**Вопросы для руководителя**

**Государственной жилищной инспекции Челябинской области О.Э. Датских**

**на онлайн-совещание в рамках проекта «Час с региональным министром»**

**26 октября 2018 года**

***Макеев Анатолий Иванович*** *– заместитель председателя комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

1. **Сколько всего многоквартирных домов (МКД) расположено в муниципальных образованиях области?**

**Ответ**: 21115 МКД

1. **В каком количестве МКД созданы и документально оформлены:**

**а). товарищества собственников помещений**

**б). жилищные кооперативы;**

**Ответ**: 1039 МКД под ТСЖ, ЖСК

1. **в) проведены собрания собственников помещений по избранию совета МКД и его председателя.**

**Ответ**: На 01.11.2017 г. на основании представленных органами местного самоуправления отчетов, Советы многоквартирного дома в Челябинской области созданы на 12601 многоквартирном доме (65%). В настоящее время идет сбор актуальной информации от органов местного

1. **Есть ли у ГУ «ГЖИ ЧО» права и действенные, юридически обоснованные меры к органам местного самоуправления, которые не выполняют пункт 2. статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ в части созыва общего собрания собственников? (если есть, привести примеры).**

**Ответ**: названной статьей регулируются полномочия органов местного самоуправления по созыву собраний на многоквартирного домах, где по закону Советы дома должны быть созданы, но по настоящее время собственники помещений сами не смогли на общем собрании его избрать.

Главное управление при проведении ежегодных плановых проверок органов местного самоуправления данный вопрос включается в предмет проверки. В случае выявления нарушений по неисполнению требований органами местного самоуправления ч. 2 ст. 161.1 ЖК РФ, Главным управлением выдается предписание. Перечень проверенных органов местного самоуправления и результаты проверок, в том числе и информация по выданным предписаниям находятся в открытом доступе на сайте Главного управления и размещены на сайте ГИС «ЖКХ».

1. **Планируется ли проведение (или помощь в организации и проведении) обучающих семинаров для председателей советов МКД?**

**Ответ**: Сотрудники Главного управления участвуют в проводимых мероприятиях и семинарах, направленных на обучение граждан по вопросам создания и деятельности Совета многоквартирного дома, например, в рамках партийного проекта «Единой России» «Управдом» в Челябинске, Златоусте, Миассе и др. городах области. Целью данных мероприятий является создание системы эффективного взаимодействия собственников жилья, Советов многоквартирного дома и поставщиков услуг в сфере ЖКХ для повышения качества жизни населения.

1. **Не считаете ли Вы целесообразным при высших учебных заведениях области организовать обучение по профилю: «Работник жилищно-коммунального хозяйства» с вручением соответствующего диплома?**

**Ответ**: Поддерживаю это предложение. В сфере ЖКХ действительно мало профильных специалистов, в частности специалистов по управлению МКД.

***Муравьев Александр Владимирович*** *– член комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

1. **Вопрос про законность размещения сетей и оборудования интернет провайдеров на территории МКД.**

**Ответ**: Размещение технического оборудования провайдером с использованием общего имущества многоквартирного дома может осуществляться на основании решения общего собрания собственников помещений и с предоставлением соразмерной компенсации за такое использование.

**Данная позиция подтверждена Верховным Судом Российской Федерации** ([Определение от 17.10.2018 N 307-ЭС18-6967](http://gzhi74.ru/Upload/files/Определение%20Верховного%20Суда%20РФ%20от%2017_10_2018%20N%20307-ЭС18-6967.pdf))

1. **Кто в праве инициировать и обратиться в администрацию по вопросу межевания придомовой территории (решением большинства собственников или любой собственник)?**

**Ответ**: в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (ч. 3 ст. 16. Федерального закона от 29.12.2004 N 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", [Письмо](consultantplus://offline/ref=D0BF9A5FB9F5FB4C44727BF529947465B3B8AF3E6FBBC11B72D4E0B46CF45701CF4A0995F9DDEA84W246M) Минэкономразвития России от 05.10.2017 № Д23и-5777).

***Цапов В.В. –*** *член комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной политике и жилищно-коммунальным вопросам, руководитель Центра общественного контроля Челябинской области, председатель общественного совета Администрации г. Челябинска.*

1. **Информация о фактах выявленных нарушений и жалобах граждан (приложение).**

**Ответ**: Полномочия органа государственного жилищного надзора установлены пунктом 1 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре», положением Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области».

В представленных фотоматериалах о выявленных нарушениях в жалобах граждан, содержатся сведения о фактах:

- ненадлежащего содержания наружных тепловых сетей (отсутствие теплоизоляции- фото № 5-17);

- ненадлежащего содержания наружных сетей водоотведения и канализационных колодцев (фото 2);

- ненадлежащее содержание междворовых проездов (отсутствие покоса травы, мусор – фото № 3);

- не восстановлено благоустройства территории после проведения земляных работ (фото № 1, 4).

Рассмотрение данных вопросов относится к компетенции органов местного самоуправления в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

- Федеральным законом от 07.12.2011 № 416-ФЗ "О водоснабжении и водоотведении",

- Федеральным законом от 27.07.2010 № 190-ФЗ "О теплоснабжении";

- Правилами благоустройства территории города Челябинска, утвержденных [Решением Челябинской городской Думы от 22.12.2015 года № 16/32](http://chelduma.ru/npa/ob-utverzhdenii-pravil-blagoustroystva-territorii-goroda-chelyabinska)

***Шаймуратов Денис Ринатович*** *– член комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

1. **Как поступать жильцам, которые становятся заложниками споров управляющих компаний, когда прежняя управляющая компания не передает документацию, ключи, оборудование новой, ссылаясь на неправомерность голосования собственников по выбору другой компании?**

**Ответ**: В соответствии со статьей 7.23.2 КоАП РФ, воспрепятствование деятельности по управлению многоквартирным домом, выразившееся в отказе от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов управляющей организации, товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу, жилищно-строительному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо в уклонении от передачи таких документов указанным лицам, либо в нарушении предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов,

- влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до пяти тысяч рублей; на должностных лиц - от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей; на юридических лиц - от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей.

