НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ В СФЕРЕ ЖКХ

Семинар 7-2018: Острые вопросы сферы ЖКХ: перерасчеты, общедомовое имущество, коллекторы и т.д.

ДОКЛАДЧИК:

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

ИВАНОВ ДМИТРИЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

План семинара

1. Общественная жилищная инспекция,
2. Отопительный период,
3. Что делать, если вменяют несуществующий долг за ЖКХ?
4. Судебная практика по смене УК,
5. Про «экономию», которая достается управляющей компании.

Общественная жилищная инспекция

ЧАСТЬ 1

Мы запустили в городе Красноярске самый масштабный проект по проверке качества содержания многоквартирных жилых домов

Мы, это Общественной движение «Народный контроль в сфере ЖКХ» и Общественная палата города Красноярска

Кто может проводить общественный жилищный контроль?

В соответствии с требованиями части 8 статьи 20 Жилищного кодекса РФ, 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

Кроме того

Правила осуществления общественного жилищного контроля утверждены Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 N 1491

Решение Общественной палаты города Красноярска от 13.07.2018 № 447 «О проведении общественной проверки в рамках мероприятий по общественному жилищному контролю»

Проверяется выполнение требований жилищного законодательства

а. Постановления Правительства Российской Федерации (далее - ПП РФ) от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

б. ПП РФ от 03.04.2013 №290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;

в. ПП РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил 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»;

г. Постановления Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Порядок проведения общественной жилищной проверки

- Направляем уведомление,
- Эксперты проводят осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и оценивает выполнение требований жилищного законодательства,
- Составляется Акт осмотра,
- Копии Акта направляются в УК/ТСЖ и в Советы МКД,
- При поступлении информации от Председателей советом МКД, что найденные нарушения не устранены в разумные сроки, дом ставится в план на повторную проверку,
- По результатам повторных проверок направляются жалобы в ГЖИ и ОМС.

В настоящий момент осмотры домов производят 5 общественных жилищных экспертов, вместе с ними на осмотрах присутствуют председатели советов домов и инспекторы Управления по работе с ТСЖ и развитию местного самоуправления.

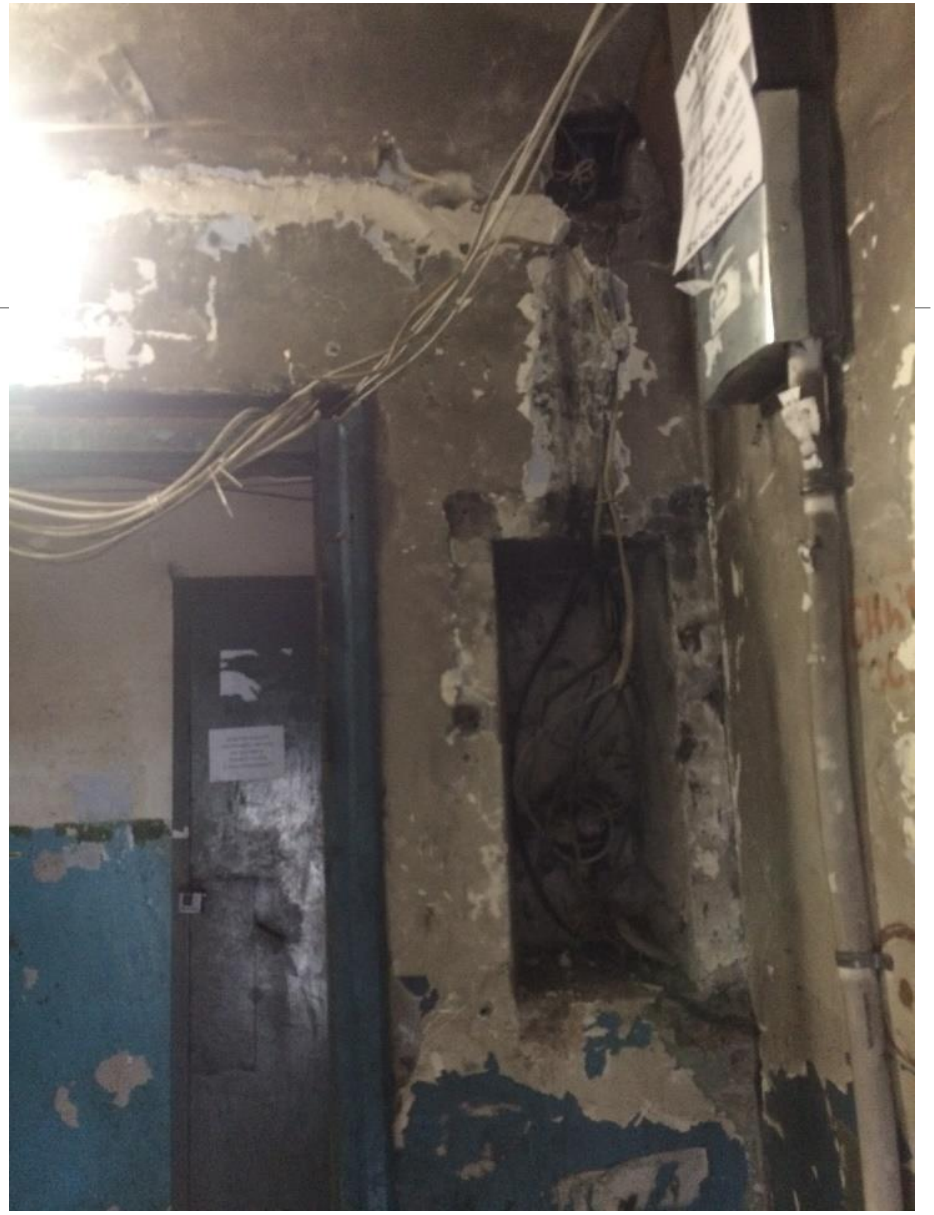
Также в осмотрах участвуют представители управляющих компаний.

