



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**

Семинар 4-2018: Контроль над работой управляющей организации.

ДОКЛАДЧИК:

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ КОМИССИИ ПО ЖКХ, ЭКОЛОГИИ И БЕЗОПАСНОСТИ
ЖИЗНЕДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВЕННОЙ ПАЛАТЫ ГОРОДА КРАСНОЯРСКА

ИВАНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

План семинара

1. Кратко о нововведениях в раскрытии информации УК и ТСЖ - постановление № 331,
2. Разбираем отчеты по исполнению договоров управления,
3. Порядок получения перерасчета за некачественно выполненные работы и оказанные услуги,
4. Проверяем правильность перерасчета за отопление,
5. Что делать с поддельными протоколами собраний?

Наш сайт <https://нкжкх.рф>

The screenshot shows the website <https://nkgkh.ru> with the following content:

Header: Логотип НКЖКХ, Народный контроль в сфере ЖКХ, Поиск...

Navigation: [НОВОСТИ](#) ▾, [О НАС](#) ▾, [ПРОЕКТЫ](#) ▾, [ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ](#) ▾, [КАП.РЕМОНТ](#) ▾, [ПРАВОВОЙ РАЗДЕЛ](#) ▾, [ПОИСК](#)

News Grid:

- News 1:** **Н** Новости. 11 апреля состоится семинар, посвященный контролю над работой УК/ТСЖ.
- News 2:** **Р** Разъяснения. Закон о прямых договорах при предоставлении коммунальных услуг, а именно Федеральный закон от 03.04.2018 № 59-ФЗ принят.
- News 3:** **Н** Новости. Материалы к третьему семинару Академии домового управления-2018.
- News 4:** **Н** Новости. 14 марта, семинар «Плата за коммунальные услуги. Об ее начислении, о пени, и о перерасчетах».
- News 5:** **Н** Новости. 14 февраля прошел второй семинар Академии домового управления сезона 2018 года.
- News 6:** **Н** Новости. 14 февраля, семинар «Плата за содержание жилого помещения».

Sidebar:

- Как сменить управляющую компанию
- Задать вопрос юристу
- Общественный центр по вопросам ЖКХ в Красноярске
- Академия домового управления - 2018
- Разъяснения законодательства
- Аналитические материалы
- #жкхарточки
- Видеоуроки ЖКХ
- Форум
- Мы на Одноклассниках
- Группа «Народный контроль в ЖКХ»
Зайти в группу

Кратко о нововведениях в
раскрытии информации
УК и ТСЖ - постановление
Правительства РФ от
27.03.2018 № 331

ЧАСТЬ 1

Изменения в порядке установления тарифов на содержание (п. 31 Правил содержания общего имущества в МКД)

Размер платы за содержание жилого помещения, как и раньше, устанавливается на общем собрании собственников по предложению управляющей организации (здесь и далее не идет речь о ТСЖ или ЖСК).

При этом, не позднее чем за 30 дней до дня проведения такого собрания, управляющая организация размещает предложение о размере платы за содержание, в котором должен содержаться расчет (смета) размера платы, и его детализация.

Данное предложение управляющая организация размещает на досках объявлений, расположенных во всех подъездах в доме, или в пределах принадлежащего дому земельного участка.

Изменения в порядке раскрытия информации

Требования к раскрытию информации управляющими организациями содержались в Стандарте раскрытия информации, соблюдение которого относилось к лицензионным требованиям в силу части 10 статьи 161 ЖК РФ,

Законом «О ГИС ЖКХ» часть 10 статьи 161 ЖК РФ была отменена, а вместо нее введена часть 10.1, согласно которой раскрытие информации управляющими организациями с 01.07.2017 производится через ГИС ЖКХ,

Появившаяся правовая неопределенность была устранена постановлением Правительства РФ от 27.03.2018 № 331.

Изменения в порядке раскрытия информации, действующие с 11.04.2018 г.

В Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденные постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (Правила № 416) добавлен раздел:

VIII. Порядок раскрытия информации управляющей организацией, товариществом или кооперативом

содержащий в себе 8 пунктов.

Пункты 31 и 32 Правил № 416

УК/ТСЖ раскрывают информацию:

На вывесках,

На досках объявлений,

На информационных стендах в представительстве УО,

В ГИС ЖКХ.