Совершение данного административного правонарушения должностным лицом, ранее подвергнутым административному наказанию за аналогичное административное правонарушение,

-влечет дисквалификацию на срок от одного года до трех лет.

Собственники вправе обратиться в Главное управление с письменным заявлением о проведении проверки в отношении указанного юридического лица, по результатам которой в обязательном порядке будет выдано предписание об устранении выявленных нарушений, а также возбуждено административное производство по вышеуказанной статье.

***Арбузов Сергей Владимирович –*** *эксперт комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

П .8 ст. 20 ЖК РФ предусматривает, что в целях обеспечения прав и законных интересов граждан может осуществляться общественный жилищный контроль, субъектами которого могут являться общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, другие заинтересованные лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ГУ «ГЖИ Челябинской области» ранее было принято решение о создании института общественных жилищных инспекторов.

1. **Вопрос: Какие при общественном контроле у общественных жилищных инспекторов имеются полномочия и обязанности? как эта общественная структура интегрирована в систему надзора ГЖИ? Ведётся ли в ГЖИ учёт статистики участия общественных жилищных инспекторов в проверках? Если да, то, как можно с ней ознакомиться?**

**Ответ:** Деятельность общественных жилищных инспекторов при Главном управлении регулируется Положением о общественном жилищном инспекторе при Главном управлении. Положение размещено на сайте Главного управления. Согласно Положения основными направлениями деятельности общественного жилищного инспектора являются оказание консультационной помощи населению в организации и проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, проведение информационной работы среди населения по вопросам разъяснения жилищных прав и обязанностей граждан на основании методических и информационных материалов Госжилинспекции Челябинской области.

Участие в проводимых проверках Главного управления Положением не предусмотрено.

1. **Вопрос: Как вы считаете, является ли основанием для проведения внеплановой проверки органом государственного контроля (надзора) юридического лица (Б) по заявлению гражданина с жалобой на действия юридического лица (А), при условии, что жалоба заявителя касается периода времени работы иного юридического лица (А). Юридическое лицо (Б) приступило к выполнению своих обязанностей после истечение периода времени работы юридического лица (А).**

**Ответ**: В рамках проведения государственного жилищного надзора основаниями для проведения внеплановой проверки наряду с основаниями, указанными в [части 2 статьи 10](consultantplus://offline/ref=24CC17B2DACC3D859B9A39EC710A8954073D248D8E8B16C327BAB3ABB04288BA7DFF3744EFA5ADAE32pDN) Федерального закона от 26 декабря 2008 года № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля», являются поступления, в частности посредством системы, в орган государственного жилищного надзора, орган муниципального жилищного контроля обращений и заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, выявление органом государственного жилищного надзора, органом муниципального жилищного контроля в системе информации о фактах нарушения обязательных требований. Аналогичные основания установлены и при осуществлении лицензионного контроля, установленные [частью 3](consultantplus://offline/ref=1D56B555AF5DC1839CECA12A09D9E547FD708A5C0873046D5584A2E89E89B4FF633C9D3F8269A85DzFx8F) статьи 196 Жилищного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении проверок по вопросам соблюдения требований Жилищного кодекса РФ при проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ГЖИ определяется наличие либо отсутствие кворума, устанавливаются (в случае наличия) другие нарушения касающиеся процедуры проведения общего собрания. Также в Госжилинспекцию для дачи пояснений по вопросу проведенного общего собрания приглашается председатель (инициатор) общего собрания собственников помещений дома.

Из системного толкования положений п. 2 ч.5, ч.6 ст. 20 Жилищного кодекса РФ, ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ следует, что решение общего собрания о выборе управляющей компании может быть оспорено только в судебном порядке. В соответствии с п. 6 Статьи 46 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме в течение шести месяцев. У органа жилищного надзора такого ограничения нет. Поэтому, В субъектах РФ проводятся мероприятия в рамках полномочий и прав ГЖИ, согласно п. 2 ч.5 ч. 6 ст. 20 ЖК РФ. За 2017 г.

Например: Госжилинспекцией Липецкой области подано 17 исковых заявлений о признании протоколов общих собраний недействительными, 11 протоколов общих собраний признаны недействительными, по 6 протоколам идет процесс судебного разбирательства.

1. **Вопрос: Ведётся ли в ГУ «ГЖИ Челябинской области» статистика по результатам проверок инспекцией законности принятия решений общих собраний собственников помещений о выборе управляющих компаний, а также по результатам этих проверок: сколько исковых заявлений о признании протоколов общих собраний недействительными инициировано надзорным органом, который Вы возглавляете?**

**Ответ:** В частности, главой 6 Жилищного кодекса установлены специальные правила о порядке проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятия ими решений, а также основания и сроки оспаривания таких решений. Нормы главы 9.1 Гражданского кодекса Российской Федерации к решениям названного собрания применяются в части, не урегулированной специальными законами, или в части, конкретизирующей их положения, например, о сведениях, указываемых в протоколе (пункты 3 – 5 статьи 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации), о заблаговременном уведомлении участников гражданско-правового сообщества о намерении обратиться в суд с иском об оспаривании решения собрания (пункт 6 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации), об основаниях признания решения собрания оспоримым или ничтожным (пункты 1, 2, 7 статьи 181.4, статья 181.5 названного Кодекса).

Согласно пункту 1 статьи 181.4 Гражданского кодекса Российской Федерации решение собрания недействительно по основаниям, установленным ГК РФ или иными законами, в силу признания его таковым судом (оспоримое решение) либо независимо от такого признания (ничтожное решение).

Законность решения общего собрания собственников помещений на предмет ничтожности может быть проверена не только судом в исковом порядке, но и органом Госжилнадзора, в рамках рассмотрения заявлений лицензиатов о внесении изменений в реестр лицензий на основании Приказ Минстроя России от 25.12.2015 N 938/пр.

