



*Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов -  
масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ  
на территории Волгоградской области*



# **Общественный жилищный контроль. Формы общественного жилищного контроля.**



Директор агентства эффективного разрешения споров  
АНО ДПО «МАПО» – к.ю.н., Гончаренко В.Д.

# Права, обязанности, ответственность



## Общая и и специальная подготовка в области ЖКХ

### Собственники как инспектора:

- умение вскрывать и устанавливать факты нарушений, определять меры по восстановлению и исправлению ситуаций;
- предпринимать необходимые меры по проведению медиативных процедур;
- умение составлять акты правового характера, осуществлять оценку предоставленных услуг, давать общие советы и консультации собственникам;
- умение толковать и применять законы и другие нормативные правовые акты в сфере ЖКХ.

# Общее собрание собственников помещений главный орган управления МКД

Вопросы  
решаемые ООС:

- ❖ о выборе управляющей организации
- ❖ об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД (ст. 158 ЖК РФ);
- ❖ о выборе способа управления МКД (ст. 161 ЖК РФ);
- ❖ об избрании совета МКД и установлении количества его членов (ст. 161.1 ЖК РФ);
- ❖ об отказе от исполнения договора управления МКД, о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления МКД (ст. 162 ЖК РФ);
- ❖ об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, и перечня финансируемых за счет этого превышения работ и (или) услуг по капитальному ремонту МКД (ст. 166 ЖК РФ);
- ❖ о способе формирования фонда капитального ремонта (ст. 170, 173–177 ЖК РФ и др.);
- ❖ об уменьшении размера общего имущества МКД, передаче его в пользование, установлении обременения земельного участка (ст. 36 ЖК РФ).



# Порядок проведения общих собраний в многоквартирном доме.

ФЗ от 28.06.2014 №200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в главу 20 ЖК)

ФЗ от 21 июля 2014 г. №212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации"

Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. №1491 "О порядке осуществления общественного жилищного контроля»

Заключение договоров о взаимодействии с ГЖИ, УФАС, Прокуратурой и т.п.





# КОНТРОЛИРУЮЩИЕ ОРГАНЫ

- **прокуратура;**
- **Роспотребнадзор;**
- Ростехнадзор;
- МЧС России (государственный пожарный надзор);
- ОМСУ, в т.ч. уполномоченные на **муниципальный жилищный контроль;**
- органы исполнительной власти субъекта РФ - ГЖН (**государственный жилищный надзор и лицензионный контроль**);
- другие органы (или уполномоченные организации).



# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР



- Это деятельность уполномоченных органов исполнительной власти субъектов РФ (ГЖИ), направленная **на предупреждение, выявление и пресечение нарушений** органами госвласти, ОМСУ, юридическими лицами, управляющими МКД, и гражданами требований к:
- **жилым помещениям**, их использованию и содержанию;
  - использованию и **содержанию ОИ** в МКД;
  - формированию фондов **капитального ремонта**;



# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР



- **порядку создания** ТСЖ, ЖК, уставу ТСЖ, ЖК и порядку внесения **изменений в устав**;
- **предоставлению КУ** в МКД;
- нарушений **ограничений изменения размера платы** граждан за КУ;
- требований энергетической эффективности и **оснащенности** помещений МКД **приборами учета** используемых энергетических ресурсов;



# ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР



- нарушения требований **к составу нормативов** потребления коммунальных ресурсов (КУ), несоблюдения условий и методов установления указанных нормативов потребления.

**ВАЖНО!**

Государственный жилищный надзор **не осуществляется в отношении УО,** ведущих деятельность по управлению МКД **на основании лицензии.**



# ЛИЦЕНЗИОННЫЙ КОНТРОЛЬ

Должностные лица ГЖИ **при осуществлении лицензионного контроля** обязаны исполнять полномочия по предупреждению, выявлению и пресечению нарушений **лицензионных требований**.

При этом в случае выявления нарушений лицензионных требований должностные лица ГЖИ должны установить, что указанные **нарушения допущены в результате действий (бездействия)** должностных лиц и (или) работников лицензиата.



# МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ НАДЗОР

Это деятельность ОМСУ, уполномоченных на организацию и проведение на территории муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, ИП и гражданами обязательных требований, установленных ***в отношении муниципального жилищного фонда*** федеральными и региональными законами в области жилищных отношений, а также муниципальными НПА.



# ВНЕПЛАНОВЫЕ ПРОВЕРКИ



Поступление в ГЖИ и орган муниципального контроля обращений **о фактах нарушения требований:**

- к порядку **создания** ТСЖ, ЖК, уставу ТСЖ, ЖК и порядку внесения изменений в устав;
- к порядку принятия **решения о выборе УО**, решения о заключении ДУ или договора оказания услуг/Выполнения работ по содержанию и ремонту ОИ;



# ВНЕПЛАНОВЫЕ ПРОВЕРКИ



- к порядку **утверждения условий** указанных договоров и их заключения;
- к порядку **содержания ОИ** и осуществления текущего и капитального ремонта ОИ;
- о фактах **нарушения** УО обязательств по ДУ;
- о фактах **необоснованности размера** норматива потребления коммунальных ресурсов (КУ);



# ВНЕПЛАНОВЫЕ ПРОВЕРКИ



- о фактах нарушения **предельных индексов** изменения размера платы за КУ;
- к составу нормативов потребления коммунальных ресурсов (КУ), **несоблюдения условий и методов** установления указанных нормативов.



# ВНЕПЛАНОВЫЕ ПРОВЕРКИ



**ВАЖНО!**

***Если Вы жалуетесь на УО – обязательно надо указать, чтобы была проведена внеплановая проверка выполнения УО лицензионных требований в части***

***(ненадлежащего содержания ОИ, неправильности начисления платы, непредоставления информации и т.п.)***

*Спасибо за внимание!*

