

## Вопросы и ответы с заседания круглого стола 02.06.2016

На заседании круглого стола присутствовали приглашенные граждане и сотрудники Госжилинспекции во главе с начальником.

**Мудрова Светлана Ромовна**

**Вопрос:** Было решение арбитражного суда в вашу пользу, относительно договоров управления, начислений по ОДН и многого другого. Нельзя ли его положить за основу для обращений по аналогии?

**Отвечает Заместитель начальника Главного управления Элла Никитина:** Основная наша задача – это защита прав граждан.

Положительные решения судов – это результат нашей работы. Безусловно, в дальнейшем они предоставляются в качестве доказательства при аналогичных судебных процессах. Но стоит отметить, что гражданский процессуальный суд не предусматривает прецедентного права.

**Свердлова Ольга Ивановна**

**Вопрос:** Почему условия получения лицензии для управляющих компаний такие простые?

**Отвечает начальник Главного управления Александр Дмитриев:** Есть 6 основных лицензионных требований для получения лицензии и больше пока не существует. Но сейчас, спустя год вопрос изменения требований обсуждается в Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ с учётом сложившейся практики, когда эти изменения будут, пока неизвестно, но они точно будут и будут более жесткие.

**Вопрос:** Мы обращались с предложением о том, чтобы прежде чем заключать договор по управлению многоквартирным домом с жителями он проходил проверку на соответствие жилищного кодекса. Однако такого нет. А люди подписывают его не глядя.

**Поясняет Меньшикова Идея Леонидовна - эксперт Общественной палаты Челябинской области по вопросам ЖКХ:** Дело в том, что Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработало очень хороший договор управления, очень полный и точный, который можно взять за основу. Там предусмотрены все мелочи. *Приказ Минстроя России от 31 июля 2014 г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах»*

**Зарипова Ирина Юрьевна**

**Вопрос:** Я из Копейска, с нами договоры никто не заключал. 51% жителей не принимали участие в выборе компании. Нам приходит ответ из ГЖИ о том, что договоры есть.

**Поясняет Меньшикова Идея Леонидовна- эксперт Общественной палаты Челябинской области по вопросам ЖКХ:** Возможно ГЖИ отправило запрос в управляющую компанию, на что им предоставили протокол решения вашего дома, возможно и сфальсифицированный. Вот если бы у Вас на руках был протокол Вашего решения, то можно было бы сопоставить документы и выяснить правду, а Вы собрание не провели.

**Свердлова Ольга Ивановна**

**Вопрос:** Во многих домах нет советов домов и проводить собрания очень сложно. Поэтому договоры подписываются жителям не глядя. Именно поэтому мы просили о том, чтобы договоры проходили проверку соответствия законодательству.

**Отвечает начальник Главного управления Александр Дмитриев:** Проверять все договора на соответствие просто невозможно и это не входит в наши полномочия. Кроме того, это производственный процесс и договорные отношения между собственником и управляющей компанией. Мы должны только осуществлять надзор и контроль, в первую очередь, по заявлениям граждан. Тем более, что у каждого собственника может быть свой взгляд на эту проблему.

На счёт советов многоквартирных домов полностью с Вами согласен. И есть даже поручение Губернатора по этой тематике. В регионе на сегодняшний день очень низкий уровень наличия совета многоквартирных домов, всего 56,6%. Если совет не избирается добровольно собственниками, то его создание должны инициировать органы местного самоуправления.

**Мудрова Светлана Ромовна**

**Вопрос:** А протоколы вы проверяете? У нас протоколы на 210 домах подписанные директором и юристом управляющей компании. Почему дома не выводятся из управления этой управляющей компании? На сайте компании размещены протоколы 2009 и 2010 года. Они являются действительными? Мы не можем избавиться от этой управляющей компании. У нас не производят ремонт, нет окон. Мы много раз обращались в ГЖИ, но ничего не поменялось.

**Отвечает Заместитель начальника Главного управления Элла Никитина:** Проверки протоколов проводятся в соответствии с требованиями ст. 20 Жилищного кодекса РФ. Протоколы 2009 и 2010 годов действуют, если они не обжалованы. В отношении Вашей управляющей организации неоднократно проводились проверки, по результатам которых были выданы предписания.

