

**Саратовская областная Дума
Саратовская городская Дума**

Депутатские слушания на тему:

**«О ситуации в связи с предъявлением
исковых заявлений АТСЖ Ленинского
района к администрации муниципаль-
ного образования «Город Саратов»**

**г. Саратов
2018 год**

**Порядок работы депутатских слушаний на тему:
«О ситуации в связи с предъявлением исковых заявлений
АТСЖ Ленинского района к администрации муниципального образования «Город Саратов»**

*18 января 2018 года, 11-00,
зал заседаний Саратовской областной Думы
адрес: г. Саратов, ул. Радищева, 24 а*

10.30- 11.00 – регистрация участников слушаний

11.00- 13.00 – обсуждение темы и принятие рекомендаций слушаний

Регламент работы:

Продолжительность доклада – 15 минут

Продолжительность выступлений – 5-7 минут

Принятие рекомендации депутатских слушаний.

Состав участников депутатских слушаний:

1. Депутаты Саратовской областной Думы.
2. Депутаты Саратовской городской Думы.
3. Представители Правительства Саратовской области.
4. Представители прокуратуры Саратовской области.
5. Представители ГУ МВД России по Саратовской области.
6. Представители Общественной палаты Саратовской области
7. Представители Общественной палаты города Саратова
8. Представители средств массовой информации.
9. Иные заинтересованные лица.

Информация по делам АТСЖ Ленинского района

В производстве Арбитражного суда Саратовской области находятся иски о признании недействительными заявлений АТСЖ Ленинского района о понуждении администрации муниципального образования «Город Саратов» произвести капитальный ремонт многоквартирных домов в соответствии со ст. 16 Федерального закона от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», в связи с неисполнением администрацией муниципального образования «Город Саратов» обязательств, как бывшего наймодателя, по проведению капитального ремонта многоквартирных домов.

Администрация муниципального образования «Город Саратов» считает данные требования незаконными и необоснованными по следующим основаниям.

1. Обращаясь в арбитражный суд, управляющая компания не имеет самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов собственников помещений в спорных многоквартирных домах.

При этом, в материалах дела отсутствуют документы, позволяющие определённо установить характер правоотношений Ассоциации товарищества собственников жилья Ленинского района с собственниками жилых помещений в многоквартирных домах, а также наличие у АТСЖ статуса управляющей организации в отношении данных домов. Оригиналы решений, протоколов общего собрания собственников спорных многоквартирных домов о выборе способа управления домом в отношении Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района так и не были представлены.

2. Требования о проведении капитального ремонта фактически заявляются АТСЖ Ленинского района повторно. Обязательства по капитальному ремонту домов, переданных в управление АТСЖ Ленинского района, были предусмотрены дополнительными соглашениями, заключёнными в период с 2003 по 2004 год между МУ «ДЭЗ по Ленинскому району г. Саратова» и товариществами собственников жилья, входящими ранее в состав АТСЖ Ленинского района. Средства на выполнение данных обязательств в размере, превышающем 339 млн. руб., были полностью оплачены муниципалитетом.

3. АТСЖ Ленинского района взимает плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирных домов, находящихся в их управлении с 2006 года. Данные обязательства были установлены протоколами общих собраний собственников. Муниципальное образование «Город Саратов» в полном объеме исполнило свои обязательства в части оплаты капитального ремонта за муниципальные квартиры, перечислив более 162 миллионов рублей (за период с 2009 года по октябрь 2014 года).

4. С момента приватизации первого жилого помещения (это как правило 1990-1993гг.) в спорных многоквартирных жилых домах, у **собственника приватизированного жилого помещения возникли обязательства по содержанию и ремонту приватизированного имущества, с учетом общего имущества.**

На основании вышеизложенного полагаем, что ст.16 Закона, должна применяться во взаимосвязи с положениями Жилищного кодекса РФ, введенного в действие 01.03.2005 г. (Постановление ФАС Дальневосточного округа от 19.03.2013 г. № Ф03-372/2013). **Следовательно, с момента первой приватизации жилого помещения в многоквартирном доме, действие статьи 16 Закона утрачивает силу, в связи с наступлением обязанности бремя содержания совместного имущества, всеми собственниками многоквартирного дома.**

5. Как следует из анализа многочисленной судебной практики, при рассмотрении указанной категории дел, **истцу необходимо доказать факт необходимости проведения капитального ремонта общего имущества, именно на момент заключения договора приватизации.**

В ходе судебных разбирательств неоднократно назначались судебные строительно-технические экспертизы по определению стоимости ремонта, видов работ, а также о необходимости проведения капитального ремонта на дату первой приватизации жилых помещений, как того требует Закон. При этом **эксперты не смогли определить необходимость проведения капитального ремонта на дату первой приватизации жилых помещений**, а также указали стоимость и виды работ на момент проведения экспертизы, что не может являться основанием для признания администрации муниципального образования «Город Саратов» не исполнившей свои обязательства.

