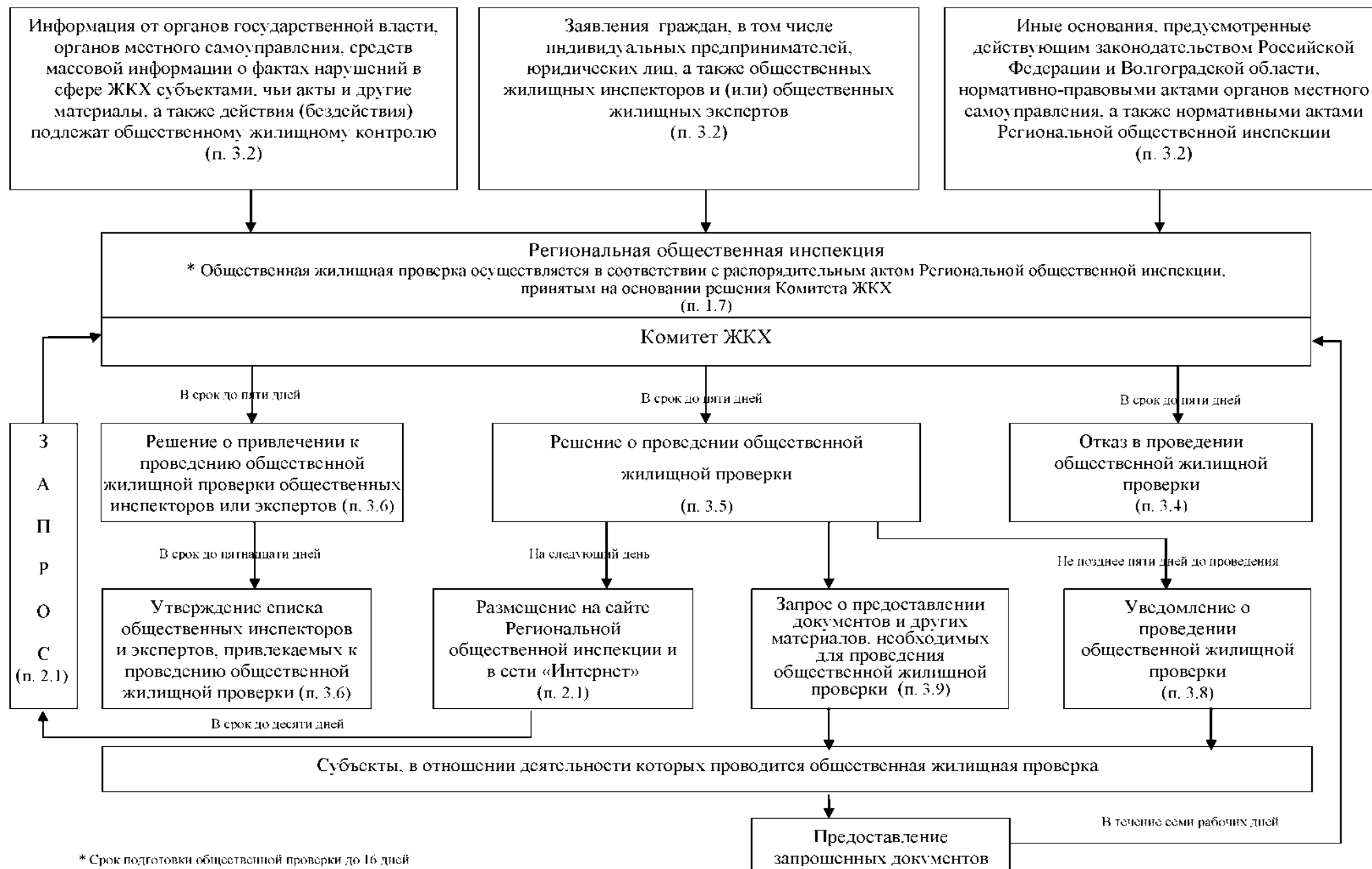
8. Органы государственной власти и местного самоуправления Волгоградской области, в компетенцию которых входит осуществление государственного контроля (надзора) или муниципального контроля за деятельностью субъектов, чьи акты и другие материалы, а также действия (бездействия) подлежат общественному жилищному контролю, размещают на своих официальных сайтах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию:

