

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
«НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ»



## **ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЩЕСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОНТРОЛЮ**

сборник лучших примеров реализованных  
элементов жилищного просвещения и контроля  
в сфере жилищно-коммунального хозяйства



Москва

2017г.

# **ПРОВЕДЕНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО ОБЩЕСТВЕННОМУ ЖИЛИЩНОМУ КОНТРОЛЮ**

сборник лучших примеров реализованных  
элементов жилищного просвещения и контроля  
в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Москва  
2017г.



## Оглавление

Введение .....	4
Деятельность института общественного жилищного контроля.....	4
Описание способов проведения мероприятий по общественному жилищному контролю .....	6
Общественный мониторинг .....	6
Общественная проверка .....	7
Общественная экспертиза.....	8
Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки на примере проверки, проведенной НП «ЖКХ Контроль» в г. Москва.....	11
Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной экспертизы в г. Калининград.....	21
Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки в г. Смоленск ( <i>для соблюдения требований конфиденциальности персональной информации данные объекта проверки заменены на общие формулировки</i> ).....	26
Обобщенный алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю .....	45
Типовое положение об Общественных Жилищных Инспекторах ( <i>Разработано и рекомендовано для реализации на территории субъектов РФ НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ»</i> ).....	46

## **Введение**

Настоящий сборник лучших практик содержит обобщенную информацию о проведении мероприятий по общественному жилищному контролю. В данном сборнике содержатся материалы, раскрывающие такие понятия как: «общественный жилищный контроль», «общественная проверка», «общественная экспертиза», приводятся правовые основания деятельности субъектов общественного контроля, алгоритмы проведения проверок, а также представлен ряд лучших практик по проведению мероприятий по общественной жилищной проверке и общественной жилищной экспертизе, реализованных экспертами региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ.

### **Деятельность института общественного жилищного контроля**

Основным нормативным документом, которым предусмотрен порядок проведения процедуры общественной проверки, является Постановление Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 года №1491 "О порядке осуществления общественного жилищного контроля", которое ввело в действие правила осуществления общественного жилищного контроля.

Общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, предусмотренных жилищным законодательством и направлен на повышение прозрачности, открытости и эффективности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и (или) муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством (далее - государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере).

### **Субъекты общественного жилищного контроля**

Субъектами общественного жилищного контроля являются Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований, общественные советы при федеральных органах исполнительной власти, общественные советы при законодательных (представительных) и исполнительных органах

государственной власти субъектов Российской Федерации, общественные советы при органах местного самоуправления, общественные объединения, иные некоммерческие организации, советы многоквартирных домов, а также другие лица в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Решение о проведении общественного жилищного контроля (далее - решение о проведении контроля) принимается субъектом общественного жилищного контроля и содержит сведения о предмете, форме общественного жилищного контроля и его организаторе, сроках (продолжительности), процедуре его проведения и определения результатов, в том числе о порядке подготовки и оформления итогового документа по результатам осуществления общественного жилищного контроля, а также иные сведения, предусмотренные настоящими Правилами для осуществления общественного жилищного контроля в определенных формах или включенные в решение о проведении контроля по усмотрению субъекта общественного контроля.

Общественный жилищный контроль проводится:

а) в форме общественной проверки - решение о проведении контроля содержит данные (фамилия, имя, отчество, образование, квалификация) *общественных инспекторов*, привлеченных к осуществлению общественной проверки;

б) в форме общественных (публичных) слушаний - решение о проведении контроля содержит дату, время и место проведения, способы выражения участниками своего мнения, порядок получения доступа к материалам, имеющимся у организатора общественного обсуждения либо общественных (публичных) слушаний и касающимся вопроса, выносимого на общественное обсуждение либо на общественные (публичные) слушания.

Решение о проведении контроля обнародуется субъектом общественного жилищного контроля посредством его размещения в сети "Интернет", а с 1 июля 2017 г. - в том числе посредством его размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Предметом общественного жилищного контроля являются акты, проекты актов, решения, проекты решений, документы и другие материалы, а также действия (бездействие) государственных (муниципальных) органов и организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере.

Государственные (муниципальные) органы и организации, осуществляющие деятельность в жилищной сфере, обязаны рассматривать направленные им итоговые документы, подготовленные по результатам общественного жилищного контроля, и в установленный законодательством

Российской Федерации срок направлять соответствующим субъектам общественного жилищного контроля обоснованные ответы.

### **Описание способов проведения мероприятий по общественному жилищному контролю**

Из всей массы видов и способов осуществления общественного жилищного контроля следует выделить три основных вида, таких как: «общественная проверка», «общественная экспертиза», «общественный мониторинг». Правила проведения тех или иных мероприятий содержатся в Федеральном Законе Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

#### **Общественный мониторинг**

Под общественным мониторингом в настоящем Федеральном законе понимается осуществляемое субъектом общественного контроля постоянное (систематическое) или временное наблюдение за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия.

Организаторами общественного мониторинга являются Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований, общественные наблюдательные комиссии, общественные инспекции, общественные объединения и иные негосударственные некоммерческие организации.

Общественный мониторинг проводится публично и открыто с использованием информационно-телекоммуникационных систем, в том числе информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Порядок проведения общественного мониторинга и определения его результатов устанавливается организатором общественного мониторинга. Организатор общественного мониторинга обнаружит информацию о предмете общественного мониторинга, сроках, порядке его проведения и определения его результатов в соответствии с настоящим Федеральным законом.

Субъектом общественного контроля по результатам проведения общественного мониторинга может быть подготовлен итоговый документ, который подлежит обязательному рассмотрению органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными организациями, иными органами и организациями, осуществляющими в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия.

Итоговый документ, подготовленный по результатам общественного мониторинга, обнародуется в соответствии с настоящим Федеральным законом, в том числе размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

В зависимости от результатов общественного мониторинга его организатор вправе инициировать проведение общественного обсуждения, общественных (публичных) слушаний, общественной проверки, общественной экспертизы, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, иных общественных мероприятий.

### **Общественная проверка**

Под общественной проверкой в настоящем Федеральном законе понимается совокупность действий субъекта общественного контроля по сбору и анализу информации, проверке фактов и обстоятельств, касающихся общественно значимой деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также деятельности, затрагивающей права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций. Общественные проверки проводятся в случаях и порядке, которые предусмотрены федеральными законами.

Инициаторами общественной проверки могут быть Уполномоченный по правам человека в Российской Федерации, Уполномоченный при Президенте Российской Федерации по правам ребенка, Уполномоченный при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, уполномоченные по правам человека, по правам ребенка, по защите прав предпринимателей, по правам коренных малочисленных народов в субъектах Российской Федерации, Общественная палата Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, общественные палаты

субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований и иные субъекты общественного контроля.

Порядок организации и проведения общественной проверки устанавливается ее организатором в соответствии с настоящим Федеральным законом и другими федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.

Организатор общественной проверки доводит до сведения руководителя проверяемого органа или организации информацию об общественной проверке, о сроках, порядке ее проведения и определения результатов.

