

ШКОЛА-ПРАКТИКУМ **«ОБЩЕСТВЕННЫЙ ИНСПЕКТОР»**

**В рамках проекта: «Школа жилищного самоуправления:
от управдома до общественного инспектора»**

ЖКХ-контроль:
государственный, муниципальный и общественный

**Работает
консультационное
окно**

Здесь можно пожаловаться на нарушения в сфере ЖКХ, получить консультацию, как на законодательном уровне защитить права и добиться исполнения жилищными и ресурсоснабжающими организациями своих обязанностей.

Вопросы от жителей принимаются в письменном виде по адресу: п. Лучегоorsk, Общественный центр, 1, первый этаж, приемная Администрации Лучегоorskского городского поселения.

Получить ответы на вопросы можно на сайте ОО «ОКО»: <http://zhkh.3dn.ru/>

Общественный контроль в сфере ЖКХ

По данным мониторинга исполнения указов Президента РФ выявлены:

45% - слабая информированность граждан;

76 % - недостаточная работа Минстроя РФ и региональных властей; по информированию населения о происходящем в сфере ЖКХ;

56 % - отсутствие популяризации положительных результатов;

41% - отсутствие финансовой поддержки НКО занятых контролем в сфере ЖКХ.

В составе Совета многоквартирного дома должен появиться представитель собственников, наделенный полномочиями общественного жилищного инспектора.

А на уровне Лучегорского городского поселения при Едином центре поддержке собственников МКД необходим Совет общественных жилищных инспекторов, которые будут подспорьем собственникам, жилищному отделу городского поселения, жилищным организациям при рассмотрении проблемных вопросов, в том числе по энергосбережению домов.

В России создаются условия для деятельности общественных объединений в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг. 30 июня вступил в действие федеральный закон от 28.06.2014 № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В короткие сроки органы государственной власти (прежде всего Минстрой России) должны в соответствующем постановлении Правительства определить **полномочия общественных контролеров и порядок осуществления общественного жилищного контроля.**

В части 8 статьи 20 Жилищного кодекса России определены субъекты общественного жилищного контроля. В целях обеспечения прав и законных интересов граждан общественный контроль может осуществляться:

- общественными объединениями,
- иными некоммерческими организациями,
- советами многоквартирных домов,
- другими заинтересованными лицами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Обращения субъектов общественного контроля будут являться основаниями для внеплановой проверки.

Еще одно из нововведений Жилищного Кодекса, касающееся общественного контроля в системе ЖКХ – **дополнение в статью 20 Жилищного кодекса перечня оснований для проведения внеплановой проверки организаций, оказывающих жилищные услуги (УК и ТСЖ).**

Теперь в качестве основания могут выступать факты нарушений требований:

- к порядку содержания общего имущества собственников в МКД;
- к осуществлению текущего ремонта;
- к осуществлению капитального ремонта;
- в области применения максимальных индексов изменения размеров платы, которую вносят граждане за коммунальные услуги.

В этих случаях внеплановая проверка органами государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля проводится без согласования с прокуратурой и без предварительного уведомления проверяемой организации.

Государственный контроль в сфере ЖКХ

Контроль в сфере ЖКХ – это обязанности государственных и муниципальных надзорных органов.

Одна из функций Роспотребнадзора - следование санитарно-эпидемиологическим нормам, регламентирующим качество и безопасность услуг ЖКХ.

Роспотребнадзор занимается: исследованием питьевой воды и определяет, насколько химически и биологически она загрязнена, есть ли в ней вирусы; измерением уровня шума и вибрации от тепловых узлов МКД, вентиляционных систем, лифтового оборудования; контролем над выполнением мероприятий по дезинфекции, дератизации и дезинсекции; контролем над содержанием площадок, где установлены контейнеры, и мусоропроводов.

