Дом советов

Февраль 2018

Ольга Ивановна Кузнецова, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов – масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ на территории Волгоградской области».

Разбираемся в очередных законодательных новшествах

В декабре-январе вступили в силу поправки в Жилищный кодекс и ряд отраслевых нормативных актов, которые регулируют процесс управления многоквартирным домом. Что изменилось для граждан?

В феврале на вопросы отвечает Ольга Ивановна Кузнецова, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ. член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов – масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ на территории Волгоградской области».

1) Как теперь можно доказать, что управляющая компания работы провела некачественно? Ведь мы ей за это деньги платим...

- Порядок признания того, что обслуживающая организация выполнила свои условия по договору, прописан в Жилищном кодексе, а также в Постановлении Правительства № 491. Если вас не устраивает качество оказанной услуги, нужно составить акт о некачественном выполнении работ и подписать его в управляющей организации. Кроме заявителя – собственника, его должны подписать председатель совета дома либо минимум два собственника других помещений в доме. Если таких документов в течение года нет, то нет оснований для перерасчета за неоказанные (некачественные) услуги (работы).

В случае, если управляющая организация не выполняет должным образом условия договора, то собственники могут принять решение о ее смене. Если же у управляющей организации в течение года окажутся не выполненными два предписания Госжилинадзора по одному дому, то данный дом может быть исключен из реестра многоквартирных домов этой управляющей организации.

2) Действительно ли, что управляющая организация должна выдать инициатору проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме информацию о правоустанавливающих документах на собственность жилого помещения (квартиры)? Ведь мы знаем своих соседей, но не знаем, кто из них является собственником квартиры, а, следовательно, имеет право голосовать на собрании...

- Да, для проведения собрания и определения, есть ли кворум, необходимо знать не просто кто проживает в соседних квартирах, а кто является их собственниками. Более того – необходимо знать, какой долей в праве общей собственности обладает каждый собственник квартиры (если квартира принадлежит не одному лицу). Это позволит правильно подсчитывать голоса, облегчит процедуру проведения общего собрания собственников.

Для этого управляющие компании с 2016 года обязаны вести реестры собственников многоквартирных домов и с 2018 года предоставлять их для организации общих собраний по запросу инициатора собрания.

3) Зачем по новым правилам инициатор собрания в доме должен передать в управляющую организацию (далее – в Госжилнадзор) оригинал протокола собрания? Раньше было достаточно копии протокола.

-Эта процедура призвана оградить собственников, да и управляющую организацию от незаконного искажения состава протокола и сопутствующих документов. Подделка протокола общего собрания собственников - это уголовное преступление. Однако для проведения экспертизы необходимы оригиналы документа, которые зачастую невозможно найти (утеряны, испорчены и т.п). Для этих целей, теперь протоколы и должны храниться в ГЖИ, и предоставляться по требованию собственников, судебных органов или управляющей организации.

Более подробно ознакомиться с новшествами можно, посмотрев видеосеминар «Актуальные изменения жилищного законодательства» http://gkhkontrol.ru/2018/02/43413, который организован НП «ЖКХ Контроль» в рамках проекта «Развитие сети региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ», осуществляемого на средства гранта Президента Российской Федерации на развитие гражданского общества, предоставленного Фондом президентских грантов.