**ПРОЕКТ ОП Челябинской области «Час с региональным министром»**

**14.07.2017г.**

**Стенограмма онлайн-встречи с начальником Главного Управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области»**

**Олегом Датских**

***Все вопросы прошли премодерацию.***

1. ***Какие нововведения и изменения действующего законодательства, определяющие деятельность Главного управления «ГЖИ Челябинской области» появились в 2016-2017 годах?***

Дополнительно с 2015 года, в соответствии с изменениями жилищного законодательства расширен объем полномочий Главного управления на 14 новых функций (всего 33 полномочия (укрупненно).

В период 2016 - 2017 в полномочия органов госжилнадзора включены дополнительно 3 функции:

1. Возбуждение и рассмотрение административных дел по ст. 9.23 КоАП РФ «Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

2. Присвоение класса энергоэффективности (Приказ Минстроя России от 06.06.2016 N 399/пр "Об утверждении Правил определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов")

3. Контроль за установлением и применением нормативов потребления коммунальных ресурсов (коммунальных услуг) с 01.01.2017.

1. ***«Полезна ли деятельность общественного совета для работы «Государственной жилищной инспекции»?»***

Да. На заседаниях общественного совета при Главном управлении обсуждаются проблемы, связанные с сферой ЖКХ. С участием членов общественного совета вырабатываются меры по защите прав граждан при предоставлении жилищно-коммунальных услуг. Совместно с общественным советом создается институт общественных инспекторов. Основной задачей которых будет являться защита жилищных прав и законных интересов собственников многоквартирных домов.

1. ***Учитывает ли ГЖИ специфику работы УК в сельских населенных пунктах?***

В виду того, что равенство перед законом включает одинаковую обязанность граждан и организаций соблюдать действующее законодательство, Главное управление «ГЖИ Челябинской области» не руководствуется при осуществлении своей деятельности территориальным расположением многоквартирных домов. Собственники помещений многоквартирных домов на любой территории должны получать качественные жилищно-коммунальные услуги.

1. ***Во дворе домов по ул. Марченко, 15-б и ул. Марченко, 15-в отсутствует детская площадка. Возможна ли установка малых форм для детей?***

Собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании, проведенного в порядке, установленном статьями 44-48 ЖК РФ, вправе принять решение о благоустройстве придомовой территории, в том числе об установке малых архитектурных форм.

Кроме того, в сфере жилищно-коммунального хозяйства разработаны и действуют различные областные и муниципальные программы, финансирование которых осуществляется из областного и городского бюджетов. В частности, Администрацией города Челябинска разработаны муниципальные программы: «Капитальный ремонт и ремонт дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов г. Челябинска на 2014 - 2017 годы», «Формирование современной городской среды в городе Челябинске». По указанному вопросу Вы вправе обратиться к депутату Челябинской городской Думы по Вашему округу, а также в администрацию района.

1. ***«Собственники многоквартирного дома (90% голосов- собственников, занимаемых ими площадей) приняли решение о выплате вознаграждения председателю совета дома из средств, собираемых собственниками при оплате жилищно-коммунальных услуг и отправили свое решение в управляющую компанию. Управляющая компания отказалась выполнять решение собственников сославшись на то, что вопрос в ЖК РФ или других нормативно-правовых актах РФ не урегулирован. Кто прав?»***

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.

Плата за содержание жилого помещения является целевой и выплата вознаграждения председателю Совета многоквартирного дома из этих средств будет незаконной.

1. ***«Кто должен платить за установку в доме общедомовых приборов учета?»***

В силу норм жилищного и гражданского законодательства, бремя содержания имущества несет собственник. Соответственно общедомовой прибор учета коммунального ресурса относится к общему имуществу и расходы по его установке и содержанию несут собственники помещений многоквартирного дома.

Согласно пункту 38(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491, доля расходов на установку общедомового прибора учета, бремя которых несет собственник помещения, определяется исходя из его доли в праве общей собственности на общее имущество.

1. ***Необходимо ли решение собственников дома для того, чтобы расчет расходов по электроэнергии и воде по ОДН происходил с учетом показаний счетчиков? Или это будет происходить авоматически?***

С 1 января 2017 года в России установлен новый порядок определения размера платы за воду и электроэнергию, потребляемые для содержания общего имущества в многоквартирном доме.