Главным управлением в 2015 году подано 142 исковых заявления о признании протоколов общих собраний собственников недействительными. 141 заявление оставлено без движения, а в последствии возвращены заявлению в связи с не устранением нарушений. Одним из оснований нарушения судом указано на отсутствие уведомления в письменной форме участников (собственников многоквартирного дома) соответствующего гражданско-правового сообщества о намерении обратиться с таким иском в суд, а также отсутствие предварительно проведенной проверки. В удовлетворении одного заявления судом отказано.

1. **Вопрос: Каким нормативным актом предусмотрено рассмотрение жалобы на действия должностных лиц ГЖИ и принятие решения руководителем по факту обращения заявителя.**

**Ответ:** Жалоба гражданина рассматривается в соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», Федеральным законом от 27.07.2004 N 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации.

1. **Каким образом в ГУ «ГЖИ Челябинской области» выстроена система контроля выполнения своих профессиональных обязанностей штатных сотрудников руководителем надзорного органа, т.е. вами?**

**Ответ**: Контроль — процесс обеспечения достижения организацией своих целей. Правильно организованная система мер контроля за сотрудниками условие эффективности деятельности организации. В систему контроля входит ведомственный контроль — органы прокуратуры, Минстрой России, Губернатор Челябинской области, внутренний - руководитель Госжилинспекции. Общие принципы полномочий руководителя установлены Трудовым кодексом РФ, Федеральный закон от 27.07.2004 N 79-ФЗ "О государственной гражданской службе Российской Федерации",Постановлением Губернатора Челябинской области от 15.05.2014 N 364 «О создании Главного управления "Государственная жилищная инспекция Челябинской области" и внесении изменений в постановление Губернатора Челябинской области от 09.08.2004 г. N 408» и иными правовыми актами Российской Федерации и Челябинской области, должностным регламентом.

Указанное законодательство предусматривает применение мер ответственности к сотрудникам, допустившим дисциплинарный проступок.

Оценку деятельности Госжилинспекций в Российской Федерации дает Минстрой России путем рейтингования. За 3 квартал 2018 года Госжилинспекция Челябинской области заняла 5 место (всего 31 место). В рейтинге эффективности руководителей органов исполнительной власти Челябинской области за 2017 год руководитель Госжилинспекции занял 10 место среди 25 руководителей органов исполнительной власти.

***Бодрягин Андрей Васильевич и Шнайдер Наталья Валерьевна –*** *эксперты комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

1. **Есть ли законный способ огородить территорию МКД забором не беря территорию в аренду у муниципалитета?**

**Ответ**: Провести межевание и поставить земельный участок на кадастровый учет. Принять решение на общем собрании об ограждении придомовой территории.

***Меньщикова Идея Леонидовна – эксперт комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:***

1. **Вопрос: Из каких средств управляющая организация оплачивает** **предъявленные в суд штрафы за несоблюдение лицензионных требований или невыполнение договорных обязательств?**

**Статья 39 Жилищного Кодекса РФ четко определяет, что входит в ремонт и содержание общедомового имущества. Значит, оплата штрафа за плохую работу управляющей организации из средств на РиС является нецелевым использованием денежных средств и должно наказываться по закону.**

**Собственники, пожаловавшись в ГЖИ на свою управляющую организацию, оказались в положении унтер офицерской вдовы, выпоровшей сама себя.**

**Так как же Вы - надзорный орган, если видите нарушение законодательства, видите решение этой проблемы.**

**Ответ:** Административный штраф является одним из видов административных наказаний. При этом, в соответствии с [ч. 1 ст. 3.1](consultantplus://offline/ref=9F6277FF8AB7B97CA886FA2F6EC2A879622B4B851067CF82B005F0B7E244A8A68EDC8BC27A8F49A909k9G) КоАП РФ целью административного наказания является предупреждение совершения новых правонарушений как самим правонарушителем, так и другими лицами.

В соответствии с [ч. 1 ст. 32.2](consultantplus://offline/ref=364056543886AAAACE9EB7C0BEE20D9D0054F497ACCA7DD9CAB759A11E7406AB787D4E3ADD7Eu2lEG) КоАП РФ административный штраф должен быть уплачен лицом, привлеченным к административной ответственности. сумма административного штрафа вносится или переводится лицом, привлеченным к ответственности, в кредитную организацию ([ч. 3 ст. 32.2](consultantplus://offline/ref=364056543886AAAACE9EB7C0BEE20D9D0054F497ACCA7DD9CAB759A11E7406AB787D4E3EDD7Cu2lAG) КоАП РФ).

Оплата административных штрафов юридическим лицом осуществляется за счет получаемой прибыли, остающейся после уплаты налогов, должностное лицо за счет собственных денежных средств. Директор управляющей организации может быть привлечен к уголовной ответственности за уплату таких штрафов за счет средств, собранных за содержание жилого помещения по [ст. 160](consultantplus://offline/ref=B54592555724D4417EAC39346F80DD23CF5256A376F6508727FD139EB6B34B1610C9C969FA64CE2E26pAG) Уголовного кодекса РФ.

**Ф*едоров Евгений Павлович –*** *эксперт комиссии Общественной палаты Челябинской области по градостроительной деятельности и жилищно-коммунальным вопросам:*

1. **Кем ведется работа на территории региона по признанию общедомовым имуществом городских объектов нежилого фонда, обладающих признаками общего имущества многоквартирного дома, исключению их из собственности городских муниципальных образований и передаче собственникам МКД, членам ТСЖ и других жилищных кооперативов?**

**Какую помощь (конкретные действия) оказывает Главное управление жителям области, по возврату их общедолевой собственности?**

**Во многих регионах РФ органы власти возвращают собственникам помещений в МКД их подвалы и чердаки (в Москве и С.Петербурге тысячи объектов возвращены в общедолевую собственность МКД).**

**Ответ:** Обращений граждан по вопросу исключений из собственности городских образований имущества, имеющего признаки общего имущества многоквартирного дома в Госжилинспекцию не поступают.