Нарушение СанПиНов по части использования объектов жилого назначения и качества питьевой воды грозит управляющим компаниям штрафом по ст. 6.4 и 6.5 КоАП РФ в размере до 20 тыс. руб. в первом случае и 30 тыс. руб. во втором. Управляющие организации также несут ответственность за предоставление ЖК-услуг плохого качества в рамках ст. 14.4 КоАП РФ.

Государственный контроль в сфере ЖКХ

Эксплуатация, содержание и ремонт жилых объектов находятся в ведении Государственной жилищной инспекции РФ и ее органов в регионах. Государственная жилищная инспекция инспектирует и проверяет подконтрольные объекты и дает предписание на устранение обнаруженных неполадок.

При выявлении нарушений законодательства в сфере ЖКХ Госжилинспекция дает указание аннулировать или приостановить лицензию юридических лиц.

Лицензию можно аннулировать только в соответствии с судебным решением. Основанием для рассмотрения дела в судебном порядке должно стать письменное обращение государственной жилищной инспекции в орган суда, где сказано, что управляющая компания нарушает лицензионные требования. Государственная жилищная инспекция разрабатывает обращение в суд в письменном виде по решению комиссии, занимающейся лицензированием.

Опорой в данном вопросе для комиссии служит ст. 199 ЖК РФ.

Общественный контроль

во взаимодействии с УК и ТСЖ занимает двойное положение

Законодательные нормы не говорят о том, что представители этих органов безусловно обязаны следовать требованиям и предложениям общественников.

Однако действуют они весьма настойчиво, чем демонстрируют, что их мнение нужно учитывать и взаимодействовать с ними, привлекают внимание журналистов и органов по надзору к тому, что управляющие компании и товарищества собственников жилья работают недобросовестно.

При этом общественники активно занимаются информационно-просветительской работой, давая бесплатные консультации гражданам и регулярно освещая в СМИ действующие законодательные нормы в области ЖКХ.

Благодаря таким мерам собственники квартир должны стать более грамотными в правовом отношении, узнать, помимо своих прав, еще и об обязанностях, о которых нередко забывают.

В условиях, когда конкуренция равна, а управляющие компании работают добросовестно, общественный контроль в сфере ЖКХ не влияет на ситуацию негативно, а, напротив, улучшает ее.

На основании ч.10 ст. 161 Жилищного кодекса РФ, управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, **в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731.**

Управляющая организация ежегодно, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме **отчет о выполнении договора управления за предыдущий год** а также размещает указанный отчет в системе (ч.11 ст.162 ЖК РФ).

Также об установленных ценах (тарифах) на услуги и работы управляющая организация обязана предоставлять гражданам по их запросам информацию по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах и жилых помещений, о размерах оплаты в соответствии с установленными ценами (тарифами), об объеме, о перечне и качестве оказываемых услуг и (или) выполняемых работ, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги и размерах оплаты этих услуг, об участии представителей органов местного самоуправления в годовых и во внеочередных общих собраниях собственников помещений в многоквартирных домах (ч.2 ст.165 ЖК РФ).

Жители вправе получать от ответственных лиц управляющей компании **не позднее 5 рабочих дней** с даты обращения, информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен (подпункт «а» пункта 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Управляющая организация обязана также предоставлять любому потребителю (собственнику) **в течение 3 рабочих дней** со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесичных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии); о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме; об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг; об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (подпункт «р» пункта 33 указанных Правил).

Подготовка электросетей,
электрооборудования

Уборка

Осмотр общего
имущества

Поддержание
температуры и
влажности

Сбор ртутных
ламп

Содержание
придомовых
территорий

Пожарная
безопасность

Ремонт и прочие
мероприятия

Технический надзор за текущим
состоянием имущества дома



Приблизительный перечень работ по текущему ремонту описан в приложении №7 Постановления Госстроя Российской Федерации № 170 от 27.09.2003 г. [«Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилфонда»](#) / Ремонт общего имущества МКД



Из чего складывается наша платежка за ЖКХ

Коммунальные услуги



Жилищные услуги



ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

утверждаются сверху и государством регулируются и контролируются. Когда говорят о неких предельных индексах - цифрах, выше которых плата за «коммуналку» в том или ином году вырасти не должна, - речь идет именно о «коммунальной» части платежки, без жилищных услуг.