- о поступивших итоговых документах по результатам общественного жилищного контроля – в течение трех рабочих дней со дня поступления документа;

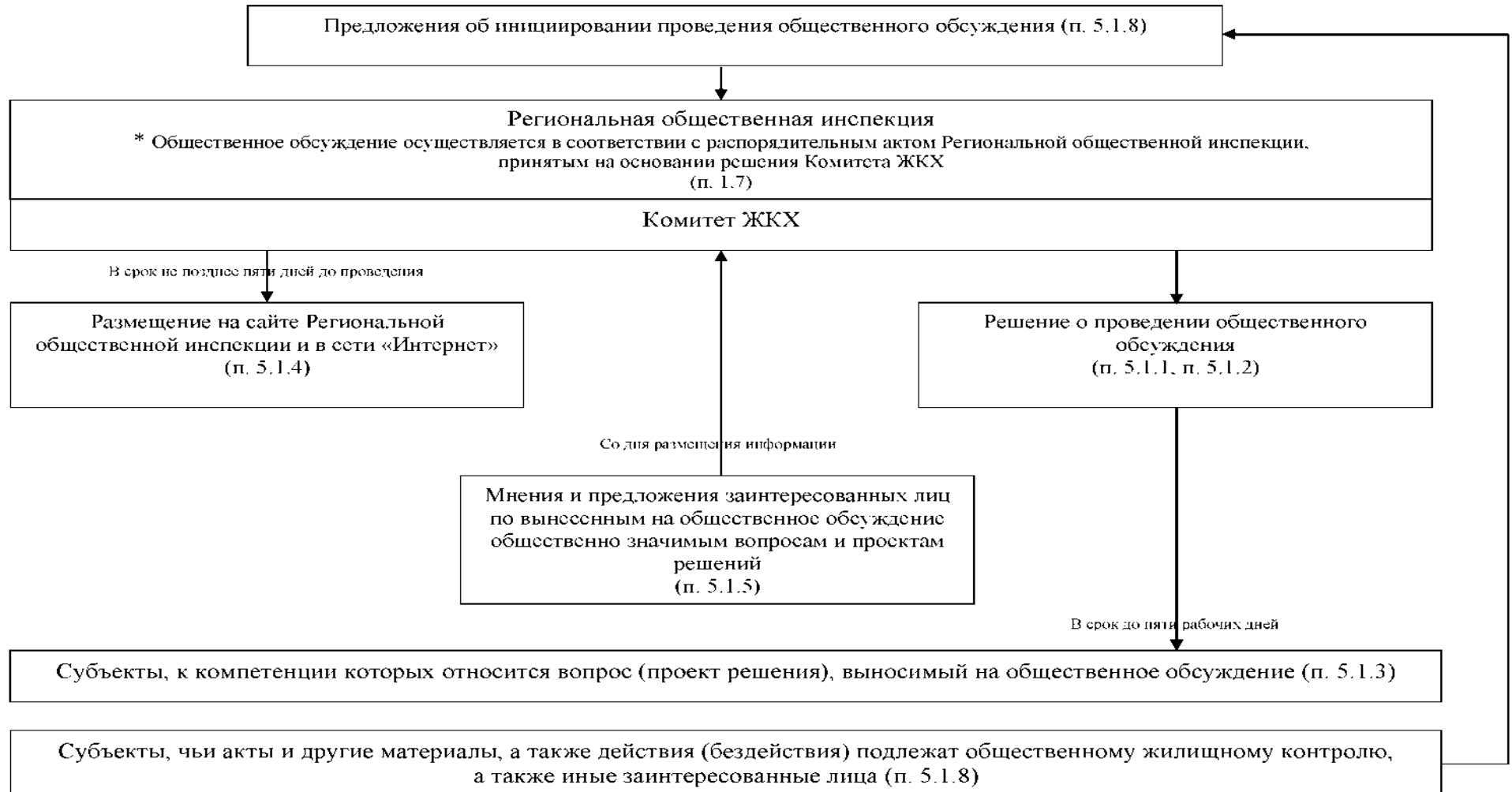
- о результатах рассмотрения итоговых документов, об учете предложений, рекомендаций и выводов, содержащихся в итоговых документах, подготовленных по результатам общественного жилищного контроля, в том числе при оценке эффективности деятельности государственных организаций Волгоградской области, – не позднее трех рабочих дней после направления ответа Региональной общественной инспекции;

- о принятых мерах по защите прав и свобод человека и гражданина, прав и законных интересов общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций – не позднее одного рабочего дня непосредственно после принятия таких мер.