Срок проведения общественной проверки не должен превышать тридцать дней.

При подготовке общественной проверки ее организатор вправе направить в проверяемый орган или организацию запрос о предоставлении необходимых для проведения общественной проверки документов и других материалов.

По результатам общественной проверки ее организатор подготавливает итоговый документ (акт), который должен содержать, в частности, основания для проведения общественной проверки, перечень документов и других материалов, изученных в ходе общественной проверки, установленные и документально подтвержденные факты и обстоятельства нарушения прав и свобод человека и гражданина, прав и законных интересов общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций или запись об отсутствии таковых, выводы о результатах общественной проверки и предложения и рекомендации по устранению выявленных нарушений.

Итоговый документ (акт), подготовленный по результатам общественной проверки, направляется руководителю проверяемого органа или организации, а также иным заинтересованным лицам, размещается субъектами общественного контроля в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

## **Общественная экспертиза**

Под общественной экспертизой в настоящем Федеральном законе понимаются основанные на использовании специальных знаний и (или) опыта специалистов, привлеченных субъектом общественного контроля к проведению общественной экспертизы на общественных началах, анализ и оценка актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов, действий (бездействия) органов государственной

власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, проверка соответствия таких актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов требованиям законодательства, а также проверка соблюдения прав и свобод человека и гражданина, прав и законных интересов общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций.

Проведение общественной экспертизы является обязательным в отношении актов, проектов актов, решений, проектов решений, документов и других материалов в случаях, установленных федеральными законами.

Общественная экспертиза может проводиться по инициативе органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия.

Инициаторами проведения общественной экспертизы могут быть Уполномоченный по правам человека в Российской Федерации, Уполномоченный при Президенте Российской Федерации по правам ребенка, Уполномоченный при Президенте Российской Федерации по защите прав предпринимателей, уполномоченные по правам человека, по правам ребенка, по защите прав предпринимателей, по правам коренных малочисленных народов в субъектах Российской Федерации, а в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Общественная палата Российской Федерации, общественные палаты субъектов Российской Федерации, общественные палаты (советы) муниципальных образований и иные субъекты общественного контроля.

Порядок проведения общественной экспертизы устанавливается ее организатором в соответствии с настоящим Федеральным законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными нормативными правовыми актами.

Если проведение общественной экспертизы в соответствии с федеральным законодательством является обязательным, организатор общественной экспертизы может привлечь на общественных началах к проведению общественной экспертизы специалиста в соответствующей области знаний (общественного эксперта) либо сформировать экспертную комиссию. Экспертная комиссия формируется из общественных экспертов, имеющих соответствующее образование и квалификацию в различных областях знаний.

Отбор кандидатур для включения в состав общественных экспертов осуществляется организатором общественной экспертизы на основании сведений, предоставленных научными и (или) образовательными организациями, общественными объединениями и иными негосударственными некоммерческими организациями, а также на основании сведений, размещенных на личных страницах общественных экспертов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Срок проведения общественной экспертизы не может превышать сто двадцать дней со дня объявления о проведении общественной экспертизы, если иное не установлено федеральными законами.

Итоговый документ (заключение), подготовленный по результатам общественной экспертизы, должен содержать:

- объективные, достоверные и обоснованные выводы общественных экспертов (экспертной комиссии) о соответствии или несоответствии акта, проекта акта, решения, проекта решения, документа или других материалов, в отношении которых проводилась общественная экспертиза, или их отдельных положений законодательству Российской Федерации, а также о соблюдении или несоблюдении прав и свобод человека и гражданина, прав и законных интересов общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций;

- общественную оценку социальных, экономических, правовых и иных последствий принятия акта, проекта акта, решения, проекта решения, документа или других материалов, в отношении которых проводилась общественная экспертиза;

- предложения и рекомендации по совершенствованию акта, проекта акта, решения, проекта решения, документа или других материалов, в отношении которых проводилась общественная экспертиза.

Итоговый документ (заключение), подготовленный по результатам общественной экспертизы, направляется на рассмотрение в органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные организации, иные органы и организации, осуществляющие в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, и обнародуется в соответствии с настоящим Федеральным законом, в том числе размещается в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

**Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки на примере проверки, проведенной НП «ЖКХ Контроль» в г. Москва**

Правила проведения мероприятий по общественной жилищной проверке регулируются Статьей 20 Федерального Закона Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

В адрес НП «ЖКХ Контроль» поступил запрос из Министерства Строительства и ЖКХ по вопросу неправомерности включения в программу капитального ремонта дома, который, по мнению собственников, является аварийным.



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНИСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

22.05.2017 № 02368-05/06

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Исполнительному директору  
НП «Национальный центр  
общественного контроля в сфере ЖКХ  
«ЖКХ Контроль»

С.В. Разворотневой

ул. Щербаковская, д. 3, оф. 503,  
Москва, 105318

Копия: И. В. Корневой

109263, г. Москва,  
ул. Артюхиной д. 23, кв. 2

Уважаемая Светлана Викторовна!

В Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в ходе личного приема 17 мая 2017 г. (карточка личного приема от 5 апреля 2017г. №125-ПП/02), проводимого И.о. директора Департамента городской среды Солнцева Е.П. обратилась Корнева Инна Викторовна, проживающая по адресу: г. Москва, ул. Артюхиной д. 23, кв. 2 (далее - заявительница) по вопросу исключения многоквартирного дома в котором она проживает из региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, по причине его аварийности.

В ходе личного приема заявительница сообщила, что дом, в котором она проживает находится в аварийном состоянии. Проводимые капитальные ремонты с 1998 г. по 2006 г. не дали положительных результатов, в стенах появляются новые трещины, в местах общего пользования частично обрушены потолки, канализационные и водопроводные трубы разрушены.

Прошу Вас организовать выездную проверку по вышеуказанному адресу, для выявления фактов, изложенных заявительницей, с составлением соответствующего акта, и с последующем направлением информации в адрес Минстроя России в срок до 31 мая 2017г.

Для оперативности запрашиваемую информацию дополнительно направить по адресу электронной почты: [kapremont@minstroyrf.ru](mailto:kapremont@minstroyrf.ru).

Директора Департамента  
городской среды

*С уважением*

О. Н. Демченко

Исп. Белякова К.С.  
Тел.(495) 647 15 80 доб. 53032

(916) 762-96-16

Вх 60 от 06.06.2017

\* 522001

На основании представленных документов было принято решение провести мероприятия в форме общественной проверки, с приглашением представителей управляющей организации, мосжилинспекции, администрации муниципального образования, что оформлено соответствующим документом.