С 01.01.2017 года управляющие компании, ТСЖ, ЖСК в составе платы за содержание жилого помещения предъявляют расходы за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общедомового имущества. Начисление указанной платы производилось до 01.06.2017г. по нормативам, установленным на ОДН на 1 ноября 2016 года, а с 01.06.2017 года по новым нормативам. Начисление платы за коммунальные ресурсы, используемые на содержание общего имущества производится исходя из указанных нормативов. Иной порядок на законодательном уровне пока не установлен.

14.04.2017 г. В Госдуме РФ в первом чтении был принят законопроект о внесении изменений в Жилищный кодекс РФ, который предусматривает расчет платы за ОДН по фактическому потреблению, т.е. по показаниям общедомового прибора учета.

1. ***Какие показания будут приниматься во внимание при расчете расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, если показания общедомовых счетчиков будут больше установленных нормативов на электроэнергию и воду?***

Расчет должен производится в пределах норматива. Сверхнормативный объем оплачивает управляющая организация.

1. ***В чем смысл, объясните, нового платежа «отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме»?***

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, начисляется при условии, что конструктивные особенности МКД предусматривают возможность потребления соответствующей коммунальной услуги при содержании общего имущества.

Соответственно, если в доме имеются канализационные сети, в которую сливается вода, также используемая на содержание общего имущества, то плата по водоотведению является законной.

При принятии законопроекта, который предусматривает исключение такой платы, данная строка будет исключена из платежного документа.

1. ***Вправе ли УК не выставлять этот платеж несколько месяцев, а потом выставить сразу за период?***

Учитывая общие положения об обязанности потребителей вносить плату за фактически оказанные услуги, представляется неправильным считать, что управляющая организация лишилась права выставлять к оплате расходы на коммунальные ресурсы в целях содержания общего имущества, если не ввел соответствующую строку в платежный документ. Закон предписывал сделать это и давал такую возможность. Ошибочное невключение соответствующей строки в квитанцию не лишает управляющего права произвести перерасчет в счетах за последующие месяцы. Поэтому полагаем возможным выставление в платежном документе платы за водоотведение.

1. ***Какие показания (приборы учета, иные сведения, информация и т.д.) берутся при расчете расходов электроэнергии, воды, если собственники не сообщают, не передают вовремя показания приборов учета в соответствующие службы?***

В случае непредставления потребителем показаний индивидуального прибора учета плата за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом или нежилом помещении за расчетный период (не более 3 расчетных периодов подряд), определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального прибора учета за период не менее 6 месяцев, а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев.

По истечении предельного количества расчетных периодов, за которые плата за коммунальную услугу определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления, плата за коммунальную услугу, предоставленную в жилое помещение, рассчитывается исходя из нормативов потребления

1. ***Ул. Коммунаров, д. 94. Дом огорожен, внутри двора детская площадка, вокруг площадки организовали автостоянку. Жильцы дома платят за автостоянку: 160 руб. у кого нет машины и 250 руб. у кого есть машина. Правильно ли это?***

Собственники помещений в многоквартирном доме, расположенного по адресу: г. Челябинск, ул. Коммунаров, д. 94 на общем собрании приняли решения: закрепить в квитанции по жилищно-коммунальным услугам статью «охрана», с утвержденной суммой 160 рублей для собственников, не имеющим автотранспорта, при наличии одного автомобиля – 230 руб. с квартиры в месяц.

В случае несогласия с решением общего собрания собственники помещений вправе обратиться в суд в порядке части 6 статьи 46 ЖК РФ.

Указанная услуга не является ни жилищной, ни коммунальной услугой, а является дополнительной. Госжилинспекция не осуществляет контроль за начислением платы за дополнительные услуги.

1. ***Не нарушает ли закон тот факт, что оплата жилищных услуг за ОДН и капремонт взимается с квадратных метров жилой площади квартиры, а не с доли имущества?***

Согласно частям 1 и 2 статьи 39 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Таким образом, собственники жилых помещений несут бремя содержания, принадлежащего им имущества исходя из занимаемой ими площади жилых помещений.