Подготовка к проведению общественной жилищной проверки



Подготовка к проведению общественного обсуждения



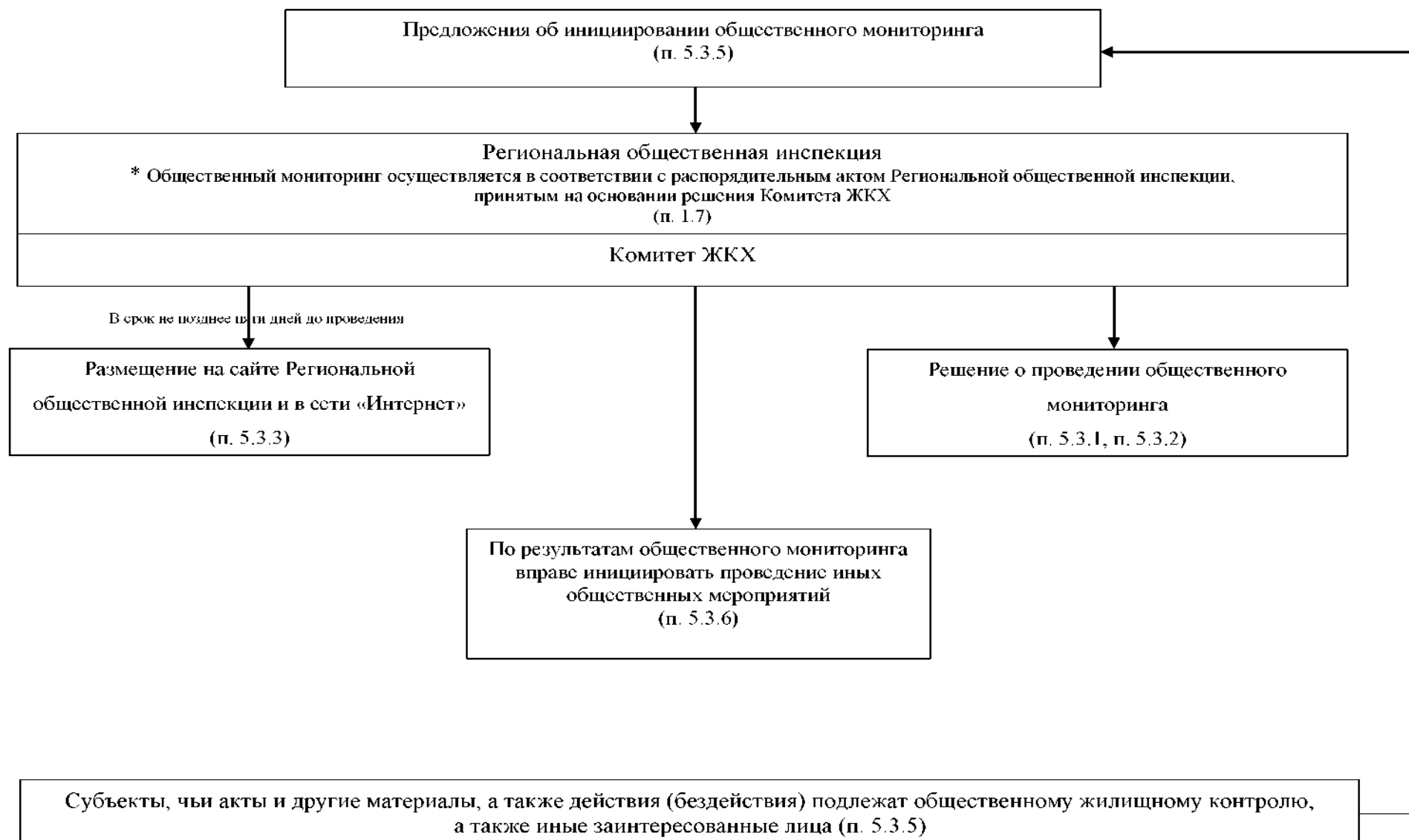
* Срок проведения общественного обсуждения не превышает 30 дней

Подготовка к проведению общественных (публичных) слушаний



* Срок проведения общественных (публичных) слушаний не превышает 30 дней

Подготовка к проведению общественного мониторинга



* Срок проведения общественного мониторинга ограничен решением Региональной общественной инспекции

Подготовка к проведению оперативных мероприятий общественного жилищного контроля



* Срок проведения оперативных мероприятий ограничен решением Региональной общественной инспекции

ТЕМА №3 О ПРИМЕНЕНИИ МЕДИАЦИИ В СПОРАХ ПО ВОПРОСАМ ЖКХ: ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ И ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ.