Наибольшая польза от осмотра достигается в том случае, если в нем принимают участие председатели советов многоквартирных домов и представители управляющих организаций.

Поэтому, если вам позвонили инспекторы по работе с населением и сообщили о проведении проверки, то лучше всего поучаствовать в ней и оказать всяческое содействие.

В противном случае ваш дом может начать выглядеть вот так

Вот так



Или вот так

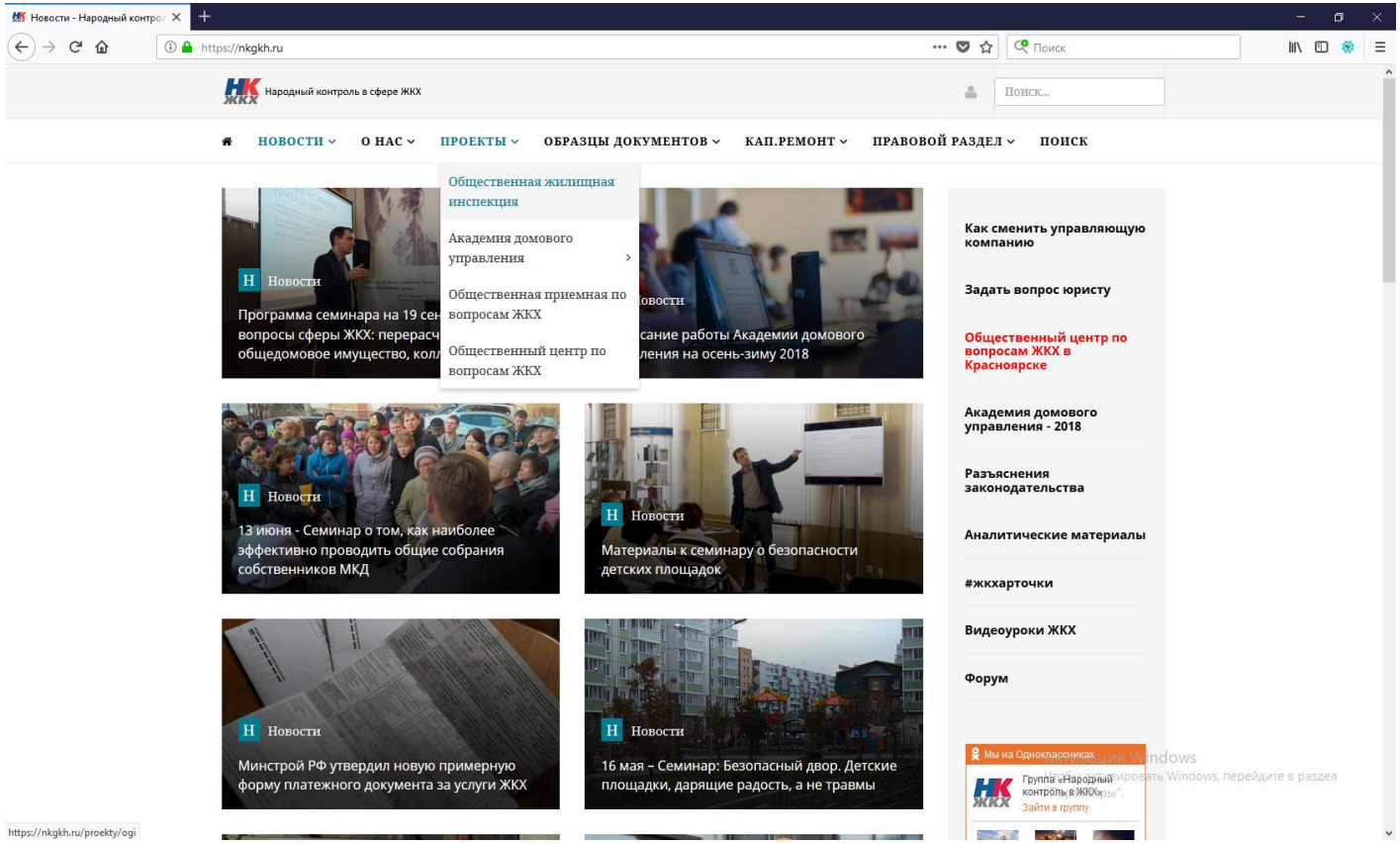
Или вот тоже

Это фотографии красноярских домов

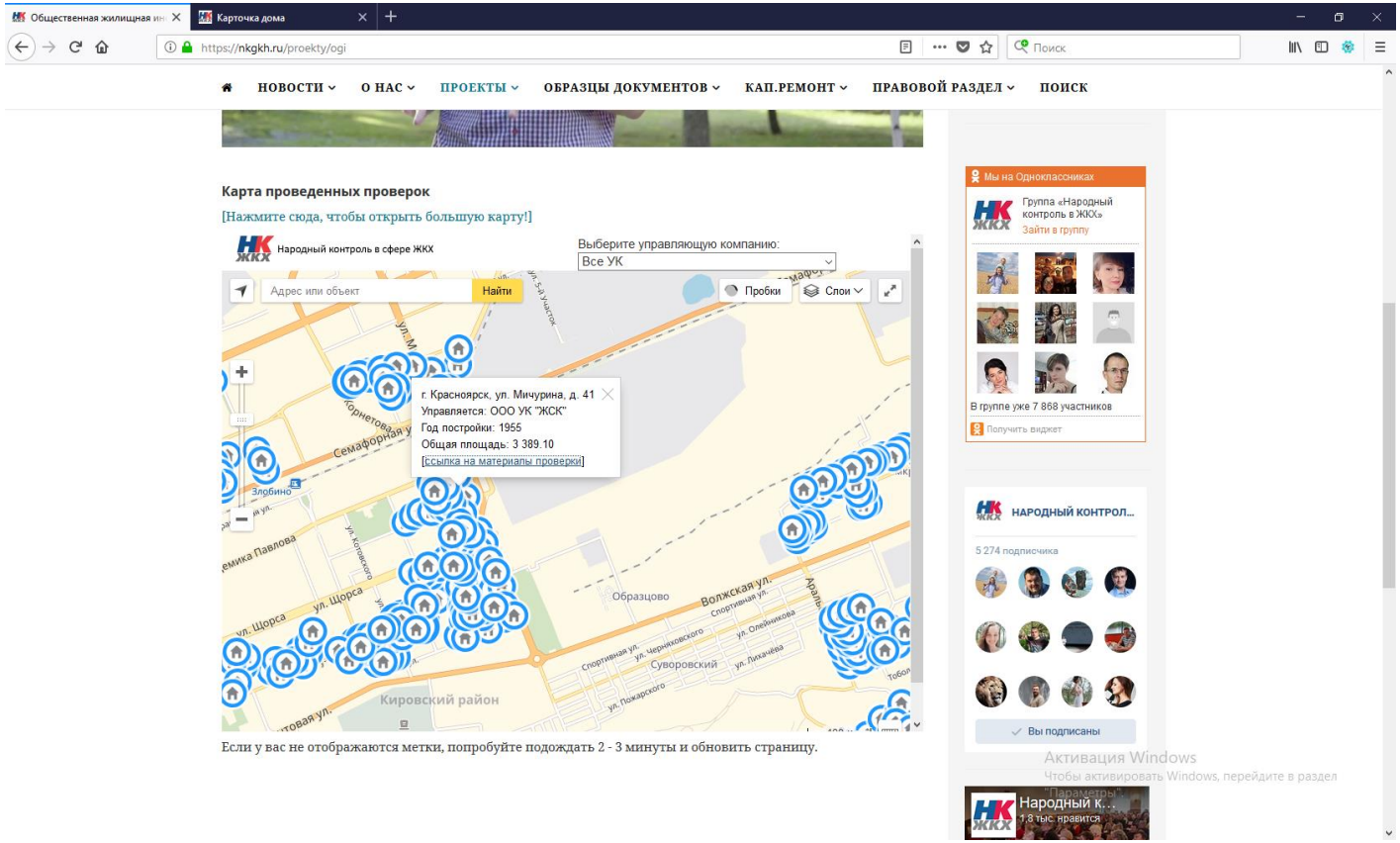
Где УК работают плохо

Работать в этом году мы планируем до конца октября. Всего планируется проверить 3000 домов. Сейчас проверено около 1400 домов.

