**Предложения Комитета Государственной Думы по строительству и ЖКХ направлены на комплексную модернизацию системы управления многоквартирными домами (МКД) и повышение качества их эксплуатации**

**1. Усиление контроля за управляющими организациями (УО) и ТСЖ/ЖСК**

* Запрет для иностранных граждан занимать должность руководителя УО.
* Разделение лицензии УО и реестра лицензий МКД.
* Упрощение процедуры исключения МКД из реестра лицензий решением ГЖИ.

**2. Совершенствование системы управления МКД**

* Объединение всех действующих нормативных актов Правительства Российской Федерации, регулирующих деятельность УО, в один обязательный документ (который будет включать, в том числе общие обязательные стандарты управления и обслуживания МКД).
* Возврат ОДН в коммунальные платежи.
* Выделение из состава платы за содержание жилого помещения платы за текущий ремонт общего имущества в МКД, техническое обслуживание и ремонт внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме, а также платы на обслуживание лифтов.
* Выравнивание налоговой нагрузки в отрасли для справедливой конкуренции.
* Гарантии возврата капитальных вложений для организаций, вкладывающих в ремонт и содержание МКД.
* Создание, пользование и доступ УО к базе данных о собственниках и нанимателях помещений в МКД.
* Установление на федеральном уровне единых форм и перечня документов для собственников помещений, УО/ТСЖ/ЖСК при обращении в органы власти, в том числе в целях смены УО.
* Повышение прозрачности в отчетности УО перед собственниками помещений в МКД путем внедрения обязанности УО предоставлять отчет о проделанной работе по фиксированной форме.
* Государственный учет жилищного фонда (свяжет техническую эксплуатацию с экономикой управления) с обязательным раскрытием всей значимой информации в ГИС ЖКХ, включая акты осмотра и техническое состояние МКД.

**3. Исключить возможность подделывать протоколы общих собраний**

* Закрепить ответственное лицо, которое в ходе очного голосования не просто констатирует факт голосования, собирает заполненные решения (бюллетени), но и размещает в ГИС ЖКХ решения (бюллетени) и протокол общего собрания собственников помещений в МКД (ОСС) по аналогии с администратором ОСС.
* При голосовании в ГИС ЖКХ система должная самостоятельно формировать протокол ОСС, придавать статус, как протоколу (ничтожный), так и ОСС (состоявшееся/несостоявшееся»).
* Голосование исключительно в ГИС ЖКХ, запрет на использование альтернативных систем для голосования на ОСС.
* Регистрация всех протоколов ОСС только в ГИС ЖКХ.
* Установить четкие критерии и требования для признания протокола ОСС ничтожным, в том числе с учётом жалоб от собственников помещений, а так же конкретные требования, на основании которых орган государственного жилищного надзора (ГЖИ) принимает решение об отказе во внесении изменений в реестр лицензий.
* Передача функций администратора ОСС незаинтересованным органам‑МФЦ, ОМСУ, банкам.

**3. Реформа контрольно-надзорной деятельности ГЖИ:**

* **Оптимизация полномочий органов государственного жилищного надзора (ГЖИ)**:
* Передача «технических» функций (ведение реестров, проверка уставов ТСЖ, протоколов ОСС, проверка начислений платы) муниципалитетам или региональным Министерствам ЖКХ *(на усмотрение региона)*.
* Наделить ГЖИ исключительным полномочием по контролю за техническим состоянием жилищного фонда.
* **Совершенствование контрольно-надзорной деятельности ГЖИ:**
* Установление порядка и сроков контрольных мероприятий (документарных, выездных проверок, профилактики).
* Синхронизация госжилнадзора и лицензионного контроля в единый механизм (сейчас это разные понятия и разные штрафы для УО и ТСЖ).
* Единая информационная система для учета проверок (вместо 8 существующих).
* Обязательное досудебное обращение к УО/ТСЖ перед направлением жалобы в ГЖИ (снижение нагрузки на надзорные органы).

**5. Ответственность собственников:**

* Развитие института «ответственного собственника», чтобы жильцы активнее участвовали в управлении МКД.
* Ужесточающие меры по отношению к должникам за ЖКУ.

**6. Разное**

* Установление правового статуса жилого комплекса в качестве единого объекта недвижимости (включающего многоквартирные дома, объекты нежилой постройки, общедомовое имущество, земельные участки).Для управления жилым комплексом предусмотреть заключение единого договора с одним лицом, уполномоченным на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домам.
* Определять размер платы за ЖКХ на основании фактов, подтверждающих выполнение работы УО.
* Установить дифференцированную стоимость работ (услуг), предоставляемых УО (управление МКД, содержание общего имущества в МКД, текущий ремонт общего имущества в МКД, обслуживание и модернизация инженерных систем и др.).

Предлагаемые меры направлены на:

* **усиление контроля** за УО и ТСЖ через упрощение процедуры исключения МКД из реестра лицензий и отдельное правовое регулирование деятельность ГЖИ;
* **оптимизацию надзора** (ГЖИ – только за техническим состоянием).
* **повышение прозрачности** тарифов и систем учета коммунальных ресурсов.
* **справедливое начисление** платы, как за жилое помещение, так и за коммунальные услуги.
* **стимулирование инвестиций** в жилфонд.

Реализация этих инициатив поможет улучшить качество управления МКД, но требует четкой координации между государством, муниципалитетами и собственниками.