Пункт 34 Правил № 416

В срок **не позднее 3 рабочих дней** со дня поступления запроса предоставляются:

Письменная информация за запрашиваемые потребителем периоды **о помесечных объемах** (количестве) потребленных коммунальных ресурсов **по показаниям ОДПУ** (при их наличии), суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных услуг, потребленных в жилых и нежилых помещениях в МКД, объемах (количестве) коммунальных услуг, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, объемах (количестве) коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества в МКД;

Сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета за период не более 3 лет со дня снятия показаний;

Пункт 34 Правил № 416

Копия акта о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу собственника или пользователя помещения в МКД, общему имуществу собственников помещений в МКД, содержащего описание причиненного ущерба и обстоятельств, при которых такой ущерб был причинен, предусмотренного Правилами № 354;

Копию акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ, предусмотренного "Правилами изменения размера платы за содержание 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, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;

Копию акта проверки предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, предусмотренного Правилами № 354;

Пункт 35 Правил № 416

Запрос (обращение) может быть направлен посредством:

- почтового отправления,
- электронного сообщения на адрес электронной почты УК/ТСЖ/ЖСК,
- через ГИС ЖКХ,
- нарочным самим собственником или пользователем помещения в многоквартирном доме либо через консьержа многоквартирного дома, если услуга консьержа предусмотрена договором управления многоквартирным домом, а также высказан устно, в том числе на приеме.

Официальный ответ направляется по тем же каналам связи, по которым был получен запрос (обращение), если заявителем не указано иное.

Пункт 36 Правил № 416

Срок для ответа на запрос (обращение) собственника или пользователя помещения в многоквартирном доме по вопросам, не перечисленным в пунктах 31, 32 и 34 настоящих Правил, **составляет не более 10 рабочих дней** со дня получения управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответствующего запроса (обращения).

Пункт 37 Правил № 416

Ответ на индивидуальный либо коллективный запрос (обращение) лиц, не являющихся собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме (далее - заявитель), направляется заявителю в течение 30 календарных дней со дня регистрации запроса (обращения).

УК/ТСЖ/ЖСК может продлить срок рассмотрения запроса (обращения) не более чем на 30 календарных дней в случае, если для подготовки ответа необходимо получение информации от иных лиц, уведомив о продлении срока его рассмотрения заявителя, о чем направляется соответствующее уведомление заявителю.

Пункт 38 Правил № 416

Управляющая организация, товарищество или кооператив обязаны хранить запрос (обращение) и копию ответа на него в течение 3 лет со дня его регистрации.

Разбираем отчеты по исполнению договоров управления

ЧАСТЬ 2

Основные злоупотребления

Выполнение работ только на бумаге,

Выполнение работ по завышенной цене,

Выполнение работ, которые никто не заказывал.

Непрозрачная структура тарифа,

Кабальные условия договора управления,

Получение необоснованного дохода от
общедомового имущества,

Основные злоупотребления

Сговор с застройщиком (ремонт того, что должно быть отремонтировано по гарантии),

Нецелевое использование средств.

Сговор с РСО / Боязнь РСО,

Неправильный расчет квартплаты,

Использование фирм-прокладок для уклонения от налогов и обналички средств жителей,

Обычное воровство.

Где взять отчет?

С 1.07.2018 отчеты об исполнении договоров управления публикуются в ГИС ЖКХ (Приказ Минкомсвязи РФ и Минстроя РФ №74/114/пр).

Также, при наличии соответствующих условий в договоре управления они могут быть опубликованы на сайте УК и/или приложены к платежке.

Форма отчета

Ранее форма отчета в соответствии с требованиями Стандарта раскрытия информации утверждена Приказом Минстроя РФ от 22.12.2014 № 882 (Форма 2.8),

Примерная форма отчета управляющей организации (приложение №2 к Примерным условиям договора управления многоквартирным домом, утвержденным приказом Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр) носит рекомендательный характер.

пункт 9 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290

Сведения об оказании услуг и выполнении работ, предусмотренных перечнем услуг и работ, **отражаются в актах**, составляемых по форме, установленной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативному правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, и являются составной частью технической документации многоквартирного дома.

Следовательно

На **все** выполненные управляющей организацией работы и оказанные услуги должны быть составлены акты.

Эти акты должны быть подписаны председателем совета многоквартирного дома (пункт 4 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ).

На все работы, отраженные в годовом отчете, должны быть такие акты.

Эти акты также должны быть размещены в ГИС ЖКХ.

В отчете не должно быть лишнего

В отчете должны быть только те работы и услуги, которые предусмотрены договором управления и/или решениями общих собраний собственников,

Если что-то в доме потребовало проведения срочных аварийных работ, не предусмотренных договором и не заголосованных на собрании, это также должно быть отражено в отчете.

Если в отчете отражены только общие цифры?