1. **«*Должны ли платить за капитальный ремонт 90-летние пенсионеры, проживающие самостоятельно в своих квартирах?»***

Да должны. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в Челябинской области предусмотрено предоставление компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт, одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере пятидесяти процентов, восьмидесяти лет, - в размере ста процентов.

По всем возникающим вопросам, касающимся льгот, субсидий и компенсаций, а также категорий граждан, имеющих право на государственную услугу, собственники помещений или их представители вправе обратиться в органы социальной защиты населения районной администрации по месту проживания.

1. ***«Может ли в одной квитанции размещаться платежи и за электроэнергию, и за капитальный ремонт?»***

Размещение квитанций по оплате взносов на формирование фонда капитального ремонта на обороте квитанции ПАО «Челябэнергосбыт» по оплате за потребленную электроэнергию введено в практику в 2017 году.

В новых счет-извещениях указаны лицевые счета, присвоенные биллинговой системой ПАО «Челябэнергосбыт», отличающиеся от прежних. В базе данных регионального оператора сохранены все существующие лицевые счета и история начислений по каждому собственнику. В любом случае учет платежей ведется по объекту недвижимости, получатель платежа - региональный оператор - не изменился и поэтому денежные средства будут зачислены за то жилое нежилое помещение, за которое и вносился платеж.

1. ***«Носят ли платежи за капитальный ремонт обязательный характер?»***

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.

В силу Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Обязательная уплата взносов на капитальный ремонт была признана соответствующей Конституции Российской Федерации (Постановление Конституционного суда РФ от 12.04.2016 года № 10-П).

1. ***Обязан ли инспектор ГЖИ, отвечая на жалобу, проверить факт претензии на месте? Или вправе ответить, не осуществляя проверки, изложив лишь цитаты НПА?***

Сотрудниками Главного управления может быть проведена как выездная, так и документарная проверка, в случае, если в обращении указано на нарушение обязательных требований.

Если в обращении не содержаться конкретных фактов по нарушению прав гражданина, ему даются соответствующие разъяснения. Основания для проведения проверки четко указаны в ст.20 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральном законе № 294-ФЗ «О реализации положений Федерального закона «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля».

1. ***Как оплачивается общедомовые нужды за потребляемое теплоснабжение встроенного пристроенного помещения?***

Оплата общедомовых нужд за теплоснабжение не предусмотрена.

1. ***Каким образом должно производиться обслуживание внутридомового газового оборудования в многоквартирном доме при непосредственном способе управления домом?***

Обеспечение надлежащего технического состояния внутридомового газового оборудования и внутриквартирного газового оборудования осуществляется путем технического обслуживания и ремонта на основании комплексного договора о техническом обслуживании и ремонте, заключенного со специализированной организацией

1. ***Куда обращаться, если в подъезде необходим ремонт?***

Согласно п. 41 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491(далее Правила), ответственность за надлежащее содержание общего имущества несут собственники помещений. Управляющие организации и нанятые собственниками лица, оказывающие услуги и выполняющие работы, отвечают за нарушение своих обязательств перед собственниками и несут ответственность в соответствии с законодательством РФ и договором.

Решение о проведении текущего подъездов, равно как и иного общего имущества, должно приниматься общим собранием собственников помещений. Это следует из ст. 39, пп. 1 п. 2 ст. 44 ЖК РФ; п. п. 18 и 21 Правил. Причем общее собрание собственников обязано также утвердить перечень работ и услуг по содержанию общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер финансирования (п. 17 Правил). Если необходима замена элементов общего имущества, то это тоже должно отражаться в решении общего собрания (п. 23 Правил).

Кто и в каком порядке будет осуществлять ремонт, зависит от выбранного способа управления многоквартирным домом (ст. 161 ЖК РФ). Если управление многоквартирным домом поручено управляющей организации, то ремонт (капитальный или текущий) должен осуществляться в соответствии с условиями заключенного с нею договора (ст. 162 ЖК РФ).