*Решение о проверке оеятельности юридических лиц, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД*

---

*НП «Национальный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ»  
(НП «ЖКХ Контроль»)*

### ***Решение об общественной проверке***

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. № 1491 и на основании обращения Корневой Инны Владимировны, проживающей в многоквартирном доме № 23 по ул. Артюхиной в г. Москве, исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Светлана Викторовна Разворотнева

РЕШИЛА

1. Провести жилищный контроль в форме общественной проверки в отношении ГБУ «Жилищник района Текстильщики» города Москвы с 10 июля по 08 августа 2017 года на предмет соблюдения Жилищного законодательства (состояние общего имущества МКД по адресу: г. Москва, ул. Артюховой, № 23.)
2. Ответственным за проверку назначить Костянова Андрея Викторовича
3. В качестве эксперта привлечь:
  - Тармаеву Надеж ду Владимировну - эксперта НП «ЖКХ Контроль»;
  - экспертов «Мосжилинспекции»;
  - экспертов РЦОК в сфере ЖКХ г. Москвы
4. Итоговый документ разместить в сети «Интернет» не позднее 16 августа 2017 года.

*(С уважением), С. Раз*

исполнительный директор  
НП «ЖКХ Контроль»

С.В. Разворотнева

---

*НП «Национальный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ» (НП «ЖКХ Контроль»)*

Были разосланы письма с уведомлениями и запросами материалов для проведения общественного жилищного контроля в форме общественной проверки:

*Уведомление о проверке деятельности юридических лиц, осуществляющих управление МКД, оказывающих услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД*

**НП «Национальный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ»  
(НП «ЖКХ Контроль»)**

Адрес: г. Москва, ул. Щербаковская, 3, офис 503 тел. 8-499-110-54-16

Понедельник - Пятница	с 9-00 до 18-00
Обед	с 12-00 до 13-00

**Уведомление об общественной проверке**

Сообщаем о проведении жилищного контроля в форме общественной проверки в отношении ГБУ «Жилищник района Текстильщики» города Москвы

По адресу: г. Москва, ул. Артюховой, № 23

На основании: Решения НП «ЖКХ Контроль» от 26 июня 2017 года № 1

Начало проверки: 10-00 10 июля 2017 года

Окончание проверки: 15-00 08 августа 2017 года

Лицо, ответственное за проверку: Костянов Андрей Викторович

*С уважением,  
С. Разворотнева*

исполнительный директор  
НП «ЖКХ Контроль»

С.В. Разворотнева

Уведомление \_\_\_\_\_ получил « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Подпись \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ» (НП «ЖКХ Контроль»)**

Исп. Тармаева Н. В.  
8 (499) 110-56-14

**НП «Национальный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ»  
(НП «ЖКХ Контроль»)**

Адрес: г. Москва, ул. Щербаковская, 3, офис 503 тел. 8-499-110-54-16

**Уведомление о выездной проверке**

Сообщаем о проведении выездной проверки в рамках общественного жилищного контроля в форме общественной проверки в отношении ГБУ «Жилищник района Текстильщики» города Москвы

По адресу: г. Москва, ул. Артюховой, № 23

На основании: Решения НП «ЖКХ Контроль» от 26 июня 2017 года № 1

Начало проверки: 10-00 14 июля 2017 года

Окончание проверки: 13-00 14 июля 2017 года

Лицо, ответственное за проверку: Костянов Андрей Викторович

ГБУ «Жилищник района Текстильщики» города Москвы необходимо предоставить:

1. Технический паспорт МКД
2. Договор управления
3. План работ по управлению общим имуществом МКД по ул. Артюховой, 23 на 2017 год
4. Акты осмотров общего имущества по окончании ОЗП 2016-2017 года

исполнительный директор  
НП «ЖКХ Контроль»



С.В. Разворотнева

Исп. Гармаева Н. В.  
8 (499) 110-56-14



*Акт проверки состояния общего имущества в МКД*

в) нежилых помещений (общая площадь нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1290,0 кв. м

г) помещений общего пользования (общая площадь нежилых помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме) 1747,0 кв. м, в том числе:

площадь подвала 686 кв. м.,

площадь лестничных клеток нет данных кв. м.,

площадь чердака нет данных кв. м.,

иное \_\_\_\_\_ кв. м.

19. Количество лестниц 2 шт.

20. Площадь земельного участка, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома 3560,0

21. Кадастровый номер земельного участка (при его наличии) нет данных

II. Техническое состояние многоквартирного дома, включая пристройки

*с сайта refofmadk.ru.*

Наименование конструктивных элементов	Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Техническое состояние элементов общего имущества многоквартирного дома
1. Фундамент	<i>ленточный</i>	<i>нет доступа</i>
2. Наружные и внутренние капитальные стены	<i>камень, кирпич</i>	<i>неудовлетворит.</i>
3. Перегородки	—	—
4. Перекрытия	<i>ж/бетонные</i>	<i>нет доступа</i>
чердачные	—	—
междуэтажные	—	—
подвальные	—	—
(другое)	—	—
5. Крыша	—	—
Покрытие	<i>оцинкованная сталь</i>	<i>нет доступа</i>
Стропильная система	<i>скамья</i>	<i>нет доступа</i>
Обрешетка	—	—
Водосточные системы	<i>не выполнены отлив от ступи</i>	<i>не по всем ступи</i>
6. Полы	<i>кафельная плитка на бетонном полу</i>	<i>неудовлетворит.</i>
7. Проемы	—	—
окна	<i>деревянные</i>	<i>неудовлетворит.</i>
двери	—	—
(другое)	—	—

Акт проверки состояния общего имущества в МКД

8. Фасад		неудовлетворительно
9. Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование	нет доступа	
мусоропровод	—	—
лифт	—	—
вентиляция	—	—
(другое)	—	—
10. Внутридомовые инженерные коммуникации и оборудование для предоставления коммунальных услуг	нет доступа	
электропитание	—	—
холодное водоснабжение	—	—
горячее водоснабжение	—	—
	—	—
<b>Наименование конструктивных элементов</b>	<b>Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)</b>	<b>Техническое состояние элементов общего имущества МКД</b>
водоотведение		
Отопление центральное		
отопление (от внешних котельных)		
отопление (от домовой котельной) печи	нет доступа	
балконные плиты	бетонные	неудовлетворительно
отделка	акриловый	неудовлетворительно
приемки МР	бетон	удовлетворительно
(другое)		
11. Крыльца	Входная группа, крыльцо, лестница	удовлетворительно

Вывод:

1. Установить степень износа МКД не представляется возможным из-за отсутствия технической документации (ТД) и доступа к объекту.
2. Существенные результаты указанным в заявлении капремонт в 1998 и 2006 годах не представляется возможным из-за отсутствия доступа к объекту.
3. В общедоступных местах общего пользования не выявлено обрушения потолков и разрушения каминов, и в/или ТД.
4. Признаки кровотока КРОЕ, указанного на объекте, отсутствуют и наличие ФКР не обнаружено.

Акт осмотра составлен в ходе общественной проверки на основании: Решения НП «ЖКХ Контроль» от 26 июня 2017 года № 1

Начало проверки: 10<sup>30</sup> 14 июля 2017 года

Окончание проверки: 13<sup>00</sup> 14 июля 2017 года

Председатель Комиссии:  Костянов Андрей Викторович

Члены комиссии  Тарасова

собственник / кооперационник (и / по долям) 771 м<sup>2</sup>  
ЧП Гайлаев А.А.

ГБУ «Жилищник района Текстильщики» города Москвы не предоставил:

1. Технический паспорт МКД не предоставлен
2. Договор управления не предоставлен
3. План работ по управлению общим имуществом МКД по ул. Артюховой, 23 на 2017 год не предоставлен
4. Акты осмотров общего имущества по окончании ОЗП 2016-2017 года не предоставлен

представителей ГБУ «Жилищник» района Текстильщики? Москва на проверку не было.  
По информации ФКР Москвы в данном месте ведется комплексный КРО с марта 2017 года. На момент проверки признаков проводимого КРО не обнаружено (см. 06.07.17 № ФКР-04-11899/7)

Данный акт с результатами общественной проверки направлен в адрес Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации.



Директору Департамента  
городской среды Министерства  
строительства и ЖКХ Российской  
Федерации

О.Н. ДЕМЧЕНКО

от 24 июля 2017 года

Уважаемая Оксана Николаевна!

В ответ на Ваше обращение от 22 мая 2017 года № 22368-ОГ/06 по вопросу исключения многоквартирного дома из программы капитального, расположенного по адресу г. Москва, ул. Артюхиной д.23, по причине его аварийности, НП «ЖКХ Контроль» сообщает следующее.

В соответствии с положениями Федерального Закона от 21 июля 2014 г. N 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации" и Постановления Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. N 1491 г. Москва "О порядке осуществления общественного жилищного контроля" НП «ЖКХ Контроль» может выступать субъектом общественного контроля и проводить мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки.

В период с 10 июля по 08 августа проводится общественная проверка в отношении определения технического состояния и степени технического износа дома, расположенного по адресу г. Москва, ул. Артюхиной д.23, результаты проверки представлены в Приложении 1.

*С уважением,*

Исполнительный директор

С.В.Разворотнева

Исп. Костянов Андрей  
+7.495.646.0354

Так завершилась первая в Российской Федерации общественная жилищная проверка.

## **Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной экспертизы в г. Калининград**

По обращению Председателя ТСЖ "Московский", Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ принял решение о проведении общественного жилищного контроля в форме общественной экспертизы решения Городского Совета Депутатов г. Калининграда от 22.10.2014 г. «Об утверждении новой редакции Правил установки и эксплуатации рекламных конструкций на территории городского округа «Город Калининград» в части п.4.1.

## ***Решение о проведении общественного жилищного контроля***

В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 декабря 2016 г. №1491 и на основании заявления председателя ТСЖ «Московский» по адресу г. Калининград, проспект Московский 133 а-б от 02.05.2017г. № 35 Советом Калининградского регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ (Протокол № 3 от 08.05.2017 года).

### **Принято решение**

1. Провести общественный жилищный контроль в форме общественной экспертизы решения Городского Совета Депутатов г. Калининграда от 22.10.2014 г. «Об утверждении новой редакции Правил установки и эксплуатации рекламных конструкций на территории городского округа «Город Калининград» в части п.4.1.  
с 01 июня 2017 года по 31 июля 2017 года на предмет соблюдения жилищного законодательства и ФЗ «О рекламе» в Российской Федерации.
2. Ответственным за проверку назначить Зосименко Валентину Геннадьевну – исполнительного директора РЦОК «ЖилСоюз».
3. Сформировать экспертную группу из состава юристов РЦОК «ЖилСоюз» (не более 3 лиц) с возможностью включения заинтересованных лиц, но не более 2 лиц.
4. Итоговый документ разместить в сети «Интернет».

Председатель РЦОК «ЖилСоюз»

подпись

П.А.Годун

Учитывая, что подготовка экспертного заключения на правовой акт является трудоёмким и долгим процессом, организаторами проведения экспертизы было принято решение о продлении сроков проведения процедур по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки до 120 дней, что в общем случае не противоречит законодательству о проведении общественной экспертизы.

#### ПРОТОКОЛ №1

заседания экспертной группы по проведению общественной экспертизы п. 4.1. Правил, принятых решением городского Совета депутатов Калининграда от 22.10.2014 г. № 319

Калининград

26.06.2017г.

Место проведения: г. Калининград ул. Кирова, 1 офис 407, РЦОК «ЖилСоюз»

Время проведения: 14:00-15:30

Присутствовали: Зосименко В.Г., Василевская С.Н., Дерюшкина Ю.В.

#### Повестка заседания:

1. Рассмотрение законодательства РФ, регулирующее размещение рекламы.
2. О продлении срока проведения общественной экспертизы.

**По первому вопросу** выступили Зосименко В.Г., Василевская С.Н.

Предложили рассмотреть положение ст.19 ФЗ «О рекламе».

Рассмотрели положения статьи 19, Федерального Закона «О рекламе» от 13.03.2006 №38-ФЗ, а также п.4.1. Правил установки и эксплуатации рекламных конструкций на территории городского округа «Город Калининград», принятых Решением горсовета Калининграда от 22.10.2014 №319.

**Выступила** Василевская С.Н. Предложила: к следующему заседанию экспертам подготовить свои мнения по вопросу «нарушаются ли п.4.1. Права собственников помещений многоквартирных домов в редакции этого пункта- Рекламная конструкция в виде настенного панно размещается на фасаде многоквартирного жилого дома как нарушающая требования законодательства РФ о рекламе и нарушающая внешний архитектурный облик сложившейся застройки городского округа ГО «Город Калининград».

**Решили:** к следующему заседанию экспертам подготовить свои мнения по вопросу «нарушаются ли п.4.1. Права собственников помещений многоквартирных домов в редакции этого пункта, изложенного в Правилах.

**Голосовали:** «За» - 3 ; «Против» - 0 ; «Воздержались» - 0.

**По второму вопросу** выступила Зосименко В.Г..

Предложила, в связи с летним отпускным периодом, провести экспертизу с 11.07.2017 года 10:00 по 28.09. 2017года 16:00.

**Голосовали:** «За» - 3; «Против» - 0; «Воздержались» - 0.

**Решили:** провести экспертизу с 11.07.2017 года в 10:00 по 28.09.2017г. 16:00.

Ответственный за проведение  
общественного жилищного контроля  
(общественной экспертизы)

В.Г.Зосименко

В результате работы экспертов было подготовлено заключение по результатам общественной проверки, которое было направлено всем участникам и заинтересованным сторонам данного разбирательства.

Заключение комиссии  
по итогам общественной экспертизы

Калининград

«14» сентября 2017 г.

На основании Решения № 3 от 08.05.2017 года Совета Калининградского регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, комиссией в составе общественных жилищных экспертов Зосименко Валентины Геннадьевны, Василевской Светланы Новомировны, при участии заинтересованного лица – представителя ТСЖ «Московский» Дерюшкиной Юлии Владимировны, был проведен общественный жилищный контроль в форме общественной экспертизы о соответствии Решения городского Совета депутатов Калининграда от 22.10.2014 года «Об утверждении новой редакции Правил установки и эксплуатации рекламных конструкций на территории городского округа «Город Калининград» в части п.4.1. (далее – Правила), действующему законодательству Российской Федерации.