1. **Обязана ли ГЖИ ЧО в ходе проверки выяснять факт голосования или неголосования собственниками помещений в МКД, а не игнорировать?**

**Т.к. опрашивать собственников в ходе внеплановой проверки с приглашением в ГЖИ или выездом на дом с вопросом, а было ли собрание, а принимали ли они участие в этом собрании - нормально. Более того, это смысл расследования (ГЖИ обязано проводить расследование по п. 2 ч. 5 ст. 20 ЖК РФ для выяснения фактов законности принятия решения на общем собрании. Ведь должностные лица ГЖИ имеют право «проверять правомерность принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со статьей 162 настоящего Кодекса, правомерность утверждения условий этого договора и его заключения». То есть ГЖИ должна не подменять собой суд или прокуратуру, а выполнять свои прямые функции, которые были вышеупомянуты.**

**Применяла ли ГЖИ ЧО свое право в соответствии п.1, ч.6, ст.20 ЖК РФ (прошу привести конкретные примеры по трем-пяти многоквартирным домам)?**

**ОТВЕТ:** см. предыдущий ответ С.В. Арбузову

1. **Собственники помещений в МКД, которые желают изучить протокол общего собрания со всеми приложениями к нему, могут получить такие документы минуя управляющую организацию, обратившись в ГЖИ?**

**ОТВЕТ:** Исходя из системного толкования законоположений (речь идет о ст. 46 ЖК РФ, а также о № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации») собственники помещений в многоквартирном доме, в котором принято запрашиваемое решение общего собрания, и управляющая организация, которая таким многоквартирным домом управляет, вправе обратиться в орган государственного жилищного надзора с заявлением о предоставлении заверенных копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме. При этом подобное предоставление информации не будет считаться, по мнению Минстроя России, распространением персональных данных, поскольку предоставление запрашиваемой информации не будет осуществляться неопределенному кругу лиц.

1. **«Вогнали в долги»: жильцам челябинских новостроек выставили счёт за капремонт за два года, законно ли действие регоператора?**

**Срок, по истечении которого у собственника помещения в новостройке возникает обязанность по уплате взносов на капремонт, устанавливается законом Челябинской области № 512-ЗО.**

**Такой закон, наконец-то, принят 02.10.2018г ( № 772-ЗО, ст.7-1, п.1-1: Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта и включенном в данную программу при ее актуализации (т.е. после 24.05.2014 года) , возникает по истечении восьми календарных месяцев начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором этот многоквартирный дом включен в региональную программу капитального ремонта).**

**А раз срок законом Челябинской области ранее был не определен, то остается какой срок? Или отсчет восьми месяцев начинается со 02.10.2018г, т.к. закон обратной силы не имеет? Ведь ст. 170 ч.5.1.ЖК РФ: Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт у собственников помещений в многоквартирном доме, введенном в эксплуатацию после утверждения региональной программы капитального ремонта (24.05.2014 г.) и включенном в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации (т.е. уже после даты 24.05.2014 г.), возникает по истечении срока, установленного органом государственной власти субъекта Российской Федерации, но не позднее чем в течение пяти лет с даты включения данного многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта.**

**Ответ:** Частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя взнос на капитальный ремонт.

Обязанность платить взносы за капремонт у жителей новостроек в Челябинской области возникает по истечении восьми месяцев после официального опубликования утверждённой региональной программы капитального ремонта, в которую включён многоквартирный дом при ее актуализации (часть 1-1 статьи 7-1 закона ЧО от 27.06.2013 г. № 512 ЗО «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Челябинской области).

При условии, что дом включен в региональную программу капитального ремонта и органом местного самоуправления принято решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, действия регионального оператора по выставления платежных документов собственникам помещений правомерны (статья 171 ЖК РФ - в случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, собственники жилых помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором).

***Белехов Игорь Леонидович –*** *советник председателя Общественной палаты Челябинской области, генеральный директор Урало-Сибирского Дома Знаний:*

1. **В связи с появлением нового оператора по вывозу отходов какова будет стоимость этой услуги в 2019 году? Она увеличится по сравнению с 2018 годом? За счет чего?**

**Ответ:** В настоящее время размер платы за вывоз твёрдых бытовых отходов (ТБО) в Челябинском городском округе определяется из тарифа, установленного Челябинской городской Думой в размере 1,87 руб./кв.м.

Федеральным законом от 28.12.2016 г. № 486-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предусмотрен поэтапный запуск новой системы регулирования в области обращения с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) в срок не позднее 1 января 2019 года.

Размер платы за услугу по обращению с ТКО рассчитывается на основе установленных нормативов накопления и тарифов ТКО.

Постановлением Министерства тарифного регулирования и энергетики Челябинской области от 31.08.2017г. № 42/1 утверждены нормативы накопления ТКО на территории Челябинской области. При установлении нормативов было принято во внимание, что образование твёрдых коммунальных отходов (ТКО) не зависит от занимаемых человеком квадратных метров, а накопление данных отходов образуются в процессе жизнедеятельности человека. За расчетную единицу принят кубический метр на одного проживающего.

Таким образом, с 01 января 2019 года размер платы за коммунальную услугу по обращению с твёрдыми коммунальными отходами будет зависеть от количества проживающих в жилом помещении граждан.

1. **Из года в год мы видим ремонт на трубопроводах с заменой стальных труб на аналогичные. Известно, что трубы с керамопокрытием намного долговечнее. Планируется ли внедрение таких труб в Челябинске?**

**Ответ:** Изделия из обожженной [глины](http://stroyres.net/kamennye-materialy/glina/osobennosty-primenenia.html) (керамики) обладают многими положительными качествами. В частности, нейтральностью к агрессивным химическим составам, устойчивостью к коррозии и очень высоким температурам. И срок службы подобных изделий тоже впечатляет. Он может превышать сотню лет. За счет покрытия стенки таких труб получаются гладкими и ровными, на них не налипает грязь или сажа (в дымоходах). Существуют керамические трубы с ровными краями, с раструбами на концах (для более удобного и крепкого соединения) и со стыками, обработанными для фланцевых соединений.