Собственники помещений в соответствии с условиями договора или уставом ТСЖ/ЖСК вправе получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ (пп.«а» п.40 Правил содержания общего имущества в МКД, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Можно ли оспорить списания с лицевого счета дома, отраженные в отчете?

Работы не предусмотренные договором управления или решениями собраний, если их выполнение не было необходимым в следствие предотвращения аварийных ситуаций, оспариваются однозначно,

При отсутствии актов приемки и актов осмотров можно доказать, что не были выполнены несущие периодический характер работы и не были оказаны периодические услуги факт выполнения которых не на виду,

По периодическим услугам и работам, факт выполнения которых на виду (это обычно уборка), факт невыполнения можно доказать только актами фиксирующими оказание услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Порядок получения перерасчета за некачественно выполненные работы и услуги

ЧАСТЬ 3

Фиксируем нарушения в актах

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ и (или) превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ отражается в акте нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ. Указанный **акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание жилого помещения.**

Фиксируем нарушения в актах

Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ **составляется в порядке, установленном "Правилами предоставления коммунальных услуг** гражданам для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Обращаемся с заявлением о перерасчете

Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено.

Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

Проверяем правильность перерасчета за отопление

ЧАСТЬ 4

Шаг 1

Запрашиваем у исполнителя коммунальных услуг ежемесячные показания общедомового прибора учета по отоплению за прошедший год. Они обязаны предоставить вам эти сведения в течение 3 рабочих дней с момента обращения, в силу требований подпункта «р» пункта 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354);

Шаг 2

Также обязанность предоставлять в течение 3 рабочих дней показания общедомовых приборов учета закреплена в третьем абзаце пункта 34 Правил осуществления деятельности по управлению МКД, утвержденными постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 (далее – Правила № 416);

Шаг 3

Обязательно надо удостовериться, что в полученных нами показаниях прибора учета по отоплению не учитывается тепло, затраченное на приготовление горячей воды. Если же оно учитывается, запрашиваем в УК/ТСЖ информацию о суммарном объеме потребления горячей воды жителями дома (ссылаемся на все тот же третий абзац пункта 34 Правил № 416). Затем, умножив этот объем на норматив подогрева горячей воды мы узнаем, какую часть тепла надо вычесть из показаний общедомового счетчика, чтобы они учитывали только отопление;

Шаг 4

Берем количество гигакалорий, потребленных домом в каждом месяце и умножаем на тариф на отопление, который действовал в соответствующем месяце (размер тарифа на отопление берем прямо из платежей).

Полученные цифры суммируем.

Так мы получим **общий размер платы за тепловую энергию**, определенный исходя из показаний общедомового прибора учета тепла, фигурирующий в пункте 6(1) Приложения 2 к Правилам № 354;

Шаг 5

Делим **общий размер платы за тепловую энергию** на сумму площадей всех квартир и нежилых помещений в доме и умножаем получившееся число на площадь вашей квартиры. Так мы узнаем сколько именно наша квартира должна была бы заплатить за отопление за весь прошедший год по показаниям общедомового прибора учета;

Шаг 6

Берем все платежки за прошедший год и считаем по ним сумму того, сколько мы за весь год фактически заплатили за отопление

Шаг 7

Потом берем результаты того, что мы насчитали в пункте 5 и вычитаем из этого то, что мы насчитали в пункте 5. Полученная разница и будет равна размеру перерасчета.

Размер платы по ОПУ – Размер платы по платежкам = сумма перерасчета

Что делать с поддельными протоколами собраний?

ЧАСТЬ 5

Почему подделка протоколов собрания уголовно наказуема

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **являются официальными документами** как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и подлежат размещению в системе лицом, инициировавшим общее собрание. - часть 1 статьи 46 ЖК РФ,

Алгоритм

Запрашиваем в УК/ТСЖ документы собрания,

Опрашиваем соседей, участвовали ли они в данном собрании,

При этом крайне желательно, чтобы соседи письменно подтвердили, что не участвовали в собрании,

Обращаемся с заявлением о подделке в полицию,

Запрашиваем в Росреестре сведения

Подаем в суд об отмене протокола собрания и привлекаем полицию как третье лицо. Также, если вы инвалид или пенсионер, вы можете обратиться в прокуратуру, чтобы они подали иск в суд в ваших интересах.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Наш сайт: нкжкх.рф

Адрес нашей приемной:

г. Красноярск, ул. Горького д. 10

(вход со двора, вход во двор со стороны ул. Ленина),

Телефон нашей приемной:
(391) 288-16-10



**НАРОДНЫЙ
КОНТРОЛЬ
В СФЕРЕ ЖКХ**



**ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ**