

Система ГИС ЖКХ – новый формат проведения общего собрания собственников помещений

Актуальность рассматриваемого вопроса, а именно пользование системой ГИС ЖКХ, заключается в том, что в связи с возникновением непредсказуемой ситуации в мире (пандемия), и, как следствие, отсутствием личного приема в большинстве организаций, многие граждане остались один на один со своими гаджетами, посредством которых ежедневно приходилось решать повседневные, никуда не исчезнувшие, проблемы. Поэтому доступ к информации через различные интернет-сервисы в современных условиях объективно наиболее прост и доступен.

Получить информацию о жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) сегодня достаточно просто. ГИС ЖКХ – это единая федеральная централизованная система (далее система), которая содержит информацию о жилищно-коммунальном хозяйстве 82 субъектов Российской Федерации и обеспечивает «прозрачность» отношений между управляющими организациями, собственниками жилья и государственными органами.

В настоящей статье мы рассмотрим новый формат проведения заочного голосования в системе ГИС ЖКХ, а также узнаем о сроках его проведения, и кто такой администратор.

В консультационный центр обращаются граждане по вопросам предоставления услуг ЖКХ и большая часть ответов зависит от того, было ли проведено общее собрание собственников по тому или иному интересующему вопросу. Потребитель, услышав вопрос: проводилось ли общее собрание собственников, чаще всего в недоумении говорит «нет», «не знаю», «в первый раз слышу».

Например, такие вопросы, как принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД и многие другие могут решаться только непосредственно собственниками на общем собрании.

Таким образом, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в целях управления собственниками многоквартирным домом путем обсуждения актуальных вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

Ранее проведение общих собраний было весьма затруднительным мероприятием, **во-первых**, потому, что не каждый собственник может найти время для того, чтобы явиться на собрание, **во-вторых**, информация о проведении собрания не всегда должным образом доведена до граждан, и, как следствие, не набирается кворум для принятия важных решений. Это зачастую приводит к фальсификации протоколов собраний или к решениям, которые не всегда устраивают большинство жителей.

В связи с этим органами власти были внесены поправки в жилищное законодательство (Федеральный закон от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» – далее Закон), которые значительно упростили и усовершенствовали порядок проведения общего собрания собственников помещений.

Итак, общее собрание собственников помещений в МКД признаётся органом управления домом и проводится для того, чтобы управляющая компания вместе с собственниками жилья смогла обсудить ряд вопросов и проблем повестки дня путём голосования и принятия решений.

Общее собрание собственников жилья может быть проведено в трёх формах:

- очного голосования;
- заочного голосования - посредством опросного листа;
- очно-заочного.

Таким образом, теперь собрания можно проводить онлайн, в том числе через систему государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Для участия онлайн необходимо зарегистрироваться на сайте гос.услуг или же обратиться в МФЦ, если нет своего логина, после чего от администратора собрания поступит сообщение на электронную почту о дате, времени и повестке собрания. Если же участие

жин невозможно, предусмотрен вариант передачи заранее своего решения по повестке администрации собрания.

Обращаем внимание потребителей, что решение об использовании ГИС ЖКХ при проведении общего собрания собственников в форме заочного голосования принимается общим собранием собственников помещений.

Таким образом, перевод голосования в онлайн, в том числе посредством ГИС ЖКХ, не только упрощает процедуру проведения собраний жильцов, но и позволяет **исключить подделку протоколов**, а также повышает прозрачность процесса.

Собственники при этом должны утвердить использование конкретной информационной системы, определить администратора и порядок приёма таким лицом сообщений и решений, установить срок заочного голосования.

Итак, важная роль при проведении общего собрания собственников в многоквартирном доме с помощью системы отводится администратору. Он от лица других владельцев помещений в доме будет использовать информационную систему при проведении общего собрания.

Администратор выполняет следующие действия:

- размещает в системе сообщение о предстоящем собрании не позднее, чем за 10 дней до старта голосования. Для этого инициатор собрания должен передать такому лицу подготовленное уведомление не позднее, чем за две недели до даты проведения собрания;

- в те же сроки направляет каждому собственнику сообщение о предстоящем собрании посредством системы;

- принимает от собственников заполненные бумажные бюллетени (решения собственников могут быть как на бумажном носителе, оформленными от руки и переданными администратору, так и в электронной форме, если собственник проголосовал онлайн с использованием информационной системы), если жители дома выбрали такой способ голосования. Порядок приёма решений собственников должен быть утверждён на том же собрании, когда собственники решили использовать систему для заочного голосования.

- вносит в систему сведения об участниках голосования, их помещениях и документах, подтверждающих право собственности, а также решения в письменной форме, переданные ему собственниками, по каждому вопросу повестки дня и электронные образы таких решений.

Голосование с помощью системы по повестке дня должно длиться не менее чем 7 дней и не более чем 60 дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

Итоги голосования по вопросам повестки дня размещаются в информационной системе в течение часа с момента, как такое голосование закончилось. При этом решение собрания формируется автоматически в форме протокола.

Подводя итог всему сказанному, хотелось бы отметить, что наступает время, когда всю необходимую и более достоверную информацию можно получить, не выходя из дома, имея под рукой лишь компьютер или телефон, на котором есть свободный доступ выхода в интернет. Кроме этого, посредством различных информационных систем можно еще и реализовывать свои права путем направления документов, обращений, жалоб.

Войти в систему ГИС ЖКХ, научиться пользоваться порталом и извлекать максимум информации в сфере предоставления услуг ЖКХ должен каждый гражданин, который имеет права собственности на жилые помещения, расположенные в многоквартирном доме.

Меняется мир, меняются законы, меняются нормы и правила, и в самом ближайшем будущем вероятнее всего, если не каждый, то почти каждый гражданин сможет реализовать свои права, имея под рукой только лишь компьютер или телефон и доступ к сети интернет. Рекомендуем потребителям не останавливаться в развитии, постоянно быть в поиске новой информации, настойчиво добиваться защиты своих нарушенных прав и с легкостью реализовывать их.

ЖКХ. Вопрос – Ответ!

Вопросы касающиеся оказания услуг в сфере жилищно–коммунального хозяйства всегда остаются актуальными в структуре обращений граждан в Консультационный центр. В последнее время участились обращения по вопросам оплаты и вывоза твердых коммунальных отходов, а также установлению заглушек на водоотведение в связи с задолженностью за коммунальные услуги.

Вопрос: «Что делать, если я проживаю в многоквартирном доме, мне приходят квитанции за вывоз ТКО, но вывоз ТКО не осуществляется?»

Ответ: Во – первых, необходимо понимать, от кого именно Вам приходят квитанции об оказании услуг на вывоз ТКО. В том случае, если у Вас заключен договор на прямую с региональным оператором, то необходимо обратиться к нему, если же на прямую договор не заключен, то необходимо обратиться в Вашу управляющую компанию, с жалобой на некачественное оказание услуг по вывозу ТКО, а также собрать подписи с жильцов МКД, о том, что услуга оказывается некачественно, либо не оказывается вовсе.

Во – вторых, в случае ненадлежащего предоставления коммунальной услуги и (или) услуга оказывается с перерывами, размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги. Установлено, что допустимая норма отклонения Обращение с твердыми коммунальными отходами следующая, не более 72 часов за расчетный период (месяц), не более 48 часов единовременно в холодное время года (когда температура + 5 и ниже), не более 24 часов единовременно в теплое время года (когда температура + 5 и выше).

Уменьшение оплаты рассчитывается по следующей форме, по 3,3% от суммы оплаты за расчетный период за каждые 24 часа когда услуга не предоставлялась, или была предоставлена ненадлежащим образом.

Таким образом, отвечая на поставленный вопрос, сообщаем, что в случае, если вывоз ТКО не осуществляется совсем, то необходимо обратиться с соответствующим заявлением о непредставлении услуги к региональному оператору, либо в управляющую компанию, зафиксировать факт ненадлежащего оказания услуги, и предъявить требования о перерасчете за период, когда услуга не оказывалась.

Вопрос: Что делать в том случае, если у меня несколько объектов недвижимости и в одном из них я не проживаю, но квитанции за вывоз ТКО приходят на все объекты недвижимости, хотя мусор я выбрасываю фактически только в месте постоянного проживания?

Ответ: В таком случае законодательством предусмотрено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами в порядке. Свое отсутствие собственник жилого помещения может подтвердить любым документом, которое на его усмотрение подтверждает факт его отсутствия в помещении, определенного перечня таких документов не существует, поэтому, это могут быть например авиабилеты, билеты на железнодорожный транспорт, больничные листы подтверждающие нахождение на стационарном лечение, документы подтверждающие направление работника в командировку, документы подтверждающие осуществление курортно – санаторного лечения, а также иные документы.

В случае предоставления таких документов, перерасчет платы производиться в течение 5 рабочих дней, со дня получения письменного заявления потребителя, либо до начала периода отсутствия, либо не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия.

Также стоит отметить, что в заявлении указывается ФИО каждого отсутствующего, день начала и день окончания периода.

Вопрос: Правомерна ли установка заглушек на водоотведение управляющей компанией, в случае наличия задолженности у собственников жилого помещения за коммунальные услуги?

Ответ: В том случае, если у Вас действительно имеется задолженность за коммунальные услуги, и в Ваш адрес поступало уведомление о приостановлении оказания услуги водоотведения, то управляющая компания вправе приостановить оказание услуги.

В случае, если задолженность имеется но уведомление не поступало, то приостановление услуги неправомерно.

Если у потребителя есть задолженность не за все коммунальные услуги, а лишь за часть из них, при этом долга за услуги водоотведения нет, то приостановление услуги не правомерно.

Также напоминаем, что с 6 апреля 2020 года до 1 января 2021 года приостанавливается взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение и коммунальные услуги, взносов на капитальный ремонт и за обращение с твердыми коммунальными отходами (в соответствии с Постановлением №424 от 02 апреля 2020 года «Об особенностях предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Помните, что знание жилищного законодательства необходимо каждому потребителю, поскольку в той или иной степени каждый из нас ежедневно пользуется коммунальными услугами, и важно понимать когда действия управляющей компании или исполнителя коммунальной услуги неправомерны, и несут за собой негативные для них последствия. Также не стоит забывать и про свои обязанности, ведь каждая услуга требует своевременной оплаты, и наличие задолженности может привести к нежелательным последствиям.

«Решена проблема потребителей по установке и поверке счетчиков, но не всех»

В соответствии с Федеральным законом № 261 от 23.11.2009 г. «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (далее – закон об энергосбережении) все собственники зданий, строений, сооружений и иных объектов были обязаны установить, а также обеспечить соответствующую эксплуатацию приборов учета. Так, с 1 июля 2012 года, все помещения собственников многоквартирных домов, при наличии технической возможности, были оснащены приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии.

Большинство граждан заметно ощутили экономический эффект, установив индивидуальные приборы учета (далее - ИПУ). Для добросовестных граждан стало выгодно платить по фактическому использованию ресурса, а для других, конечно же, наоборот, поскольку раньше они могли заработать на разнице в оплате коммунальных услуг, сдавая квартиру «компании», а оплачивая норматив за одного зарегистрированного. Однако, в этой статье мы не будем подробно останавливаться на плюсах и минусах установки приборов учета, а поговорим о дальнейшем развитии событий в этой сфере.

Установка счетчиков, ввод их в эксплуатацию – это первый этап масштабных работ в реформе энергоэффективности, как для поставщиков и управляющих компаний, так и для потребителей. Много вопросов и споров приходилось решать при помощи органов надзора, а также в суде. Шло время, и вроде бы, все привыкли платить по показаниям ИПУ и вот через 4 - 6 лет второй этап развития событий – поверка ИПУ. Как оказалось, граждане либо забыли, либо были недостаточно информированы о том, что на них возложена обязанность по поверке средств измерений. И когда счета на оплату коммунального ресурса увеличились в 3-4 раза, в связи с истечением срока поверки, вновь много жалоб, споров, негатива. И можно долго спорить кто прав, кто виноват, однако незнание законов ни одну из сторон договорных отношений не освобождает от ответственности.

Проблемы распределения прав, обязанностей, ответственности сторон в вопросах установки и поверки счетчиков всегда вызывали, и, возможно будут вызывать много споров. Еще в 2017 году **глава Росстандарта Алексей Абрамов** на коллегии ведомства и **исполнительный директор Национального центра общественного контроля в сфере ЖКХ («ЖКХ Контроль») Светлана Разворотнева** отметили: «Что поверка - это проверка точности показаний прибора и этим не должны заниматься сами жильцы. Проверка оказалась еще одной нишей для развития мошеннических схем. Граждан стали обманывать мошенники, представляясь «представителями администраций» и «коммунальных служб», принуждая, пугая штрафами, проходить несвоевременную поверку счетчиков, рекомендуя отдельные организации, не имеющих на это лицензии. Кроме того, чтобы справедливо начислять плату, необходимы счётчики одного типа и класса, как для квартиры, так и для мест общего пользования, а чтобы была возможность везде установить современные приборы, заниматься этим должны не граждане, а ресурсоснабжающие организации (те, что поставляют воду, свет и т.п.), как и обслуживанием этих приборов и снятием с них показаний».

Итак, в июне 2020 года, произошло долгожданное событие, **решена проблема большинства потребителей по установке и поверке электросчетчиков**. В соответствии с федеральным законодательством (Постановление Правительства РФ от 29 июня 2020 г. № 950) с 1 июля 2020 года **ответственность за приборы учета электроэнергии перешла к энергетическим компаниям**: гарантирующим поставщикам в многоквартирных домах и к сетевым компаниям, в случае с прочими потребителями (к ним, в том числе относятся потребители в частной жилой застройке).

Теперь подробней об изменении порядка установки, а также об обеспечении соответствующей эксплуатации приборов учета электроэнергии:

1) Общедомовые (далее – ОДПУ) и индивидуальные (далее - ИПУ) приборы учета электроэнергии теперь устанавливает и осуществляет замену гарантирующий поставщик.

установка (замена) приборов учета в многоквартирном доме должна быть осуществлена не позднее 6 месяцев:

- с даты истечения интервала между поверками или окончания срока эксплуатации прибора учета;
- при выходе прибора из строя, либо его неисправности.

2) Гарантирующий поставщик не только ставит новый ОДПУ и ИПУ электроэнергии, но и эксплуатирует его, а, следовательно, проводит и техосмотр, и техобслуживание, и регулярные поверки. Теперь все это – забота гарантировавшего поставщика, а не управляющей компании (далее - УК) и не жителей. Однако сохранность ОДПУ многоквартирного дома, обязана обеспечивать УК, соответственно сохранность ИПУ в квартирах и частных постройках возложена на жильцов.

3) Если гарантировавший поставщик не исполняет свои обязательства по установке и замене ПУ, то собственник начинает платить за электричество все меньше и меньше – на 20% первые три месяца просрочки, а затем – на 40% в месяц, вплоть до даты ввода прибора учета электрической энергии в эксплуатацию. Однако потребитель должен заявить поставщику о неисполнении соответствующих обязанностей поставщиком **письменно**, размер платы уменьшается со дня получения претензии.

Бывают случаи, когда потребитель не пропускает к себе гарантировавшего поставщика для установки, замены, проверки, обслуживания прибора учета (далее - ПУ), так вот если дважды потребитель не впустить сотрудника поставщика, то он будет платить за электричество полтора норматива потребления электричества в месяц. Аналогичное правило действует и для УК.

И заключительным этапом в реформе энергосбережения станет внедрение с 2022 года «умных, интеллектуальных» ПУ. Они будут фиксировать уровень напряжения и частоту, так называемые «скачки напряжения», позволяя, таким образом, потребителям следить за качеством электроэнергии. Кроме того, при интеллектуальном учете у потребителей появится возможность дистанционной смены тарифа без замены ПУ.

Однако до тех пор, пока ОДПУ и ИПУ не присоединены к интеллектуальной системе учета, их показания снимает УК (ТСЖ, ЖСК), независимо от того, оказывает ли она жителям МКД коммунальную услугу по электроснабжению, и жители, которые перешли на (прямой) договор с ресурсоснабжающей организацией. Кроме того, УК же продолжает проверять «старые» счетчики, установленные до июля 2020 года.

Итак, по мнению Минэнерго, данные изменения в законодательстве, позволят потребителям сэкономить от 5 до 20 тысяч рублей на покупке, установке, а также на поверке счетчиков.

Такое решение пока принято только по электросчетчикам, установка и поверка счетчиков воды по-прежнему является повинностью граждан.

Напоминаем, что в случае если истек срок поверки счетчика воды, оборудование считается непригодным к использованию. И оплата начисляется из расчета объема израсходованной воды за последние полгода по среднемесячному тарифу. Так будет длиться 3 месяца, а потом расчеты начнут производиться по нормативам, которые значительно превышают показания счетчика. Однако в 2020 году, во время эпидемии коронавируса, это правило не работает! Постановлением Правительства РФ от 02.04.2020 № 424 были внесены изменения в целый ряд нормативных актов, касающихся предоставления коммунальных услуг и проведения расчётов платы за их потребление. В частности, отменена поверка счётчиков в 2020 году вплоть до 1 января 2021 года в связи с карантином и самоизоляцией. Постановление запрещает производить начисление неустоек и штрафных санкций.

Обращаем внимание потребителей, если у вас есть вопросы по защите прав потребителей коммунальных услуг вы можете обратиться по телефонам **Единого консультационного центра Роспотребнадзора 8-800 – 555-49-43**) или Консультационного центра в г. Иркутске по тел. 8(3952)22-23-88.