Одной из наиболее конфликтных сфер была и остается сфера ЖКХ. Судебные тяжбы здесь – дело привычное. И это вполне объяснимо. В ЖКХ главным участником является потребитель (физическое лицо), нуждающийся не только в жилье, но и в таких продуктах цивилизации, как свет, тепло, газ и регулярная чистая вода, которому противопоставлена организация – юридическое лицо, что неизбежно сопряжено с большим количеством разногласий и конфликтов.

ВОПРОСЫ

1. **ЧТО ТАКОЕ МЕДИАЦИЯ И КТО ТАКОЙ МЕДИАТОР (ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ).**
2. **ПРИМЕНЕНИЕ МЕДИАЦИИ В СФЕРЕ ЖКХ (ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ).**
3. **СУДЕБНАЯ МЕДИАЦИЯ В ЖКХ.**

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

В последнее время медиация все чаще стала предметом обсуждения. И это не случайно. Вступивший в силу «01» января 2011г. **Федеральный закон №193-ФЗ от 27.07.2010г. «Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)»** определил деятельность медиаторов в различных отраслях жизни общества в контексте закона. Закон утвердил основные требования к сферам применения процедур медиации и медиаторам, основные принципы медиации и другие важные аспекты. Конечно, из этого не следует, что медиаторов в России не было, или они работали вне закона. И были, и работали на совесть, буквально «прививая» нашему больному обществу хорошо забытое старое – умение договариваться.

Вместе с тем, законы о медиации, которые приняты, слабо работают, случаи заключения медиативных соглашений всё еще не многочисленны. Надо более активно информировать граждан о возможности разрешить спор с помощью «квалифицированного посредника». Число судей на душу населения у нас примерно то же, что и в большинстве европейских стран, но дел российские судьи рассматривают в десятки раз больше, прежде всего потому, что около 80% споров в этих странах разрешаются с помощью примирительных процедур, как это, кстати, было в дореволюционной России.

ВОПРОС №1

ЧТО ТАКОЕ МЕДИАЦИЯ И КТО ТАКОЙ МЕДИАТОР (ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ)

Медиация — это альтернативная (внесудебная) переговорная процедура урегулирования споров с участием в качестве посредника независимого лица – специалиста медиатора, при которой медиатор, как беспристрастная третья сторона, содействует сторонам, добровольно участвующим в процедуре медиации, в выработке взаимоприемлемого и жизнеспособного решения.

Медиатор (посредник) – это не заинтересованное лицо, в получении прибыли от разрешения конфликта. Деятельность медиатора (посредника) отличается от адвокатской или иного заинтересованного лица, поскольку медиатор помогает разрешать конфликт всем сторонам в равной степени и не осуществляет представление интересов любой из сторон конфликта. Именно поэтому медиация — это особая форма посредничества, не предполагающая авторитарной роли посредника.

МЕДИАЦИЯ КАК СОЦИАЛЬНО-ПРАВОВОЙ ИНСТИТУТ ИМЕЕТ НЕСКОЛЬКО СОВЕРШЕННО ОПРЕДЕЛЕННЫХ И ЖИЗНЕННО ВАЖНЫХ ПРАКТИЧЕСКИХ ЗАДАЧ:

- Во-первых**, это оказание помощи участникам конфликтных ситуаций и правовых споров для их урегулирования и разрешения во внесудебном порядке или для обеспечения им своих конкретных интересов;
- Во-вторых**, это способ формирования механизма эффективной коммуникации в обществе, как в межличностных, так и в производственных и/или корпоративных отношениях, в том числе, между отдельными группами, этносами, государствами (странами);
- В-третьих**, средство повышения эффективности управления в различных общественных сферах и в, в целом, всеми социальными процессами;
- В-четвертых**, это просто – здоровье сберегающая технология, позволяющая каждому обладателю знаний о техниках эффективной коммуникации с наименьшими нравственно-психологическими и моральными затратами научиться преодолевать конфликтные ситуации и извлекать из них фактическую пользу в своих личных и/или производственных, служебных интересах.