Факт потребности имущества (подъездов) в ремонте должен быть зафиксирован в акте осмотра. Причем этот акт по заявлению заинтересованного владельца помещения могут составить (п. 22 Правил):

- собственники жилых помещений - на общем собрании;

- управляющая организация - если это предусмотрено в заключенном с ней договоре;

- уполномоченный орган исполнительной власти.

Данный акт следует утвердить на общем собрании собственников помещений, решение которого оформляется протоколом.

В протоколе общего собрания также отражаются все вышеперечисленные условия проведения текущего или капитального ремонта, порядок его финансирования, утверждения смет, определения объемов работы и порядок приемки ее результатов.

Кроме того, в протоколе должно быть зафиксировано поручение общего собрания собственников в адрес управляющей организации о проведении ею ремонта (самостоятельно или с привлечением сторонних организаций).

Необходимо заключить от имени общего собрания с управляющей (или иной) организацией договор на выполнение ремонтно-строительных работ.

В случае нарушения управляющей организацией своих обязательств по договору содержания и ремонта дома, вы вправе потребовать снижения оплаты, принять на общем собрании собственников вашего дома решение о расторжении договора, обратиться за защитой своих прав в судебные органы.

1. ***Можно ли демонтировать балкон в многоквартирном доме в связи с его аварийностью без согласия собственника?***

Согласно статьи 15 ЖК РФ, объектами жилищных прав являются жилые помещения.

На основании пункта п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, в состав общего имущества включается:

-ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции.

При наличии заключения специализированной организации о признании балкона аварийным, и представляющим угрозу обрушения и возможного причинения вреда здоровью и имуществу собственников МКД, управляющая организация обязана принять меры по устранению аварийности балкона, в том числе и его демонтажа, при этом согласие собственника жилого помещения, непосредственно использующего данный балкон, не требуется.

1. **Дом по адресу ул.Гагарина,58. Козырьки подъездов пришли в непригодность, осыпаются. Двор зарос деревьями, ветки которых не обрезаются. Куда обратиться, чтобы исправить ситуацию?**

Непосредственно в управляющую организацию ООО УК «Ленинского района-7» г. Челябинска.

 Информация до УК доведена, представлен ответ и фотоматериалы.

 Обращаю внимание, что Решением Челябинской городской Думы от 22.12.2015 года N 16/32 утверждены «Правила благоустройства территории города Челябинска". Охрана и содержание зеленых насаждений осуществляются в соответствии с Правилами охраны и содержания зеленых насаждений в городе Челябинске, утвержденными решением Челябинской городской Думы, и Инструкцией по созданию и содержанию зеленых насаждений в городе Челябинске. Снос (пересадка) зеленых насаждений, омолаживающая обрезка деревьев (кустарников), в том числе попадающих на территорию застройки, прокладки подземных коммуникаций, дорог, установки линий электропередачи и других сооружений, производится только после получения разрешения на снос (пересадку) зеленых насаждений либо омолаживающую обрезку деревьев (кустарников) в органе управления зеленым фондом Администрации города. Порядок получения разрешения на снос (пересадку) зеленых насаждений и омолаживающую обрезку деревьев (кустарников) определяется правовым актом Администрации города (пункт 199). В связи с чем, управляющей организацией направлен запрос об опиловке деревьев в Управление экологии и природопользования Администрации города Челябинска.

1. ***Как можно пригласить представителей ГЖИ Златоуста для участия в различных круглых столах?***

На территории города Златоуста ежегодно (2015-2017 г.г.) Главное управление «Государственная жилищная инспекция Челябинской области» проводило общественные мероприятия по вопросам и проблемам сферы ЖКХ. Дважды (2015, 2017 г.г.) встречи с жителями, общественными организациями и организациями жилищно-коммунального комплекса проводили руководители Главного управления.

В 2016 году совместно с Областным Советом ветеранов Челябинской области в г. Златоусте был проведен семинар для жителей по вопросам жилищного законодательства.

 В соответствие с законодательством о государственной гражданской службе, а также иными локальными актами, госслужащий обязан согласовывать свое участие в общественных мероприятиях с руководителем органа исполнительной власти.

 Учитывая, что начальник Златоустовского территориального отдела является государственным гражданским служащим, её участие в общественных мероприятиях необходимо согласовывать с начальником Главного управления «Государственная жилищная инспекция Челябинской области».