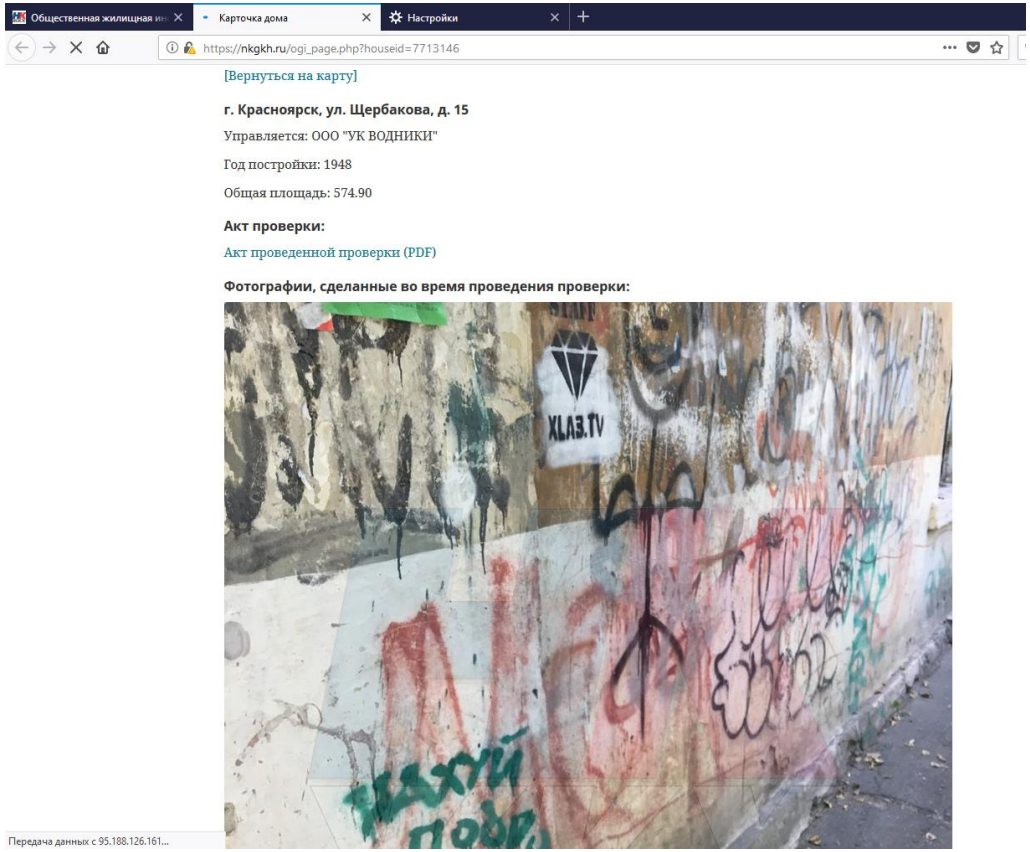
Результаты проверок можно найти на нашем сайте нкжкх.рф



Результаты проверок можно найти на нашем сайте нкжкх.рф



Результаты проверок можно найти на нашем сайте нкжкх.рф



В первую очередь мы проверяем наименее благополучные дома.

Но тем не менее, следует отметить, что в планах у нас проверить все дома в городе.

В следующем году мы продолжим проект, и будем проверять как те дома, которые не удастся проверить в этом году, так и будем проводить повторные осмотры, чтобы убедиться, что управляющие организации устранили найденные замечания.

Если ваш дом не проверили?

Мы планируем проверить 3000 домов в Красноярске в 2018 году, а к 2020 году проверить все дома.

Если ваш дом почему то обошли, оставьте заявку в нашей приемной, и мы внесем его в план.

г.Красноярск, ул. Горького д.10 (вход со двора)

тел. (391) 288-16-10

email:krasgkh@gmail.com

Как пережить отопительный период?

ЧАСТЬ 2

Как происходит подготовка дома к отопительному периоду

Подготовка к отопительному сезону регламентируется статьей 20 Федерального закона от 27 мая 2010 года № 190-ФЗ «О теплоснабжении», а оценка проведения мероприятий – Правилами оценки готовности к отопительному сезону, которые утверждены Приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 12 марта 2013 года № 103

Нормативные акты, содержащие требования по качеству подготовки дома к отопительному периоду:

Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 года № 170 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме…»;

Постановление Правительства РФ от 21 июля 2008 года № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан»;

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;

Правила благоустройства придомовых территорий, утвержденные органами местного самоуправления;

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»

Обязательными мероприятиями в рамках подготовки к зиме являются:

наладка внутриквартальных сетей с корректировкой расчетных диаметров дросселирующих устройств на тепловом узле;

проведение гидравлических испытаний, ремонт, поверка и наладка систем теплоснабжения и вентиляции, котельных, внутридомовых сетей, групповых и местных тепловых пунктов;

проверка работоспособности запорно-предохранительных клапанов и регуляторов давления устройств газового хозяйства.

Сроки подготовки

В соответствии с Приказом 103 отчитаться о подготовке к отопительному сезону в северных России необходимо не позднее 01 сентября текущего года

Нормальный порядок подготовки к отопительному периоду

Весенний осмотр,

Составление плана работы и смет,

Утверждение плана работы на ОСС,

Проведение работ,

Осенний осмотр

Рекомендации по подготовке к отопительному сезону включают в себя десятки мероприятий

устранение трещин и дыр в наружных стенах, цоколе, чердачных перекрытиях, крыше и местах их стыковки друг с другом, окнами или дверьми;

восстановление штукатурного покрытия, кровли и т.п.;

приведение в порядок технических помещений;

проверка целостности оконных и дверных заполнений, доводчиков и притворов;

проведение пробных топок центрального отопления и печей;

обеспечение отвода атмосферных и талых вод от спусков в подвал, оконных приямков;

проверка качества гидроизоляции фундаментов, стен подвала и цоколя;

проверка работоспособности отопительных печей и установок с газовыми нагревателями, дымоходов, газоходов, внутренних систем тепло-, водо- и электроснабжения.

Результаты подготовки дома к отопительному периоду

7. Результаты проверки оформляются актом проверки готовности к отопительному периоду (далее - акт), который составляется не позднее одного дня с даты завершения проверки, по рекомендуемому образцу согласно приложению № 1 к Правилам № 103.

В акте содержатся следующие выводы комиссии по итогам проверки:

объект проверки готов к отопительному периоду;

объект проверки будет готов к отопительному периоду при условии устранения в установленный срок замечаний к требованиям по готовности, выданных комиссией;

объект проверки не готов к отопительному периоду.

Результаты подготовки дома к отопительному периоду

9. Паспорт готовности к отопительному периоду (далее - паспорт) составляется по рекомендуемому образцу согласно приложению № 2 к Правилам №103 и выдается уполномоченным органом, образовавшим комиссию, по каждому объекту проверки в течение 15 дней с даты подписания акта в случае, если объект проверки готов к отопительному периоду, а также в случае, если замечания к требованиям по готовности, выданные комиссией, устранены в срок, установленный Перечнем.

10. Сроки выдачи паспортов определяются руководителем (заместителем руководителя) уполномоченного органа в зависимости от особенностей климатических условий, но не позднее 15 сентября - для потребителей тепловой энергии, не позднее 1 ноября - для теплоснабжающих и теплосетевых организаций, не позднее 15 ноября - для муниципальных образований.

Если холодно или слишком жарко в квартире

Нормативная температура

20 градусов в жилой комнате,

22 градуса в угловой жилой комнате,

(Приложение 1 к правилам № 354).

Кухня, туалет – 18 градусов, Ванная – 25 градусов, Подъезд – 16 градусов (ГОСТ Р 51617-2000).

Допустимое превышение нормативной температуры - не более 4 °С; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается (Приложение 1 к правилам № 354).

Допустимые перерывы

Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры; не более 8 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С; не более 4 часов единовременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С.

До того как писать жалобу. Составляем Акты

Некачественное оказание коммунальных услуг (ПП № 354),

Некачественное содержание общедомового имущества (ПП № 491).

Шаг первый

Необходимо обратиться в аварийно-диспетчерскую службу организации, являющейся исполнителем коммунальных услуг. В подавляющем большинстве случаев исполнителем коммунальных услуг является управляющая компания или ТСЖ.

Шаг первый

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой.

Шаг первый

При этом вы обязаны сообщить свои фамилию, имя и отчество, адрес квартиры, и вашу проблему.

Шаг первый

Сотрудник аварийно-диспетчерской службы УК/ТСЖ при принятии сообщения, обязан сообщить вам номер и время его регистрации а также свое Ф.И.О. и должность.

(п.106 ПП РФ от 06.05.2011 № 354)

Шаг первый

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

Шаг первый

То есть, исходя из требований пункта 107 постановления Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 г. в случае если УК известны причины нарушения качества коммунальных услуг, акт она может не составлять, а перерасчет затем производится на основании записей в журналах регистрации.

А если записи в журнале нет, то на УК может быть наложен штраф.

Шаг второй

Время проведения такой проверки, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

Шаг второй

По окончании проверки обязательно составляется акт проверки.

Форма акта не закреплена законодательно, но может быть закреплена в договоре управления.

Акт должен быть составлен в течение 12 часов.

Шаг второй

Если исполнитель коммунальных услуг причинил ущерб жизни, здоровью и/или имуществу потребителя, общему имуществу в МКД, исполнитель и потребитель составляют и подписывают акт о причинении ущерба и обстоятельств его причинения, **не позднее 12 часов с момента обращения потребителя**,

(п.152 Правил № 354)

Шаг третий. Если исполнитель не составляет акт?

Если УК/ТСЖ участвовали в проверке но отказываются от подписания акта, то акт подписывается другими сторонами проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами,

Если УК/ТСЖ отказались проводить проверку, или невозможно им сообщить о нарушениях, акт подписывается председателем Совета МКД и двумя соседями.

Если Акт так и не был составлен

При разрешении споров о перерасчете платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества, факт неоказания или ненадлежащего оказания такой услуги может подтверждаться не только составленным актом, но и любыми другими средствами доказывания, предусмотренными ст. 55 ГПК РФ (показания свидетелей, аудио-видеозаписи, заключения эксперта),

(п. 22 Постановления Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22)

Перерасчет

Исполнитель коммунальных услуг, попустивший нарушение качества предоставления услуг, **обязан произвести перерасчет размера платы** за такую услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги,

(п. 150 Правил № 354)

Перерасчет

При предоставлении исполнителем потребителю коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, **потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек** (штрафов, пеней) в размере, указанном в Законе Российской Федерации "О защите прав потребителей".

(п.157 Правил № 354)

Статья 31 ЗоЗПП. Сроки удовлетворения отдельных требований потребителя

1. Требования потребителя об уменьшении цены за выполненную работу (оказанную услугу), о возмещении расходов по устранению недостатков выполненной работы (оказанной услуги) своими силами или третьими лицами, а также о возврате уплаченной за работу (услугу) денежной суммы и возмещении убытков, причиненных в связи с отказом от исполнения договора, **подлежат удовлетворению в десятидневный срок со дня предъявления** соответствующего требования.

Что делать, если вменяют несуществующий долг за ЖКХ

ЧАСТЬ 3

Пеня за оплату ЖКУ не вовремя

Оплату надо вносить до 10 числа месяца следующего за расчетным, если иное не установлено договором управления МКД (ч.1 ст.155 ЖК РФ).

С 31-го по 90 день просрочки оплаты, за каждый день просрочки начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действовавшей на день фактической оплаты.

И уже с 91-го дня просрочки включительно, за каждый день просрочки начисляется пеня равная 1/130 ставки рефинансирования ЦБ РФ.

Штрафные санкции при отсутствии приборов учета

Если у нас в квартире вышли из строя либо не установлены индивидуальные приборы учета, а также в случаях если мы 2 и более раз не допустили представителя УК/ТСЖ для проверки состояния этих самых приборов, то плату за соответствующие коммунальные услуги нам будут начислять по нормативам, с учетом все того же повышающего коэффициента, величина которого в 2016 году равна 1,4, а с 01.01.2017 равна 1,5.

Постановление Правительства РФ от 29.06.2016 № 603

Если стоят обманки

Доначисление размера платы в этом случае должно быть произведено исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности несанкционированно подключенного оборудования (или по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты осуществления несанкционированного подключения, указанной в акте о выявлении несанкционированного подключения, составленном исполнителем с привлечением соответствующейРСО , а в случае невозможности установления даты осуществления несанкционированного подключения - с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 3 месяца, предшествующие месяцу, в котором выявлено такое подключение, до даты устранения исполнителем такого несанкционированного подключения.

В случае невозможности определить мощность несанкционированно подключенного оборудования доначисление размера платы осуществляется исходя из объема, определенного на основании норматива потребления соответствующих коммунальных услуг с применением к такому объему повышающего коэффициента 10.

При этом в случае отсутствия постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан объем коммунальных услуг в указанных случаях рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения.

Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498

Если никто не прописан

При отсутствии постоянно и временно проживающих в жилом помещении граждан, и отсутствии индивидуальных приборов учета, **объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников такого помещения**. При этом, если есть техническая возможность установки таких приборов учета, а самих приборов учета нет, то будет применяться повышающий коэффициент 1.5.

Постановление Правительства РФ от 26.12.2016 № 1498

Нарушение порядка начисления оплаты

С 1 января 2017 года **если УК/ТСЖ или РСО неправильно рассчитали плату** за коммунальные услуги, и это привело к необоснованной переплате, потребитель вправе потребовать уплаты штрафа в свою пользу в размере 50% от переплаченного,

(п. 155.1 Правил № 354)

Нарушение порядка начисления оплаты

При поступлении обращения потребителя с письменным заявлением о выплате штрафа исполнитель **не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязан провести проверку** правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги и принять решение о перерасчете и выплате штрафа или отказе.

Отключение электроэнергии и других коммунальных услуг

1. Отключают при долге более чем за 2 месяца,

2. Уведомление за 20 дней, способом позволяющим подтвердить получение уведомления,

3. Включение в течении 2 календарных дней с момента погашения долга.

Отключение электроэнергии и других коммунальных услуг

121. Ограничение или приостановка подачи коммунальных услуг не должны затрагивать потребителей которые добросовестно платят.

122. Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Отключение электроэнергии и других коммунальных услуг

40. Ненадлежащее исполнение нанимателями (собственниками) и членами их семьи обязанности по оплате коммунальной услуги может служить основанием для приостановления или ограничения предоставления этой коммунальной услуги.

Предоставление коммунальной услуги может быть приостановлено или ограничено только после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника, в сроки и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Следует учитывать, что само по себе наличие задолженности по оплате коммунальной услуги не может служить безусловным основанием для приостановления или ограничения предоставления такой коммунальной услуги. Действия исполнителя коммунальной услуги по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги должны быть соразмерны допущенному нанимателем (собственником) нарушению, не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения, не нарушать прав и законных интересов других лиц и не создавать угрозу жизни и здоровью окружающих.

(Постановление Пленума ВС РФ от 27.06.2017 № 22)

Суд с должником

С 1 июня 2016 года, если у вас накопилась задолженность за оплату ЖКХ, телефонной связи, и размер денежных сумм, подлежащих взысканию, не превышает 500 000 рублей, то для взыскания с вас этой задолженности управляющая организация вправе подать заявление в суд, для вынесения судебного приказа.

Суд с должником

Согласно статье 121 Гражданского процессуального кодекса РФ (далее – ГПК РФ) судебный приказ это одновременно и судебное постановление и исполнительный документ.