ДЕЙСТВИЯ МЕДИАТОРА (ПОСРЕДНИКА)

Медиатор (посредник) действует беспристрастно по отношению к каждой стороне конфликта, обеспечивает комфортность и безопасность переговорного пространства, добиваясь от сторон восстановления способности услышать другую сторону и договариваться в обстановке уважения друг к другу и равенства сторон.

Конфликтующие стороны могут обратиться к профессиональному медиатору и до обращения в суд и в том случае, если спор уже рассматривается в суде. Для этого стороны должны сообщить суду свои намерения, и судебное разбирательство может быть приостановлено на срок до 6 месяцев.

ГЛАВНЫЕ ОТЛИЧИА ДОСУДЕБНОЙ МЕДИАЦИИ ОТ СУДЕБНОЙ МЕДИАЦИИ

В досудебной медиации отсутствуют побеждённые и победители.

В судебной медиации всегда кто-то оказывается проигравшей стороной.

При успешном исходе медиации, а это означает, что стороны выработали решение и договорились, выигрывают все стороны конфликта.

Бытует заблуждение, что медиация, это что-то вроде третейского суда. В отличие от третейского суда, медиатор (посредник) не выносит решение, **а обеспечивают принятие сторонами договоренностей по исчерпанию спора** и помогает оформить эти договоренности **медиативным соглашением**.

Именно **медиативное соглашение** является апогеем процедуры медиации, в котором содержатся принятые сторонами договоренности в интересах обеих сторон. Медиативное соглашение, заключенное без передачи спора на рассмотрение суда, **представляет собой гражданско-правовую сделку**. Защита прав, нарушенных в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения такого медиативного соглашения, осуществляется в общем порядке (судебное принуждение).

Медиативное соглашение, заключенное после передачи спора на рассмотрение суда, **может быть утверждено судом в качестве мирового соглашения**. По итогам процедуры урегулирования конфликта сторонами может также быть подписан промежуточный или окончательный документ - **меморандум о взаимопонимании по отдельным вопросам**.

ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН №193-ФЗ ОТ 27.07.2010г. «ОБ АЛЬТЕРНАТИВНОЙ
ПРОЦЕДУРЕ УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРОВ С УЧАСТИЕМ ПОСРЕДНИКА
(ПРОЦЕДУРЕ МЕДИАЦИИ)»**

ВОПРОС №2

ПРИМЕНЕНИЕ МЕДИАЦИИ В СФЕРЕ ЖКХ (ПРАКТИКА ПРИМЕНЕНИЯ)

Многие, имея большой опыт работы в данной сфере, особенно в области управления многоквартирными домами, убеждены в том, что медиация не только применима, но сегодня, является здесь, пожалуй, наиболее надёжным способом разрешения конфликтных ситуаций во всём их многообразии. Эффективность данного способа доказана не только мировым опытом, но и отечественным (опыт налоговой службы). И что не маловажно — это путь к социальной стабильности в данной сфере, к созданию бесконфликтной среды проживания, умению договариваться там, где это ранее казалось невозможным.

НАИБОЛЕЕ ХАРАКТЕРНЫЕ СПОРЫ:

- ❖ Споры между жителями и их объединениями (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с одной стороны и государственными бюджетными учреждениями инженерные службы (ГКУ ИС) районов и округов, дирекциями единого заказчика, управами районов и администраций муниципалитетов, с другой стороны;
- ❖ Споры между жителями и их объединениями (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с одной стороны и управляющими организациями, ресурсоснабжающими и эксплуатирующими организациями, с другой стороны;
- ❖ Споры между жителями домов (дома), входящих в объединения (ТСЖ, ЖК, ЖСК) с данными объединениями (внутридомовые конфликты).
- ❖ Наиболее распространёнными предметами конфликтов (споров) являются:
- ❖ Выбор (изменение) способа управления МКД;
- ❖ Передача технической и иной документации на дом, заключение договоров с поставщиками воды, тепла, электричества и т.п., осуществление функций начисления и формирования платежей за ЖКУ и другие спорные вопросы при реализации выбранного способа управления МКД;
- ❖ Заключение договоров управления МКД, договоров на получение бюджетных субсидий, договоров на эксплуатацию и содержание общего имущества;
- ❖ Оформление, использование, отчуждение, возврат общего имущества собственников помещений в МКД;
- ❖ Размер платежей за жилищно-коммунальные услуги и иные работы, за коммунальные ресурсы;
- ❖ Тарифы, сметная документация;
- ❖ Поставка ресурсов, оплата полученных ресурсов, приемка работ, ресурсов и многие другие.