В отличие от металла, керамика не корродирует. А по сравнению с [бетоном](http://stroyres.net/beton) она имеет более гладкую глазурованную поверхность. Если же сравнить с пластиком, то керамическая труба значительно превосходит его по термостойкости и прочности. Так что преимущества налицо.

Но есть у керамики и недостаток – хрупкость. Сильных ударов и повышенного давления боится, как и чересчур низких температур.

Вопрос о использовании данных труб на существующих наружных и внутридомовых сетях, является исключительной компетенцией собственников данных сетей, в частности органов местного самоуправления (по наружным сетям) и собственников МКД и действующих в их интересах управляющих, обслуживающих организаций, ТСН (на внутридомовых сетях).

1. **Близится зима. Мы помним, что при уборке улиц тротуары и пешеходные дорожки заваливаются снегом, убранным с дороги, на перекрестках появляются огромные сугробы, мешающие обзору водителям, а в черте города появляются «снежные свалки». Предусматривается ли более конструктивная уборка города и своевременный вывоз снега?**

**Ответ:** Рассмотрение данного вопроса относится к исключительной компенеции Администрации города Челябинска, в соответствии с:

- Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,

- Правилами благоустройства территории города Челябинска, утвержденных [Решением Челябинской городской Думы от 22.12.2015 года № 16/32](http://chelduma.ru/npa/ob-utverzhdenii-pravil-blagoustroystva-territorii-goroda-chelyabinska).

***Гладких Николай Михайлович –*** *председатель Общественной палаты Чебаркульского городского округа:*

1. **В городе Чебаркуле как и в других городах Челябинской области многие жители установили в квартирах многоквартирных домов автономное отопление. Заключили договор на поставку газа для отопления квартиры и оплачивают за предоставляемую услугу. Теплоснабжающая организация в городе Чебаркуле «Мечел-Энерго» выставляет также счета для оплаты за поставляемую тепловую энергию. С должников взыскивают по судебному решению. Проблема обсуждалась на уровне Челябинской области, но до настоящего времени проблема не решена. Прошу высказать мнение ГУ «ГЖИ» по данному вопросу.**

**Ответ:** Одновременное использование централизованного отопления и индивидуальных квартирных систем отопления в многоквартирном доме, подключенном к централизованным системам теплоснабжения, нормативными актами не предусмотрено. Действия по отключению квартирных отопительных приборов от общедомовой системы отопления противоречат действующим нормам и правилам и не являются основанием для освобождения собственника от оплаты за коммунальную услугу по отоплению.

Частью 15 статьи 14 Федерального закона от 27.07.2010 г. № 190-ФЗ «О теплоснабжении» запрещается переход на отопление жилых помещений в многоквартирных домах с использованием индивидуальных квартирных источников тепловой энергии, перечень которых определяется правилами подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения, утвержденными Правительством Российской Федерации, при наличии осуществленного в надлежащем порядке подключения (технологического присоединения) к системам теплоснабжения многоквартирных домов, за исключением случаев, определенных схемой теплоснабжения.

Подпунктом в пункта 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 установлено, что потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом.

***Аксенова Вера Александровна –*** *председатель Общественной палаты Озерского городского округа:*

1. **Вопрос: Как обеспечить доступ в помещения, находящиеся в частной собственности, для устранения аварийной стации, если собственник жилья отсутствует долгое время?**

**Ответ**: Согласно букве закона, нельзя просто взять и вскрыть двери чужой квартиры. Причины для этого должны быть веские: угроза жизни, аварийная ситуация, стихийное бедствие, катастрофа, массовые беспорядки или пресечение преступления…  
 Теоретически прорыв труб в квартире является аварийной ситуацией, а это означает, что жильцам нужно поступить так:

* необходимо подготовить обращение в обслуживающую организацию, с кратким изложением обстоятельств происшествия и просьбой о вскрытии затопившей вас квартиры.
* такое же заявление рекомендуется направить в местный отдел полиции, либо к участковому.

Дело в том, что в соответствии с законом «О полиции» сотрудникам органов внутренних дел предоставлено право входить в жилые помещения помимо воли проживающих в них граждан. Для этого должна быть веская причина, например угроза жизни или здоровью граждан, либо их имуществу. Важно помнить, что процедура вскрытия двери аварийной квартиры должна проходить под контролем участкового уполномоченного полиции и при участии уполномоченного представителя управляющей организации и двух свидетелей. После вскрытия входной двери, работник управляющей организации обязан опечатать вход в другие комнаты, для предотвращения несанкционированного доступа и возможного факта хищения имущества. Далее сотрудниками УК составляется акт вскрытия квартиры.  В нем точно указывается, по какой причине происходило вскрытие замков в двери, и описываются все повреждения и выполненная работа. Желательно сфотографировать место аварии или производить видеосъемку всего процесса. Подписывается акт участковым, сотрудником УК и свидетелями. После проведения работ в квартире остается копия акта, а входная дверь квартиры блокируется и опечатывается. Для этого чаще всего дверь и косяк оклеивается при помощи бумажной полоски, на которой находится дата вскрытия квартиры, печать, координаты УК. Однако, на практике  никто не хочет связываться с этой сложной процедурой вскрытия чужого жилья.  УК и ТСЖ прибегают к таким методам крайне редко, боясь возможных последующих обвинений со стороны собственников квартиры. И в полиции свои сложности — прорыв труб в квартире не относится к обстоятельствам чрезвычайного характера, т. к. может быть устранен без проникновения в квартиру путем перекрытия стояка, и участковые на этом основании отказывают во вскрытии таких квартир.  
То есть, вскрытие чужой квартиры возможно, но хлопотно — четкого механизма, как поступить в этой ситуации нет, поэтому единственный полностью законный и четкий способ вскрыть чужую квартиру — получить решение суда, но  на это требуется время, а самостоятельно вскрывать соседские владения — уголовное преступление.