1. Комиссия, при проведении проверки на соответствие Правил действующему законодательству РФ установила, что в разделе «Общие требования установки рекламных конструкций» Правил п.4.1. изложен в следующей редакции:

«Рекламные конструкции при их установке и эксплуатации на территории городского округа, зданиях, сооружениях и иных объектах не должны нарушать внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского округа (прилегающих улиц, площадей, зданий и сооружений), должны вписываться в элементы архитектуры, внешнего обустройства территории, а также элементы озеленения и цветочного оформления городского округа «Город Калининград». Рекламные конструкции, размещаемые на территории города не должны нарушать требования законодательства Российской Федерации об объектах культурного наследия народов Российской Федерации, их охране и использовании.

*Нарушениями внешнего архитектурного облика сложившейся застройки городского округа являются следующие случаи:*

*-рекламная конструкция изменяет собой архитектуру здания (загораживает архитектурные элементы, лепнину, переплеты, колонны, барельефы, оконные и дверные проемы, арки, колоннады, балюстрады, зеркала и т.п.);*

*-рекламная конструкция в виде настенного панно размещается на фасаде многоквартирного жилого дома;*

*-рекламная конструкция размещается на кровле многоквартирного жилого дома;*

*-рекламная конструкция размещается выше уровня перекрытия первого этажа многоквартирного жилого дома;*

*-рекламная конструкция с габаритным размером информационного поля более чем 10 кв. м. размещается на территории АЗС (автозаправочной станции);*

*-рекламная конструкция размещается на ограждении (заборе), за исключением строительных и дорожных;*

*-рекламная конструкция размещается на фасаде объекта культурного наследия либо в его охранный зоне;*

*-размещается рекламная конструкция типов и размеров, не предусмотренных разделом 2 настоящих Правил».*

2. В законодательстве отсутствует конкретное определение понятия «внешний архитектурный облик сложившейся застройки городского округа», что порождает неопределенность принимаемых решений.

3. В п.5 статьи 19 Федерального Закона № 38-ФЗ от 18.12.2006 «О рекламе» установлено, что в случае, если для установки рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество многоквартирного дома (далее -МКД), то для установки такой конструкции требуется согласие собственников МКД, полученное в порядке, установленном действующим законодательством РФ. Установка и эксплуатация рекламных конструкций на зданиях, сооружениях и ином недвижимом имуществе, находящихся в государственной или муниципальной собственности производится также на основании п.5 статьи 19 вышеназванного Федерального Закона №38-ФЗ от 18.12.2006 г. «О рекламе», с согласия собственника. То есть, законодатель не устанавливает каких-либо ограничений для собственников МКД по установке рекламных сооружений с использованием общего имущества многоквартирного дома.

4. В Правилах к нарушениям внешнего архитектурного облика отнесены установки рекламных конструкций в виде панно, размещенные на фасадах, рекламные конструкции на кровле, выше уровня перекрытия первого этажа многоквартирного жилого дома. При этом не отнесены к нарушениям установка и эксплуатация такой же рекламы, на зданиях, сооружениях и иных объектах, находящихся в муниципальной или государственной собственности, что ставит субъекты права, определенные Законом «О рекламе» в неравное положение.

5. Использование общего имущества в многоквартирном жилом доме регулируется как нормами Гражданского кодекса РФ, так и нормами Жилищного кодекса РФ. В частности, в соответствии с п. 1 ст. 249 и п. 1 ст. 247 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. С нашей точки зрения, в соответствии с Жилищным Кодексом РФ, размещение рекламной конструкции — это факт использования общего имущества многоквартирного жилого дома в интересах всех собственников. При отсутствии других нарушений, перечисленных в Правилах, если общим собранием собственников принято решение об установке рекламной конструкции с использованием общего имущества жилого дома, то такая установка не нарушает действующее законодательство.

#### **Вывод:**

Пункт 4.1. Правил, утвержденных Решением городского Совета не соответствует Конституционному принципу равенства всех перед Законом, Жилищному кодексу РФ, Гражданскому кодексу РФ, так как ущемляет права собственников многоквартирных жилых домов.

**Комиссия рекомендует:** с целью приведения Правил в соответствие с действующим законодательством РФ, городскому Совету депутатов Калининграда внести изменения в пункт 4.1. «Правила установки и эксплуатации рекламных конструкций на территории городского округа «Город Калининград». Утвердить Правила в новой редакции.

Члены комиссии:

общественные эксперты в сфере ЖКХ:	подпись	В.Г.Зосименко
	подпись	С.Н. Василевская
Представитель ТСЖ «Московский»	подпись	Ю.В. Дерюшкина

**Алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки в г. Смоленск (для соблюдения требований конфиденциальности персональной информации данные объекта проверки заменены на общие формулировки)**

На основании поступившего заявления от председателя совета МКД по адресу дома (улица\_\_\_\_, дом\_\_\_\_), на заседании Правления «Наименование общественной организации» «\_» месяц 20\_\_ г. принято решение о проведении общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки на предмет соблюдения этим Обществом жилищного законодательства и других нормативно-правовых актов при выполнении им Договора по управлению, содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома «адрес дома» (улица, квартира).

Для этого Правление «Наименование общественной организации» формирует Комиссию в соответствии с Решением о проведении общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки.

**ВОПРОСЫ ПРОВЕРКИ:**

**1. Оценка деятельности управляющей организации (далее – УО) по выполнению договорных отношений с собственниками.**

- 1.1. Наличие Договора управления (далее – ДУ).
- 1.2. Полнота отражения вопросов управления, содержания и ремонта общего имущества собственников помещений (далее – ОИСП), изложенных в тексте ДУ.
- 1.3. Полномочия лиц, подписавших (заключивших) ДУ.
- 1.4. Наличие заключенных ДУ с каждым собственником МКД (более 50%).
- 1.5. Выполнение УО условий ДУ.

**2. Оценка деятельности УО по выполнению требований жилищного законодательства.**

- 2.1. Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).
- 2.2. Постановления Правительства Российской Федерации (далее - ПП РФ) от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2.3. 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».

2.4. 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».

2.5. ПП РФ от 06.05.2011 №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

2.6. ПП РФ от 23.09.2010 №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

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

### **3. Осмотр технического состояния общего имущества собственников помещений.**

3.1. подъездов дома (их входов, лестничных площадок и маршей, тамбуров)

3.2. чердачных помещений

3.3. подвальных помещений, фундамента и отмстки.

3.4. придомовой территории

### **4. Прочие вопросы.**

4.1. Наличие и полнота технической и иной документации на МКД и акта приемки данной документации.

4.2. Наличие актов осмотра общего имущества многоквартирного дома за 20\_\_г. – 20\_\_г. произведенных в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006г. № 491 п. 13, 14, 24 (б, в).

4.3. Наличие предложений управляющей организацией для рассмотрения и утверждения собранием собственников плана по содержанию и текущему ремонту дома на 20\_\_г., 20\_\_г. и 20\_\_г. (в соответствии с разделом II Постановления Правительства РФ № 416 от 15 мая 2013г.).