АНАЛИЗ ВРЕМЕНИ, В ТЕЧЕНИЕ КОТОРОГО РАЗРЕШАЕТСЯ КОНФЛИКТНАЯ СИТУАЦИЯ ПО ПЕРЕЧИСЛЕННЫМ ВЫШЕ ПРЕДМЕТАМ СПОРА СУЩЕСТВУЮЩИМИ МЕТОДАМИ:

Письменные обращения в различные инстанции, включая обращения к президенту РФ, к премьеру правительства РФ, в депутатский корпус, к главам муниципалитета, в отраслевые департаменты, в конфликтные комиссии и управ районов, в суды различных инстанций и т.п. здесь эффективное время составляет два-три года. Рекордно эффективным временем решения конфликтной ситуации в процедуре медиации являются полгода – год. И совсем грустно выглядят конфликты (споры), разрешение которых затянулось на четыре, пять, шесть, а то и до десяти лет.

Известно, что около 40% дел в судах различных инстанций касается ЖКХ. Есть ТСЖ и просто собственники жилья в многоквартирных домах, которые годами в судах отстаивают свои нарушенные права, особенно в отношении объектов общего имущества, тратя на это годы жизни, средства.

ПОМОЖЕТ ЛИ МЕДИАЦИЯ, ВСЕГДА ЛИ ДОГОВОРЁННОСТИ БУДУТ ЛЕГИТИМНЫМИ, ЕСТЬ ЛИ ГАРАНТИИ ИХ СОБЛЮДЕНИЯ, НАСКОЛЬКО ГЛУБОКО БУДЕТ ИСЧЕРПАН КОНФЛИКТ?

Конечно, все эти вопросы не могут не волновать тех, кто решит обратиться к профессиональным медиаторам. Надо понимать, что и перед медиатором стоит немало трудностей. Ведь сегодня наши люди не очень готовы договариваться, гораздо охотнее идут на конфликт, стабильность отношений, к сожалению, не наша национальная стихия; способность договариваться не культивировалась на протяжении многих лет.

Как быть, когда одна сторона готова к переговорам, а другая нет, и утверждает, что в её понимании нет конфликта? Как привлечь другую «упирающуюся» сторону к переговорам, ведь без соблюдения главного принципа добровольности сторон, медиация невозможна. Или, например, десять человек из актива дома пришли к договорённостям, а два человека – ни в какую, может быть, просто в силу неспособности договариваться или в силу своей социальной неадекватности. В какой мере можно будет говорить здесь об исчерпании конфликта, и наступит ли долгожданная «хорошая погода» в доме?

Поэтому **успех процедуры медиации во многом зависит от готовности сторон к договоренностям и, конечно, от опыта медиаторов и знания ими особенностей предмета конфликтов.**

ПРИМЕНЕНИЕ ПРОЦЕДУРЫ МЕДИАЦИИ В ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

На момент подготовки данного материала за период 2015-2018г.г. Агентством эффективного разрешения споров при АНО ДПО «Международная академия профессионального образования» было рассмотрено 20 заявления, из них:

➤ **В ДОСУДЕБНОЙ МЕДИАЦИИ РАССМОТРЕНО 15 ЗАЯВЛЕНИЙ:**

- ❖ по 8 стороны пришли к единому и обоюдновыгодному решению по существующим конфликтам и окончания процедуры медиации - подписания медиативного соглашения (конфликт урегулировали);
- ❖ по 7 стороны дошли до процедуры подписания медиативного соглашения, но реализовано было в ином более удобном и понятном сторонам документе – соглашение.