Кроме того, Федеральным законом от 20 декабря 2017 года № 399-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и статью 16 Закона Российской Федерации «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» определен механизм исполнения бывшим наймодателем обязанности по производству капитального ремонта нуждавшихся в нем домов, согласованного с закрепленным в Жилищном кодексе Российской Федерации порядком проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Указанным Федеральным законом в Жилищный кодекс Российской Федерации внесена дополнительная статья 190.1, которой устанавливаются особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения, а именно, с учетом указанного Федерального закона **необходимость проведения капитального ремонта общего имущества**

многоквартирных домов должна быть подтверждена документально и на дату приватизации первого жилого помещения.

Вышеуказанные нормы Федерального закона фактически подтверждают позицию администрации муниципального образования «Город Саратов» при рассмотрении исковых заявлений АТСЖ Ленинского района об обязанности проведения капитального ремонта многоквартирных домов.

Таким образом, согласно вышеуказанным обстоятельствам муниципальное образование «Город Саратов» исполнило обязательства в части проведения капитального ремонта общего имущества спорных многоквартирных домов, а причиной ненадлежащего состояния спорных жилых домов является ненадлежащее исполнение АТСЖ своих обязательств как управляющей организации.

Всего в производстве Арбитражного суда по указанной категории рассматривается 88 дел по искам АТСЖ Ленинского района о понуждении администрации муниципального образования «Город Саратов» произвести капитальный ремонт 282 многоквартирных домов.

На рассмотрении суда 1 инстанции находится 24 дела.

По 64 делам вынесены решения о проведении капитального ремонта в 173 многоквартирных домах на сумму 1 277 675 846 руб.

Из них 23 дела находятся на рассмотрении в апелляционной инстанции, 41 решение Арбитражного суда Саратовской области вступило в законную силу. По 16 решениям суда поданы кассационные жалобы (рассмотрение 1 дела назначено на 6 марта 2017), по 25 решениям готовятся кассационные жалобы.

Исходя из стоимости работ по проведению капитального ремонта, определенной по результатам судебной экспертизы, в рамках заявленных требований (по 287 МКД) сумма стоимости работ может составлять от 1,7 до 2,1 млрд. руб.

324 дела АТСЖ Ленинского района

РЕКОМЕНДАЦИИ

депутатских слушаний Саратовской областной Думы и Саратовской городской Думы на тему: «О ситуации в связи с предъявлением исковых заявлений АТСЖ Ленинского района к администрации муниципального образования «Город Саратов»

18 января 2018 года

город Саратов

Участники депутатских слушаний Саратовской областной Думы и Саратовской городской Думы, обсудив информацию о ситуации в связи с предъявлением исковых заявлений Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района к администрации муниципального образования «Город Саратов», а также учитывая социальную значимость данного вопроса,

РЕКОМЕНДУЮТ:

администрации муниципального образования «Город Саратов»:

- до 1 марта 2018 года проверить документы, подтверждающие необходимость проведения капитального ремонта в многоквартирных домах, переданных в управление Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района, на дату приватизации первого жилого помещения в таких домах;

- до 1 марта 2018 года проверить документы о проведении капитального ремонта в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет Ассоциация товариществ собственников жилья Ленинского района, финансирование которого проводилось за счет средств местного бюджета в рамках статьи 16 Закона Российской Федерации от 4 июля 1991 года № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (объемы и виды запланированных работ и проведенных работ);

- до 1 марта 2018 года подготовить документы по многоквартирным домам, переданным в управление Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района, и на дату приватизации первого жилого помещения в которых требовалось проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, содержащие сведения об объемах и видах работ по капитальному ремонту, которые требуется провести по настоящее время;

Государственной жилищной инспекции Саратовской области:

- до 1 марта 2018 года проверить законность решений общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах, управление которыми осуществляет Ассоциация товариществ собственников жилья Ленинского района, в том числе о выборе способа управления многоквартирными домами;

- постоянно осуществлять лицензионный контроль в отношении Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района;

- до 1 марта 2018 года провести проверки по выявлению случаев невыполнения Ассоциацией товариществ собственников жилья Ленинского района требований федерального законодательства в части своевременного проведения мероприятий по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах до внесения изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части установления особенностей организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось проведение капитального ремонта на дату приватизации первого жилого помещения;

Прокуратуре Саратовской области:

✓ дать оценку законности действий должностных лиц Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района и администрации муниципального образования «Город Саратов» по существу рассматриваемого вопроса.

✓ Саратовской областной Думе и Саратовской городской Думе:

- от имени депутатов Саратовской областной Думы и Саратовской городской Думы направить письмо в Верховный Суд Российской Федерации о ситуации в связи с предъявлением исковых заявлений Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района к администрации муниципального образования «Город Саратов»;

- проинформировать депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от Саратовской области о ситуации в связи с предъявлением исковых заявлений Ассоциации товариществ собственников жилья Ленинского района к администрации муниципального образования «Город Саратов».