4.4. Обоснование и расчет финансовых потребностей для выполнения предложенных и утвержденных работ по ремонту (п. 17,18 ПП №491 и раздел II п.4 в ПП № 416).

4.5. Наличие Договора технического обслуживания с организацией, имеющей соответствующую лицензию, и акта обследования

внутридомового газового оборудования. Работы, проведенные за счет собранных средств (содержащиеся в тарифе) по данному виду работ за 20\_\_г.-20\_\_ год (наличие актов подготовки к осеннее – зимнему сезону и подписи на нем Председателя Совета дома).

4.6. Выполнение работ УО по подготовке к осенне-зимнему сезону 20\_\_г. – 20\_\_г. годов, 20\_\_г. – 20\_\_ годов.

4.7. Результаты выполнения условия Договора по взысканию задолженностей с собственников по оплате за содержание и ремонт помещений (ведение претензионной работы, обращение в судебные органы).

4.8. Наличие или отсутствие общедомовых приборов учета (ГВС, ХВС, отопления, электроэнергии). В случае отсутствия любого из них - наличие акта обследования МКД о возможности (невозможности) установки отсутствующих общедомовых приборов учета (ГВС, ХВС, отопления, электроэнергии).

4.9. О реализации Советом дома, как представителей собственников, полномочий по использованию общего имущества в МКД, в том числе придомовой территории, а также расположения аппаратуры провайдеров и правомочности полномочий лиц, заключивших (подписавших) договора аренды на использование ОИСП.

4.10. Наличие кадастровой выписки (кадастрового паспорта) о земельном участке придомовой территории.

4.11. Запланированный процент расходов УК, отнесенный непосредственно на текущий ремонт ОИСП, от общего тарифа на управление, содержание и ремонт МКД (от предполагаемой суммы средств поступлений от собственников в качестве платы за жилищные услуги). Соответствие запланированного процента расходов УК на текущий ремонт его фактическому использованию.

4.12. Наличие и правомочность подписантов Актов по приемке выполненных работ и оказанных услуг.

Комиссии приступить к работе в период с «» по «» месяц 20\_\_ г., предварительно известив УК о конкретной дате и времени ее начала.

Комиссии в своей работе руководствоваться Планом проведения общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки, утвержденным Правлением «Наименование общественной организации», жилищным законодательством и нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

По результатам работы Комиссии подготовить и подписать итоговый документ - Акт общественного жилищного контроля УК, направить его в эту управляющую организацию и Главное управление «Государственная жилищная инспекция», а также разместить в сети «Интернет».

После выполнения всех мероприятий по алгоритму, представленному в предыдущих разделах, был подготовлен итоговый документ, который был размещен в сети интернет в соответствии с положениями ППРФ №1491.

### **Итоговый документ (далее – Акт)**

**о работе Комиссии по общественному жилищному контролю УК в форме общественной проверки по выполнению этим Обществом жилищного законодательства и условий Договора управления с собственниками дома №\_\_ по улице\_\_\_\_, город\_\_\_\_\_**

(на N-ти листах с N-ю Приложениями на N листе)

**город**

**«\_» месяц 20\_\_ г.**

1. Настоящая комиссия по общественному жилищному контролю (далее – Комиссия) приступила к работе «\_» месяц 20\_\_ г. в 00.00 в офисе № \_\_ УК по адресу: город\_\_\_\_, улица\_\_\_\_, дом\_\_\_\_, на основании Решения о ее проведении, принятом членами Правления «Наименование общественной организации» (далее – Правление) от «\_» месяц 20\_\_ г. (см. Приложение № N к настоящему Акту).

1.2. Это решение Правления (далее – Решение) было принято на основании заявления собственника кв. №\_\_ по поручению Совета дома № \_\_ по улице\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ ФИО (вх. Правления № N от «\_» месяц 20\_\_ г. -см. Приложение № к настоящему Акту) и в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 г. № 1491 «О порядке осуществления общественного жилищного контроля».

1.3. На основании этого Решения был сформирован План проведения общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки (далее –План), подписанный Председателем Правления ФИО (копию Плана см. Приложение № к настоящему Акту).

1.4. С целью оповещения УК о предстоящем общественном жилищном контроле этого Общества в его адрес было отправлено соответствующее уведомление исх. № от «\_» месяц 20\_\_ г. за подписью Председателя Правления ФИО и зарегистрировано в офисе УК под вх. № от «\_» месяц 20\_\_ г. (см. Приложение № к настоящему Акту).

2. Комиссия была принята руководством УК благожелательно, ей были созданы необходимые условия для плодотворной работы. Кроме генерального директора УК ФИО в работе Комиссии со стороны УК принимал участие ФИО по доверенности от генерального директора ФИО (см. Приложение № к настоящему Акту), а также помощник генерального директора УК ФИО.

2.1. Председателем Комиссии ФИО и генеральным директором УК ФИО «\_» месяц 20\_\_г. был подписан двухсторонний «Акт о предоставлении УК Комиссии по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки копий запрашиваемых документов в соответствии с Планом проведения общественного жилищного контроля управляющей организации. (см. Приложение № N к настоящему Акту).

2.1.1. В ходе работы Комиссии от УК были предоставлены дополнительные документы:

а) План мероприятий по выполнению перечня работ от «\_» месяц 20\_\_г., предлагаемых собственником помещения кв. N\_ дома №\_ по улице\_\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ (копию этого документа – см. Приложение № Nк настоящему Акту);

б) Предложение управляющей организации по ремонту смежной со входом в подъезд стены, утеплению фасада от N этажа в N и N подъездах от «\_» месяц 20\_\_г. (копию этого предложения, см. Приложение № N к настоящему Акту);

в) По запросу Комиссии УК письмом от «\_» месяц 20\_\_г. исх. № N предоставил дополнительные сведения (копию этого письма см. Приложение № N к настоящему Акту):

1. Информацию по расшифровке справки о количестве заключенных договоров управления многоквартирным домом № N, улица\_\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_.

2. Список квартир дома № N по улице\_\_\_\_\_, должников за содержание жилого помещения и коммунальные услуги.

3. Информацию о количестве стояков и запорной арматуры, требующей замены системы ГВС и ХВС в МКД № N по улице\_\_\_\_\_.

2.2. Советом дома № N по улице\_\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ в адрес Комиссии был представлен Протокол заседания этого Совета от «\_» месяц 20\_\_г., в котором сказано, в том числе, что в связи с отпуском действующего председателя Совета дома ФИО с «\_» месяц 20\_\_г. по «\_» месяц 20\_\_г., Советом дома назначен исполняющим обязанности председателя Совета дома с правом подписи всех документов собственник кв. N, член Совета дома ФИО (см. Приложение № N к настоящему Акту).

2.3. Председателем Комиссии ФИО совместно с исполняющим обязанности председателя Совета дома № N по улице\_\_\_\_\_ ФИО составлен двусторонний Акт о предоставлении Советом этого дома Комиссии по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки УК, назначенной «\_» месяц 20\_\_г. «Наименование общественной организации», копий документов (актов, переписки и т.п.), касающихся управления, содержания и ремонта упомянутого дома управляющей организации (см. Приложение № N к настоящему Акту).

3. Комиссия, проведя анализ предоставленных документов УК и собственниками МКД N на улице\_\_\_\_\_, а также проведя осмотр технического состояния общего имущества дома, в том числе его придомовой территории, пришла к выводу в части соблюдения УК жилищного законодательства и выполнения этим Обществом условий Договора управления по управлению, содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений упомянутого МКД о нижеследующем, согласно пунктам Плана (см. Приложение № N к настоящему Акту).

### **Раздел 1 Оценка деятельности управляющей организации по выполнению договорных отношений с собственниками.**

#### **По пункту 1.1. Плана**

- Комиссии предоставлена копия Договора управления многоквартирным домом по адресу: город\_\_\_\_\_, улица\_\_\_\_\_, дом\_\_\_\_\_ от «\_» месяц 20\_\_г. (далее – ДУ), на N-ми листах со сроком действия до «\_» месяц 20\_\_г.

#### **По пункту 1.2. Плана**

- в данном ДУ отсутствует перечень работ по текущему ремонту (далее – ТР) плата с жильцов дома за ТР не взимается, хотя по техническому состоянию дома он крайне требуется. В составе технической документации отсутствует кадастровый паспорт дома.

#### **По пункту 1.3. Плана**

- в юридическом отношении ДУ с собственниками не может считаться заключенным, так как Председатель Совета дома не имел полномочий на его подписание (заключение), от имени собственников, которые не выдавали ему доверенности в соответствии с пунктом 3 части 8 статьи 161.1 ЖК РФ.

#### **По пункту 1.4. Плана**

- справка, выданная Комиссии УК от «\_» месяц 20\_\_г. и Информация о ее расшифровке, предоставленная письмом УК от «\_» месяц 20\_\_г. исх. № N о количестве заключенных ДУ с каждым собственником МКД (53,785%) не дает объективного подтверждения самого факта подписания этих Договоров. Комиссии необходимо дополнительно лично ознакомиться с оригиналами этих ДУ.

### **По пункту 1.5. Плана**

- Комиссия принимает решение дать оценку выполнения УК условий ДУ в качестве ответа на претензию Совета дома к работе своей управляющей организации (см. Приложение № N Совета дома № \_\_\_ по улице\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ к заявлению представителя собственников этого дома ФИО от «\_» месяц 20\_\_г. в адрес Правления (далее – **Приложение N**)).

Ниже будет изложен комментарий Комиссии (ответы на претензии собственников к своей управляющей организации) со ссылкой на пункты **Приложения N**, без которого (наличия под рукой) будет трудно понять оценки Комиссии

### **По пункту 1 Приложения 1**

- в присутствии всех членов Комиссии и и.о. председателя Совета МКД № \_\_ по улице\_\_\_\_\_ ФИО (кв.№N), представитель генерального директора УК ФИО (по доверенности от «\_» месяц 20\_\_г.) ФИО, заверил присутствующих о том, что УК признаёт вновь выбранный Совет дома согласно Протокола № N ОССП дома № \_\_ по улице\_\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ от «\_» месяц 20\_\_г. и готов с ним плодотворно работать.

### **По пункту 2 Приложения 1**

- Комиссией пункт 2 не рассматривался в виде того, что заявители не предоставили необходимые документы, подтверждающие утверждения Совета дома о фальсификации отчетности УК по выполнению ремонтно-строительных работ.

В тоже время, Комиссия отмечает, что в Годовых отчетах по исполнению условий Договора управления управляющей организацией за 20\_\_-20\_\_ г. г. перед собственниками нарушаются требования пункта 21 формы 2.8. Приказа Минстроя России от 22.12.2014 г. №882/пр. «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», предписывающий указывать детальный перечень выполненных работ по содержанию общего имущества и текущему ремонту в отчетном периоде, с указанием сумм, израсходованных денежных средств по отдельным видам работ.

### **По пункту 3 Приложения 1**

- Комиссия подтверждает претензии Совета дома о том, что УК не выполняло своих обязательств по проверке и прочистке вентиляционных каналов согласно Договора №N от «\_» месяц 20\_\_г. с ООО «» по проведению этих работ в помещениях с газовыми плитами (2 раза в год в соответствии с пунктом 1.1.1 этого Договора).

В тоже время в годовых отчетах за 20\_\_г. и 20\_\_ гг. УК указывается на то, что, якобы, проверялась работа вентиляционных шахт (общих каналов), что не может удовлетворять жильцов дома с газовыми плитами.

Комиссия отмечает, что согласно требованиям пункта 4.3.12 МКД2-04.2004 «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда» - организации по обслуживанию жилищного фонда (т.е. управляющие организации) несут ответственность за технически исправное состояние вентиляционных каналов...

В процессе технического обслуживания жилищного фонда они должны обеспечивать периодические проверки пригодности вентиляционных каналов к эксплуатации помещений, в которых установлены газовые приборы, - не реже двух раз в год (зимой и летом).

Ремонт вентиляционных каналов допускается производить персоналу по обслуживанию жилищного фонда, имеющему соответствующую специальность и подготовку, под наблюдением инженерно-технического работника.

Согласно требованиям пункта 4.3.13 этого документа самовольные ремонты, переделки и наращивание вентиляционных каналов не допускается.

Проверка и очистка вентиляционных каналов должна оформляться Актами.

После каждого ремонта вентиляционные каналы подлежат проверке и очистки не зависимо от предыдущей проверке и прочистки в сроки установленные в Актах.

Согласно требованиям пункта 5.7.11 «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г., перечень недостатков системы вентиляции, подлежащих устранению во время ремонта жилого дома должен составляться на основе данных весеннего осмотра.

Комиссия проанализировала Акты осмотров, представленные УК и не нашла информации о проверке работы индивидуальных вентиляционных каналов.

Акты о проверках вентиляционных каналов помещений с газовыми плитами и графики их проведения УК Комиссии представлены не были, таким образом, у Комиссии есть все основания полагать, что это Общество с «\_» месяц 20\_\_г. не осуществляло работы по проверке вентиляции каждой квартиры дома.

#### **По пункту 4 Приложения 1**

- с выездом на место Комиссия установила, что на момент проверки санитарное состояние технического этажа дома находилось в удовлетворительном состоянии.

#### **По пункту 5 Приложения 1**

- на момент проверки (в сухую погоду) Комиссия не могла подтвердить изложенные претензии Совета дома и принять объективное решение в виду того, что заявители не предоставили подтверждающих документов (актов, переписки) о неудовлетворительном обслуживании лифтов.

#### **По пункту 6 Приложения 1**

Комиссия отмечает неправомерность действий управляющей организации в части отсутствия у Совета дома ключей от замков технического этажа, технического подвала и колясочных, как законного представителя собственников общего имущества – т.е. жильцов приватизированных квартир дома, которым общее имущество дома принадлежит им в силу закона.