***Вопросы от Общественной палаты Южноуральского городского округа:***

1. **Управляющая компания не предоставляет для ознакомления председателю МКД копии договоров, заключенных управляющей компанией в отношении этого дома, ссылаясь на конфиденциальность сведений. Как быть председателю МКД, так как управляющая компания требует подписывать акты выполненных работ по этим договорам?**

**Ответ:** При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. Протокол, которым утвержден договор управления и сам договор управления обязательны для размещения в ГИС ЖКХ, где и можно ознакомиться с ними.

1. **Статья 161 Жилищного кодекса РФ предусматривает возможность вознаграждения для председателя МКД и совета МКД. Есть ли возможность, в связи с большим объемом работ, оформить эту работу в соответствии Трудовым кодексом РФ?**

**Ответ:** Частью 8.1. статьи 161.1 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

Собственникам помещений в многоквартирном доме при решении вопроса о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома, необходимо определить источник формирования необходимых средств. Председатель и совет МКД согласно норм Жилищного кодекса Российской Федерации осуществляют свою деятельность без трудоустройства, предусмотренного Трудовым кодексом РФ.

1. **Как председателю МКД контролировать ежемесячно финансовое состояние счета дома, если Жилищным кодексом РФ не предусмотрена отчетность управляющей организации чаще, чем раз в квартал?**

**Ответ:** согласно пункту 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года N 491, собственники помещений в соответствии с условиями договора управления вправе:

а) получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах и периодичности оказанных услуг и выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен; б) проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе проведения соответствующей экспертизы); в) требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Согласно пункту 4 части 3 статьи 162 ЖК РФ в договоре управления многоквартирным домом должен быть указан порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Вопросы организации контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления (в части, не урегулированной законодательством), подлежащие урегулированию, должны найти отражение в положениях договора, составляемых в соответствии с представлением сторон договора об эффективной модели их взаимодействия при исполнении обязательств по договору.

Контроль за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления должен, в частности, предусматривать: - документирование нарушений управляющей организацией ее обязательств по договору; - процедуры взаимодействия собственников помещений с управляющей организации для принятия им мер, корректирующих действия управляющей организации по выполнению своих обязательств по договору управления; - сбор и предоставление информации собственникам помещений, позволяющей разрабатывать со стороны собственников помещений предложения о внесении изменений в договор управления (изменения в составе работ и услуг);

- оценку обоснованности предложений управляющей организации о проведении капитального ремонта, об изменении размеров платы по договору, о внесении изменений в договор управления. Для проведения финансового контроля собственники вправе принять решение о проведение аудиторской проверки.

1. **Жилищным кодексом РФ, управляющим компаниям предоставлены очень большие полномочия, что иногда ведет к злоупотреблению. Не имеет ли смысл, убрать из полномочий управляющих компаний такие функции как обслуживание, текущий ремонт и капитальный ремонт?**

**Ответ**: В соответствии с ч. 2.3 ст. 162 ЖК РФ, при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации [правил](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_307319/80731d6ec14aa3ce59d19e75b8d02c486db6fdab/#dst100031) предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, или в случаях, предусмотренных [статьей 157.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304236/397dbb8c389cd2ab637743ad706ed30178494f6f/#dst749) настоящего Кодекса, за обеспечение готовности инженерных систем.

Если данные функции забрать у УК, чем непосредственно они буду заниматься?

*Вопросы от членов Общественной палаты Курчатовского района г. Челябинска.*

1. **Жилищные организации наказываются часто. А есть примеры, когда Государственной жилищной инспекцией Челябинской области был наказан собственник помещения за нарушения? (примеры). За какие нарушения наказываются собственники помещений?**

**Ответ:** В Кодексе Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена статья 9.23 устанавливающая ответственность граждан (собственников помещений) за нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования.

Так, например, уклонение от заключения договора о техническом обслуживании ВКГО по части 2 статьи 9.23 КоАП РФ влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 1000 до 2000 рублей.

В настоящее время Главным управлением ведется работа по выявлению собственников помещений, которые в нарушение обязательных требований не заключили договора на техническое обслуживание ВКГО со специализированной организацией. За 2018 год по данной статье составлено 47 протоколов.

Статьей 7.21 КоАП РФ предусмотрена ответственность граждан за нарушение правил пользования жилыми помещениями ответственность граждан (Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах). Привлечено 33 человек.

Штраф в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей.

1. **Разъясните признаки (принципы) относимости земельного участка к составу общего имущества МКД.**

**Ответ:** Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенными на указанном земельном участке объектами принадлежит собственникам помещений на праве общей долевой собственности ([п. 4 ч. 1 ст. 36](consultantplus://offline/ref=00C24EE7D8A7CE2464BACA73220928C08BA1AB7F19C21BDA9999AD698CDA7274CD528020A9AACB08l13FM) ЖК РФ).

***Недорезанов Владимир Васильевич –*** *председатель ветеранской организации ЧГОЧРООВВБД и ВС «Защитник Отечества»:*

1. **Предложение для инспекции - работать с обратившимся к ним по факту обращения с проблемными вопросами по некачественным коммунальным услугам.**

**При выезде на место указанного некачественного предоставления услуг предлагаю извещать обратившегося о дате и времени прибытия для разбирательства. Также по прошествии срока, указанного комиссией по ликвидации факта и устранения недостатка компанией в протоколе и в ответе по факту работы комиссии на имя обратившегося, предлагаем инспекции проверять качество работы и сроки устранения, а не отписываться в кабинете на имя обратившегося, составляя ответ по документу компании, которая составляется с искажением действительности. Инспекция по прошествии времени не интересуется у обратившегося на качество и само устранение проблемы.**

**Например: по моему обращению инспекция прибыла для проверки по факту некачественных услуг, направила документ с выводами и указаниями для компании, но выполнение работ не проверила и у меня не поинтересовалась. Инспекция подчинена Губернатору, прошу Вас внести в регламент работы инспекции предложения, которые направлены на изменения качества работы самой инспекции, тем самым не будут создавать лишние обращения от народа как к инспекции так и в другие государственные инстанции вплоть до Президента РФ.**

**Ответ:** В силу части 3 статьи 20 Жилищного кодекса РФ к отношениям, связанным с осуществлением государственного жилищного надзора, организацией и проведением проверок юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, применяются положения Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=8816C93F899D83CE84182BCD6759C4FE383259419263DAAEE39A82DB3FB279J) от 26 декабря 2008 года N 294-ФЗ "О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля".