➤ **В СУДЕБНОЙ МЕДИАЦИИ (В РАМКАХ СУДЕБНОГО ПРОЦЕССА) БЫЛО 5 ЗАЯВЛЕНИЙ ИЗ НИХ:**

- ❖ по 2 стороны заключили медиативное соглашение, которое было утверждено судом как мировое соглашение и в настоящий момент исполнено сторонами в полном объеме;
- ❖ по 3 стороны урегулировали конфликт исчерпав предмет своих исковых требований – добровольно согласовав условия урегулирования конфликта по иным взаимовыгодным обстоятельствам в процессе бедующих отношений.

ВОПРОС №3 СУДЕБНАЯ МЕДИАЦИЯ В ЖКХ.

Судебная медиация – это альтернативная процедура разрешения спора при участии нейтральной незаинтересованной в конкретном споре стороны – медиатора (посредника). Он помогает сторонам выработать определенное соглашение (медиативное и (или) мировое) по спору, при этом стороны полностью контролируют процесс принятия решения по урегулированию спора и условия его разрешения.

Медиация как альтернативный судебным тяжбам метод урегулирования споров обладает несомненными достоинствами. Для экономической политики очень важно разрешать споры без излишнего ущерба имущественным интересам сторон, в частности без доведения предприятия до неплатежеспособности, банкротства. Судебные разбирательства – это тяжелая артиллерия. Внедрять досудебное урегулирование спора с участием посредника (медиатора) необходимо в целях сокращения нагрузки на судей и, как следствие, повышения качества правосудия.

ПРЕИМУЩЕСТВА СУДЕБНОЙ МЕДИАЦИИ

- ❖ Участие обеих сторон в урегулировании спора при помощи посредника (медиатора) и соответственно менее острое соперничество.
 - ❖ Удовлетворение интересов обеих сторон.
 - ❖ Экономия времени, финансов и нервных затрат.
 - ❖ Беспристрастность и нейтральность посредника (медиатора).
 - ❖ Конфиденциальность процедуры для третьих лиц.
-

СУДЕБНАЯ МЕДИАЦИЯ В СФЕРЕ ЖКХ

К сожалению, при возникновении конфликтов судебная практика медиации не пользуется повышенным спросом. Причина в непонимании цели и результата примирительных процедур. Лицо, уверенное в своей правоте, стремится пойти в суд и наказать виновную сторону. В итоге затевающий войну получает череду нескончаемых судебных процессов, финансовые и временные затраты, противодействие со стороны должника, длительный и не всегда эффективный процесс исполнения судебных актов, а порой и проигрыш дела. Причина начать переговоры в том, что есть возможность достичь лучших результатов, сохранить отношения и получить компенсацию.

Кроме того, медиацию воспринимают как чужеродный для российского менталитета механизм. На предложение провести процедуру медиации представители ресурсоснабжающих организаций (РСО) неоднократно отвечают, что им не нужна «медитация», а управляющие организации полностью игнорировали данное предложение. Это свидетельствует о том, что необходимы поправки в действующее жилищное законодательство, а также включение медиативных оговорок (по аналогии с третейскими) в договоры, регулирующие предоставление жилищных и коммунальных услуг (договор управления многоквартирным домом (МКД), договор ресурсоснабжения).

ПРИМЕР: «НЕИСПРАВНОСТЬ СИСТЕМЫ ОТОПЛЕНИЯ И ЗАЛИТИЕ КВАРТИРЫ: КТО И ЗА ЧТО ОТВЕЧАЕТ» ДЛЯ РЕШЕНИЯ И УРЕГУЛИРОВАНИЯ КОНФЛИКТА НЕОБХОДИМО:

Самым главным шагом в данном направлении должно стать внесение изменений в ст. 1 закона о медиации. Наряду с перечисленными правоотношениями (гражданскими, трудовыми и семейными), связанными с применением процедуры медиации, следует указать жилищные правоотношения. Кроме того, в жилищный кодекс следует внести прямую ссылку на возможность применения процедуры медиации. Подобное дополнение, конечно, не устранил всех возникающих конфликтов в сфере ЖКХ, однако, мягко ориентируя участников конфликта на диалог, поиск компромисса и сотрудничество, создаст необходимые условия для развития института медиации.

Спор в сфере ЖКХ, как и в любой другой, состоит из следующих структурных элементов: стороны и участники конфликта, предмет спора, макро- и микросреда, мотивы, действия и противодействия сторон. Анализ этих составляющих позволяет юристу подготовиться к противостоянию в судебном споре, а медиатору – помочь урегулировать такой спор.