ТАРИФЫ НА КОНКРЕТНЫЕ ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ,

как и собственно состав жилищных услуг в том или ином доме, предлагаются управляющей компанией и должны утверждаться самими жильцами - на общем собрании собственников квартир. Если общее собрание организовать не удалось, жилищные расценки с управляющей компанией за жильцов в соответствии с законом согласовывает орган местного самоуправления - то есть местные власти.

ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

К услугам относятся
затраты предприятий,
связанные с содержанием домов
и придомовых территорий

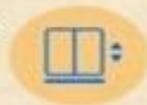
Текущий
ремонт
общего
имущества



Уборка во
дворах



Содержание
и ремонт
лифтов



Для
владельцев
взнос за
капремонт



Плата за
наем для
нанимателей



Вывоз
мусора



Уход за
территорией
возле
подъездов



Управление
домом



Содержание
общего
имущества



Уборка в
подъездах



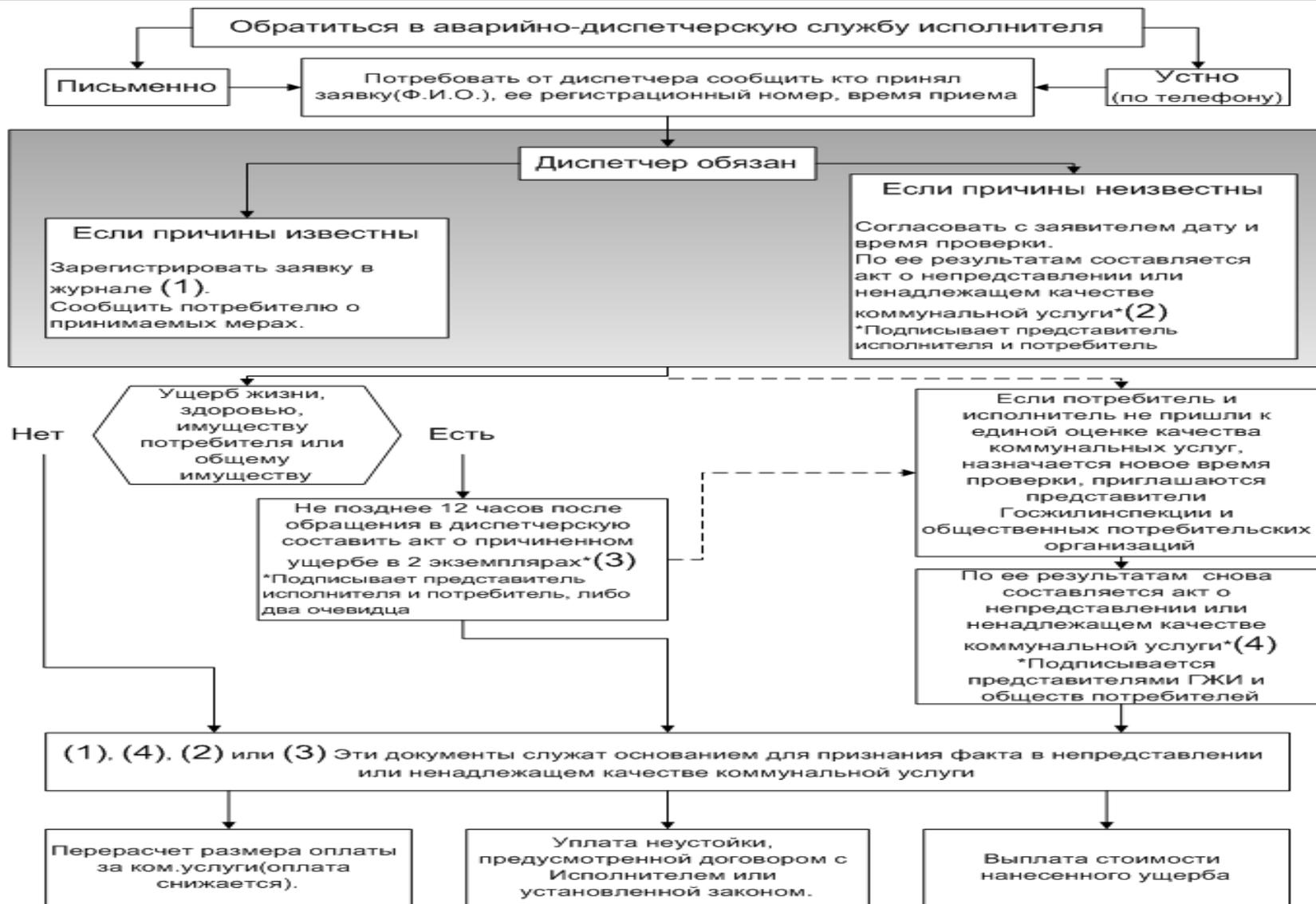
Формула начисления оплаты:

Площадь
квартиры



Установленный
тариф

Как бороться за качественную работу коммунальных служб



«Исполнитель» - юр.лицо, а также индивидуальный предприниматель, представляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем. Исполнителем может быть управляющая организация, ТСЖ, ЖК или ЖСК, а при непосредственном управлении собственниками – иная организация производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.(Из п.3 «Правил предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденных Постановлением Правительства РФ №307 от 23.05.2006г.)

Образец заявления в УК по порядку начисления платы за общедомовые нужды

Директору _____

от _____

Адрес: _____

Заявление о предоставлении информации

Я, _____, являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу в доме, который управляется вашей организацией. Согласно «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731., информация о деятельности управляющей компании может быть предоставлена, в частности, на основании письменного запроса или запроса в электронной форме о такой информации. Информация на основании запроса потребителя в электронной форме предоставляется в течение 2 дней, в письменной – в течение 20 дней.

За период _____ мне были начисленные денежные средства в размере _____ за отопление на ОДН и _____ на ИДН. Считаю данные суммы необоснованно завышенными.

На основании выше изложенного прошу направить мне нижеуказанную информацию:

1. Разъяснить порядок начисления выставленных сумм (с указанием формулы и фактических значений, применяемых при начислении мне платы).

2. Предоставить следующую информацию:

- об объёмах общедомового и индивидуального потребления, на основании которого мне выставлена плата;
- о наличии в нашем доме коллективных (общедомовых) приборов учёта (далее ПУ) электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения;
- об опломбировке коллективных (общедомовых) ПУ, их поверке, о наличии паспорта, позволяющего определить, какой прибор имеет режим (однотарифный или двухтарифный);
- о том, подключены ли нежилые помещения (если таковые имеются в доме или на территории дома) к общедомовому прибору учёта.

3. В случае наличия в нашем доме общедомовых приборов учёта, прошу уточнить, какие тарифы (цены) на коммунальные услуги, применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

В случае неисполнения вышеназванных требований в добровольном порядке, оставляю за собой право обратиться в суд.

Ответ на данное заявление с приложением всех необходимых расчетов прошу направить в мой почтовый адрес в 20-дневный срок. И по электронной почте в 2-дневный срок.

«__» _____ 201__ г.

_____ (Подпись)

Спасибо за внимание!

При подготовке слайд-презентации использовались источники, являющиеся правообладателями информации:

<https://www.gkh.ru/article/102338-obshchestvennyy-kontrol-v-sfere-jkh>

http://44.rospotrebnadzor.ru/zacshita_prav_potreb/1394