Порядок проверки исполнения предписаний об устранении нарушений, выданных Главным управлением предусмотрен Административным регламентом исполнения государственной функции по осуществлению лицензионного контроля в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, утвержденный постановлением Правительства Челябинской области от 29.12.2014 г. № 749-П и Административным регламентом исполнения государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора в отношении юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, утвержденный постановлением Правительства Челябинской области от 24.09.2014 г. № 500-П

Обязательные требования об участии заявителя в указанной проверке законодательством не предусмотрено.

Заявитель вправе ознакомится с материалами проверок. Все проверки по каждой управляющей компании размещены в ГИС ЖКХ.

***Исаева Т.М. –*** *заместитель председателя Общественного Совета Миасского городского округа:*

1. **Органы жилищного надзора (ГЖИ), согласно ст. 20 Жилищного Кодекса Российской Федерации, должны предупреждать нарушения при управлении и содержании МКД. Интересна статистика:**

**- Сколько плановых проверок проведено - сколько выявлено нарушений – принятые меры (штрафы, предписания-сколько, какие)?**

**- Каких нарушений больше?**

**- В каком городе больше?**

**Ответ:** Все сведения о проведённых проверках размещены в информационной системе ГИС ЖКХ, по всем управляющим компаниям.

Было проведено 4007 проверки, из них 23 плановых. В ходе проведения проверок выдано 2307 предписаний, составлен 794 протокол и 675 постановлений. Выявлено 9658 нарушений обязательных требований жилищного законодательства. Основными нарушениями являются:

* правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда
* некачественное предоставление населению коммунальных услуг
* порядка расчета внесения платы за жилищно-коммунальные услуги

Общая сумма начисленных административных штрафов составила 20,534 млн. рублей.

Наибольшее количество нарушений выявлено в городе Челябинске.

1. **Почему ГЖИ не реагирует на нарушение п..9.1 ст.162 ЖК РФ, когда управляющие компании начисляют плату за коммунальные ресурсы (КР) при отсутствии конструктивных возможностей для предоставления и, соответственно, потребления КР при использовании общего имущества (ОДН)?**

**Например,**

**-за электроэнергию на ОДН в отсутствие чердаков или подвалов,**

**- за электроэнергию на ОДН в отсутствие инженерных сетей на чердаках и подвалах (нет даже проводки),**

**-за «водоотведение» при отсутствии в подъездах (или подвалах) санитарно-технического оборудования для слива воды в канализационную систему дома.**

**Кто уполномочен составлять акты об отсутствии конструктивных возможностей?**

**Ответ:** [Частью 9.1 статьи 156](consultantplus://offline/ref=D0C9FDF8A37BFF4568737D8BBB85D451ECDBAADE55D2F38D847FF5EA2BAF1862A4E63429D155CCDAXBoCJ) Жилищного кодекса Российской Федерации установлено, что плата за содержание жилого помещения включает в себя плату за коммунальные ресурсы (ХВ, ГВ, отведение сточных вод, ЭЭ), потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества.

Согласно разъяснениям Минстроя РФ (письмо от 30.12.2016 г. № 45099-АЧ/04) возможность КР на СОИ установлена в [Правилах](consultantplus://offline/ref=D0C9FDF8A37BFF4568737D8BBB85D451ECDBABDA5AD0F38D847FF5EA2BAF1862A4E63429D154CADBXBoCJ) предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354, в соответствии с [пунктом 4](consultantplus://offline/ref=D0C9FDF8A37BFF4568737D8BBB85D451ECDBABDA5AD0F38D847FF5EA2BAF1862A4E63429D154CADEXBoAJ) которых потребителю могут быть предоставлены коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения при условии наличия в многоквартирном доме соответствующих внутридомовых инженерных систем, по которым холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, тепловая энергия, используемая в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, подаются в жилые и нежилые помещения, а также в помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а коммунальные услуги водоотведения предоставляются при наличии в многоквартирном доме внутридомовых инженерных систем, по которым сточные воды отводятся от жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Соответственно, если в многоквартирном доме потребителям предоставляются коммунальные услуги холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, водоотведения, то такие потребители оплачивают расходы и на приобретение используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме холодной воды, горячей воды (или используемых в целях горячего водоснабжения холодной воды и тепловой энергии), сточных вод, в составе платы за содержание жилого помещения в таком многоквартирном доме.

Конструктивные возможности поставки в МКД коммунальных ресурсов определяются в соответствии с техническим паспортом на многоквартирный дом.

В ч.8 (3) ст. 161.1 ЖК РФ указано на обязанность управляющих компаний заключать договор управления (ДУ) с каждым собственником дома, либо с Председателем МКД, получившим от собственника полномочие, «удостоверенное такой доверенностью на заключение ДУ».

1. **Проводились ли и планируются ли ГЖИ проверки наличия ДУ с собственниками, как это оговорено в законе?**

**Ответ:** Проверка в отношении управляющей организации проводится при поступлении обращений, заявлений граждан, в том числе индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, приказа (распоряжения) главного государственного жилищного инспектора Российской Федерации о назначении внеплановой проверки, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах нарушений лицензиатом лицензионных требований Главным управлением проводятся проверки. В случае установления отсутствия реализации выбранного способа управления путем заключения договора управления, сведения о таком доме направляются в орган местного самоуправления для организации и проведения открытого конкурса.

1. **Вопросы по ГИС ЖКХ:**

**Как ГЖИ контролирует своевременность, полноту и достоверность информации, выкладываемой в ГИС ЖКХ (по необходимости, в плановом порядке)?**

**Ответ:** Главное управление проводит мониторинг раскрытия информации на портале ГИС ЖКХ УК, ТСЖ и ЖСК, РСО. В соответствии с постановлением Правительства Челябинской области от 24.09.2018 № 453-П. А также проводит проверки по обращениям граждан.

1. **Сколько времени отводится УК на выполнение предписание в связи с нарушением?**

**Ответ:** от 10 до 25 рабочих дней

1. **Не все ссылки в ГИС ЖКХ работают, документы не открываются даже авторизованным пользователям.**

**Ответ:** Вопросы по техническому сопровождению портала ГИС ЖКХ, необходимо задавать в техподдержку ГИС ЖКХ

1. **В связи с отсутствием компьютера, неумением пользоваться им старшим поколением, вопрос:**

**- реагирует ли ГЖИ и как реагирует на жалобы по не предоставлению информации по письменным запросам собственникам?**

**Ответ:** Предельный срок ответа на заявление собственника помещения в многоквартирном доме 10 дней.Госжилинспекция проводит проверки по постановлению Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. И привлекает управляющие компании за нарушения лицензионных требований по ст. 14.1.3 КоАП РФ.

1. **Может ли помочь ГЖИ (и как) в решении проблем с РСО-монополистом**

**- по форме платежек (дважды ГЖИ требовало привести в соответствие: в 2016 и в 2017г.)?**

**- нарушает права собственников при начислении за предоставленные КУ**

**- игнорирует право собственников на предоставление информации.**

**Ответ:** Платежный документ нового образца для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг, утвержден приказом Минстроя России от 26.01.2018 № 43/пр, и вступил в силу в мае 2018 года.

Кроме того, обязательные реквизиты, которые должны быть указаны в платежных документах, перечислены в Правилах № 354 (пункты 69-70).

Госжилинспекция осуществляет контроль за формой платежного документа. В случае выявления нарушений в отношении нарушителей (РСО, УК, ТСЖ) составляются предостережения, предписания о приведении платежных документов к установленной форме, отражении всех необходимых реквизитов и показателей. В случае неисполнения предписаний жилищной инспекции возбуждается административное производство.

Необходимо отметить, что предписания жилищной инспекции о приведении платежного документа в соответствие с установленными требованиями, исполняются.

Таким образом, ГЖИ осуществляет контроль за предоставлением ресурсоснабжающими организациями информации собственникам в платежном документе (квитанции).

Если говорить о предоставлении ресурсоснабжающими организациями информации по письменным запросам, обращениям собственников — то в этом случае контроль осуществляет прокуратура.

***Волознева Наталья Николаевна –*** *председатель МКД ул. Солнечная,5 г. Сатка:*

1. **С какой целью РСО МРСК (Челябэнергосбыт) в квитанциях на оплату за электроэнергию собственникам жилых помещений в г. Сатка выставляет свои завышенные показания на оплату, отличающиеся от показаний, передаваемых собственниками жилых помещений? Затем собственникам в квитанциях выставляются несуществующие долги.**

**Ответ:** В случае расхождения переданных потребителем и отраженных в квитанции показаний потребления ЭЭ, потребитель вправе обратиться к исполнителю с заявлением о снятии контрольных показаний индивидуального прибора учета.

Кроме того, согласно пункту 82 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354) исполнитель обязан проводить такие проверки, в том числе, для установления достоверности представленных потребителем показаний индивидуальных приборов учета.

Указанные проверки должны проводиться исполнителем в жилых помещениях не реже 1 раза в год, и не чаще 1 раза в 3 месяца.

1. **Вопрос от ООО производственная фирма «Мечта»:**

**Наше предприятие, ООО ПФ «Мечта» (собственник нежилого помещения), в отношении коммунальных услуг обслуживается в ООО «ЖЭУ 11». Свои обязанности, как плательщик услуг за управление, содержание и ремонт мы исполняем своевременно и в полном объеме. Хочу заметить, что в штате нашего предприятия числятся сантехник, электрик и дворник и если случаются какие-либо «коммунальные» ситуации, мы обходимся своими силами.**

**Вместе с тем, с января 2014 года ООО ПФ «Мечта» ежемесячно оплачивает еще и услуги Уполномоченного. Платежи зачисляются на счет ООО Компания «Жилкомсервис». Согласно пункта 3.2 договора на оказание услуг уполномоченного, ООО Компания «Жилкомсервис» обязуется оказывать следующие услуги: 1. Осуществлять контроль за качеством и надлежащим содержанием общего имущества многоквартирного дома; 2. Осуществлять контроль за своевременной подготовкой многоквартирного дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования; 3. Вести соответствующую техническую документацию; 4. Обеспечивать регистрационный учет проживающих в многоквартирном доме граждан; 5. Оформлять документы, удостоверяющие личность при достижении 14, 20, 45 лет.**

**На каком основании наше предприятие, ООО ПФ «Мечта» (собственник нежилого помещения), должно оплачивать услуги Уполномоченного? (копия договора и платежного документа прилагаются).**

**Ответ:** В соответствии с принятым решением собственниками многоквартирного дома принято решение о выборе ООО Компания «Жилкомсервис», а также установлен размер платы за вышеуказанные услуги и утверждены условия договора. Договор от 01.01.2014 № С-1881 Вами подписан, в судебном порядке условия договора не обжалованы.

Досудебный, претензионный порядок разрешения споров служит целям добровольной реализации гражданско-правовых санкций без участия специальных государственных органов. Совершение спорящими сторонами обозначенных действий после нарушения (оспаривания) субъективных прав создает условия для урегулирования возникшей конфликтной ситуации еще на стадии формирования спора, то есть стороны могут ликвидировать зарождающийся спор, согласовав между собой все спорные моменты, вследствие чего не возникает необходимости в судебном разрешении данного спора.

Согласно статьи 309 Гражданского кодекса Российской Федерации, обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Юридические лица при возникновении разногласий (спора) во взаимоотношениях должны решать их в рамках действующего законодательства Российской Федерации, защищая свои права всеми законными способами, не нарушая прав другой стороны, не препятствуя ведению хозяйственной деятельности.