Согласно 126 статье ГПК РФ: судебный приказ по существу заявленного требования выносится **в течение пяти дней** со дня поступления заявления о вынесении судебного приказа в суд.

Судебный приказ выносится без судебного разбирательства и вызова сторон для заслушивания их объяснений.

Суд с должником

То, что судебный приказ является исполнительным документом, означает, что управляющая организация, если вы не исполнили судебный приказ, сможет предъявить его в службу судебных приставов для взыскания задолженности. При этом приставами-исполнителями с должника также взыскивается исполнительский сбор в размере 7% от суммы задолженности.

Суд с должником

Управляющая компания подает заявление о выдаче судебного приказа. К заявлению прикладываются документы, подтверждающие возникновение задолженности (например – выписка из лицевого счета должника).

В течение пяти дней заявление рассматривается и выносится судебный приказ.

Согласно статье 128 ГПК РФ, суд отправляет копию судебного приказа должнику. В течение 10 дней **с момента получения копии приказа** должник имеет право подать заявление об оспаривании судебного приказа.

Как оспорить судебный приказ

Даже если указанный в судебном приказе долг не погашен, в заявлении об оспаривании судебного приказа должник вправе сослаться на то, что погашал задолженность после ее образования, не отказывается от погашения задолженности или не согласен с предъявленной суммой задолженности.

Фактически, **основанием для отмены судебного приказа является сам факт получения возражений** от должника.

Согласно статье 129 ГПК РФ судья отменяет судебный приказ, если от должника в установленный срок поступят возражения относительно его исполнения.

Определение об отмене судебного приказа

В определении об отмене судебного приказа судья разъясняет взыскателю, что **заявленное требование им может быть предъявлено в порядке искового производства**. То есть, злостным неплательщикам все равно не уйти от суда.

Определение об отмене судебного приказа направляется сторонам в течение 3 дней после его вынесения.

Если вы пропустили 10 дней, данные на оспаривание судебного приказа, по уважительной причине, вы можете подать в суд ходатайство о восстановлении срока. Если же уважительной причины нет, то судебный приказ считается вступившим в законную силу, но может быть обжалован в надзорном порядке в течение одного года.

Судебная практика по смене УК

ЧАСТЬ 4

Часть 8.2 статьи 162 ЖК РФ

8.2. Собственники помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, **если управляющая организация не выполняет условий такого договора**, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

(часть восьмая.2 введена Федеральным законом от 29.12.2006 N 251-ФЗ, в ред. Федерального закона от 04.06.2011 N 123-ФЗ)

Позиции ВАС и ВС РФ

ВАС РФ:

Постановление Президиума ВАС РФ от 15.07.2010 года № 1027/10

Постановление Президиума ВАС РФ от 22.11.2011 года № 7677/11

Определение ВАС РФ от 27.08.2013 года № ВАС-8043/13

Суды общей юрисдикции:

Определение Верховного Суда РФ от 05.06.2012 года № 59-В12-5

Про «экономию» управляющей компании

ЧАСТЬ 5

Изменения введенные 485-фз

Если, выполняя обязательства по договору управления УК затратила фактически меньше средств, чем было рассчитано при установлении тарифа на жилое помещение, и при этом все работы и услуги по дому оказывались надлежащего качества, сэкономленные средства остаются в распоряжении управляющей компании (ч. 12 ст. 162 ЖК РФ).

При этом, в той же части ЖК РФ отмечено, что договором управления многоквартирным домом может быть предусмотрено иное распределение полученной управляющей организацией экономии.

Как не потерять «деньги дома»

В Договоре управления должен быть написан нормальный перечень работ и услуг по содержанию общего имущества в многоквартирном доме,

Надо следить, чтобы вся выполненная УК работа подтверждалась актами, и не подписывать акты по работам, которых не было,

В договоре управления целесообразно прописать, что неиспользованные средства по статье «текущий ремонт» накапливаются на лицевом счету дома.

Спасибо за внимание!

Следующие семинары в 2018 году:

24 октября там пройдет семинар на тему: «**Защита гражданских прав в суде, применительно к сфере ЖКХ**»,

21 ноября пройдет семинар на тему: «**Новое в законодательстве ЖКХ за 2018 год**»,

5 декабря пройдет завершающий семинар 2018 года на тему: «**Контроль над работой управляющей компании**».

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