В том числе по предписанию № 478 ООО «УК Ленинского района-7» должно было в срок до 18.03.2016 г.: надлежащим образом уведомить собственников помещений многоквартирного дома по адресу: г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 140 о необходимости проведения общего собрания собственников помещений указанного дома по вопросу утверждения условий договора управления многоквартирным домом, соответствующего

жилищному законодательству; привести договор управления многоквартирным домом по адресу: г. Челябинск, ул. Новороссийская, д. 140 в соответствии с положениями действующего законодательства.

В срок, установленный предписанием ООО «УК Ленинского района-7» было предоставлено информационное уведомление о проведении общего собрания собственников помещений по вопросу утверждения условий договора управления в новой редакции по инициативе управляющей организации.

Кроме того, в Главное управление были представлены разработанный ООО «УК Ленинского района-7» новый проект договора управления и сведения о вручении указанного проекта старшей по дому Прохоровой Е.М.

На основании вышеизложенного, предписание от 08.02.2016 г. № 478 было снято с контроля в связи с выполнением.

В ходе проведенной 15.07.2015 г. внеплановой выездной проверки по исполнению ранее выданного предписания от 02.06.2015 г. № 133 установлено, что проведен ремонт ступеней крыльца и ремонт пола в подъезде № 1, в подъездах многоквартирного дома размещен график уборки, произведена замена задвижки и ввода трубопровода холодного водоснабжения, начато оборудование входа в электрощитовую, обеспечен доступ к местам общего пользования, управляющей организацией для рассмотрения и утверждения решением собрания собственников предоставлена смета на ремонт подъездов. Предписание исполнено в полном объеме.

21.01.2016 г. Главным управлением с участием представителей ООО «УК Ленинского района-7» проведена внеплановая выездная проверка. При проведении проверки были выявлены нарушения по обеспечению надлежащего содержания общего имущества многоквартирного дома:

1) в подъездах частичное отслоение штукатурного, побелочного, окрасочного слоев стен лестничных клеток, аварийное состояние почтовых ящиков;

2) частичное отсутствие рам и остекления внутреннего контура оконных заполнений в подъездах МКД;

3) частичное отсутствие теплоизоляции трубопровода системы горячего водоснабжения МКД.

ООО «УК Ленинского района-7» выдано предписание об устранении выявленных нарушений: по первому пункту до 01.07.2016 г., по второму пункту до 01.04.2016 г., по третьему пункту до 25.03.2016 г..

В установленный предписанием срок, управляющей организацией предоставлена информация об исполнении предписания, в том числе: по акту выполненных работ от 09.03.2016 г. № 85 - восстановлена теплоизоляция трубы ГВС в подвальном помещении (с приложением фотоматериалов, акт подписан собственником кв. № 61); по акту выполненных работ от 12.04.2016 г. - подрядной организацией ООО «ИНВИРУС РЭУ-3» проведен частичный ремонт мягкой кровли с использованием рулонного покрытия бикрост (акт подписан собственником кв. № 99). ООО «УК Ленинского

района-7» предоставлен протокол внеочередного собрания собственников помещений от 17.03.2016 г. с повесткой о принятии решения по ремонту лестничных клеток, восстановлению рам и остекления второго контура оконных заполнений и утверждению сметы. Решение не принято в связи с отсутствием кворума.

Обращаю Ваше, внимание, что собственники в многоквартирном доме вправе принять решение о смене способа управления или выбрать другую управляющую компанию в порядке, предусмотренном ст. 44-48 Жилищного кодекса РФ.

### **Зарипова Ирина Юрьевна**

**Вопрос:** Управляющая компания просит предоставить наши тарифы, принятые на общем собрании собственников. Но на счете нашего дома есть 500 тыс. на содержание и ремонт, зачем нам тогда принимать тариф, если мы можем использовать эти деньги. Общее собрание приняло тариф 1,9 руб. с квадратного метра, но прокуратура нам ответила, что мы не можем устанавливать тариф меньше, чем назначил единый тарифный орган.

**Отвечает Заместитель начальника Главного управления Элла Никитина:** Вам уже ранее был дан ответ по этому вопросу.

Собственники вправе утвердить тариф на содержание жилого помещения в соответствии со ст. 156 Жилищного кодекса РФ с учетом предложения управляющей организации. Предложения управляющей организации формируется исходя из размера затрат, необходимых для обеспечения содержания общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

Кроме этого, собственники помещений обязаны утвердить перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования.

Общим собранием Вашего дома был утвержден тариф без учета предложений управляющей организации, а также не утвержден перечень работ и услуг с указанием стоимости каждой услуги, сумма которого соответствовала бы утвержденному тарифу.

### **Мудрова Светлана Ромовна**

**Вопрос:** Я обращаюсь в ГЖИ с 2003 года и за это время пообщалась со всеми. Я считаю, что не осуществляется контроль за соблюдением лицензионных требований. Мониторинг жилищного фонда вообще не ведется. Нашему дому требуется незамедлительный ремонт, а в программе капитального ремонта мы стоим только на 2025 год. Это потому, что технические паспорта управляющими компаниями не предоставляются.

**Поясняет Меньшикова Идея Леонидовна- эксперт Общественной палаты Челябинской области по вопросам ЖКХ:** По законодательству раз в два года составляется акт технического состояния дома и на основании него и делается паспорт, но за ваши деньги и по заказу собственника.

**Вопрос:** Почему во время проверки приглашают не нас, а кого-то с улицы. Жители, подавшие заявление, никак не участвуют в принятии решения, выполнении предписания, они лишены возможности получить информацию. Раньше были общественные инспекторы. Мы готовы вам помогать.

**Отвечает начальник Главного управления Александр Дмитриев:** Задача непосредственно работать с заявителем – есть и была, но связаться с заявителем и уведомить его не всегда есть возможность. Но в Вашем случае это абсолютно логичное замечание

**Переверзев Виктор Васильевич**

**Вопрос:** Я считаю, как председатель совета дома, что для хорошей работы управляющих компаний нужна отлаженная система работы ГЖИ. Мне кажется, что при нарушении наказание должно быть неминуемо. Вот у меня кровля уже течет 7 лет. Ко мне приходят инспектора и выписывают УК предписание на устранение причины в течении 20 дней. А когда они приходят на проверку этого предписания течь не прекратилась, значит сразу нужно наказывать! Тогда система выйдет на самоконтроль и будет меньше проблем.

**Александр Дмитриев:** В рамках работы Главного управления мы с Вами уже встречались по этому поводу и меры были приняты. Скажите, Виктор Васильевич, а как прошли весенние дожди? Течь кровли была?

**Переверзев Виктор Васильевич:** Нет!

**Александр Дмитриев:** Значит меры приняты не напрасно.

**Переверзев Виктор Васильевич:**

У нас в доме что-то начинает происходить только перед приходом ГЖИ, вы уведомляете компанию, и они начинают шевелиться. Нас всех мучает графа в квитанциях – оплата содержания и ремонта жилья. На общем собрании мы приняли решение, что по этой статье начислять плату в строго соответствии с выполненной работой в данном месяце. И это не делается! За год с меня берут больше 10 000 руб., даже в масштабах моего двухэтажного дома с каждой квартиры – это получаются огромные деньги. Я не плачу эту статью умышленно. Я считаю, что было бы революционным переворотом, если бы ГЖИ инициировало принятие закона о начислении платы за содержание жилья в строгом соответствии с объемом предоставленных услуг и работ в текущем месяце.

**Отвечает Элла Никитина:** Нормативно порядок перерасчета платы за жилищные услуги установлен постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491, которым утверждены Правила изменения размера платы за содержание и ремонт 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.

При ненадлежащем оказании услуг, собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы в управляющую организацию. Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ отражается в акте нарушения качества. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Кроме этого, Приказом Минстроя России от 26.10.2015 № 761/пр утверждена формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данный приказ вступил в силу 16.02.2016.

Собственники в многоквартирном доме должны выбрать уполномоченное лицо на подписании акта и периодичность его подписания

**Сабурова Светлана Алексеевна**

**Вопрос:** У нас долевой дом, сейчас его ввели в эксплуатацию и у нас было образовано ТСЖ застройщиками. Поэтому оно работает на свои интересы. Сейчас один из членов правления ТСЖ надстраивает себе этаж за счёт крыши дома. Многие жильцы дома просто не хотят с этим связываться. И мы никак не можем избавиться от этого ТСЖ, но мы хотим сами управлять своим домом.

**Отвечает начальник Главного управления Александр Дмитриев:** На самом деле это всё регулируется, но нужно чтобы так решило большинство собственников. Когда будет принято решение мы сможем Вам помочь в рамках наших полномочий.