Рекомендовано УК в течении двухнедельного срока изготовить копии ключей от упомянутых помещений, подготовить и подписать двухсторонние Акты приема- передачи копий ключей от этих замков от Совета дома в управляющую организацию. При этом, в Акте (а в дальнейшем в Договоре управления) должно быть указано кто имеет право доступа в места общего пользования, как от Заказчика (Совета дома), так и от Исполнителя (УК), и кто будет нести ответственность за нарушение порядка посещения этих мест общего пользования, и каким образом.

#### **По пункту 7 Приложения 1**

Комиссия подтверждает наличие отдельных мест явных следов протекания крыши дома и отслоения штукатурки, в том числе с помощью фотофиксации и рекомендует УК провести косметический ремонт этих мест.

#### **По пункту 8 Приложения 1**

Комиссия подтверждает претензии жильцов дома в части наличия на первых и вторых этажах дома запаха фекалий, сточных вод и гнили, как в местах общего пользования, так и в квартирах первых этажей.

Комиссия может предполагать, что работы по уборке высохших отходов жизнедеятельности человека управляющая организация не производит, то же касается проведения дезинфекции, которая должна производиться в подвале дома после каждого его залития сточными водами, должна фиксироваться Актом выполнения работ, в том числе за подписью председателя Совета дома или лица, уполномоченного на это общим собранием собственников помещений.

#### **По пункту 9 Приложения 1**

Комиссия принимает к сведению информацию УК о количестве запорной арматуры стояков водоснабжения, требующей замены (см. Приложение № N к настоящему Акту). УК необходимо разработать достоверный План замены запорной арматуры на каждом стояке водоснабжения, согласованный с Советом дома, а также дать заверения Совету дома о том, что сливы стояков холодной и горячей воды впредь будут производиться только в ревизии канализации, т.к. слив воды в грунт подвала категорически запрещен!

Сантехнический персонал УК, не производящий строго индивидуального отключения водопотребления при проведении ремонтных работ должен быть проинструктирован о недопущении этого в будущем.

#### **По пункту 10 Приложения 1**

Вопросы инженерно- строительной экспертизы не входят в компетенцию настоящей Комиссии и должны решаться жильцами с надзорными организациями либо в судебном порядке.

#### **По пункту 11 Приложения 1**

Комиссии не представлены факты ненадлежащего состояния электрической сети дома. От заявителей отсутствует информация (акты, заявки и т.п.) о нерадивом отношении управляющей организацией выполнения условий Договора управления в плане электробезопасности.

#### **По пункту 12 Приложения 1**

На момент проведения проверки Комиссия подтверждает заявление собственников о неудовлетворительном содержании мест общего пользования:

- придомовая территория подметается некачественно, асфальтированные пешеходные дорожки в песке, на стоянке автомобилей старые наметы грунта и грязи, скошенная трава не убрана, что противоречит нормативным документам. На детской площадке мусор, живые и дохлые голуби. Ступеньки лестничного марша у входа в подъезды обгажены фекалиями голубей, которые заносятся обувью жильцов в квартиры дома. Окна общего пользования не вымыты. За пределами ограждения контейнеров мусорных площадок бытовой мусор переносится ветром, т.к. высота этих ограждений находится практически на уровне высоты самих мусорных ящиков, которые переполнены более чем полутора метров от верхней кромки, часть придомовой территории не покошена.

### **По пункту 13 Приложения 1**

- действительно на 2-х игровых площадках имеются песочницы незакрытого типа, что позволяет прикормленным к этому дому голубям и домашним животным справлять в них нужду 24 часа сутки. Одна из игровых площадок не ограждена, что позволяет в любой момент ребенку выскочить под движущиеся автомобили. Комиссия рекомендует УК произвести ограждение второй детской площадки и установить в обеих площадках песочницы закрытого типа.

### **По пункту 14 Приложения 1**

- часть входов в подъезды находится в недолжном состоянии, деревянный настил не всех лавок закреплен, что чревато травмами. Покрытые ступенек крылец входов в подъезды имеют дефекты выпадения плитки, а также обломы бетонированных (отштукатуренных) поверхностей. Некоторые участки деревянных декоративных заборов волнообразно завалены и не окрашены.

### **По пункту 15 Приложения 1**

- Согласно пункта 4.8 СП 62.13330.2011 «Газораспределительные системы» надземные и внутренние стальные газопроводы следует защищать от атмосферной коррозии, однако, все наружные трубы общедомового газопровода МКД №\_\_ по улице\_\_\_\_ сильно коррозированы, потеряли окрасочный слой, подмотка контргаяк у муфт соединения труб разложилась от ветхости. Все газовые трубы, выходящие из грунта, требуют срочной очистки от ржавчины, грунтования и окраски в 2 слоя.

Согласно пункта 5.1.5 этого свода Правил для сохранения долговечности газовых труб в местах их входа и выхода из земли рекомендовано помещать их в футляры (гильзы), а промежутки между ними заливать эластичным герметичным материалом, что не имеет места в упомянутом МКД.

Комиссия приходит к выводу, что компания, с которой заключен договор о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования, не выполняет своих функций, исправно получая средства за не представленную услугу, тем самым, способствует возникновению техногенной ситуации.

### **По пункту 16 Приложения 1**

- Комиссия констатирует тот факт, что на двух контейнерных площадках отсутствуют контейнеры для крупногабаритного мусора, что приводит к свалке мусора за пределы контейнерных площадок, мусор за площадками не убирается.

### **По пункту 17 Приложения 1**

- Комиссия разделяет озабоченность собственников фактами, приведенными с их слов о том, что УК не информирует жильцов дома об отключении водоснабжения, что не способствует их комфортному проживанию, а также может привести к материальному ущербу в случае непредвиденных обстоятельств.

Касаемо фактов снижения температуры горячей воды ниже нормативной (+60- +75 С), Комиссия не может упрекнуть управляющую организацию в ненадлежащем качестве коммунальной услуги, т.к. заявители (жильцы дома) не имеют документальных свидетельств (Акт) об нарушении Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 и соответствующего СанПиН 2.1.4.2496-09 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормы. Гигиенические требования к обеспечению безопасности системы горячего водоснабжения».

## **Раздел 2 Оценка деятельности управляющей организации по выполнению требований жилищного законодательства.**

### **По пункту 2.1. Плана**

В Договоре управления раздел 6 «Осуществления контроля за выполнением сторонами обязательств по Договору» нет ни одного слова о порядке контроля собственниками за выполнением управляющей организации условий Договора управления; в то время как пунктом 4 части

3 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено в Договоре управления включить обязательный раздел «Порядок осуществления контроля для выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления». Таким образом текст Договора ущемляет права и законные интересы Заказчика услуг и работ (собственников дома) и требует срочно его пересмотра в пользу того, кто платит деньги за содержание жилого помещения и предоставления коммунальных услуг.

УК не соблюдается Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» в части выполнения требований Раздела II «Стандарты управления многоквартирными домами» пункт 4 подпункт в), а собственники не проявляют инициативу по включению в размер платы за содержание жилого помещения Перечня работ и услуг по текущему ремонту дома, предусмотренных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 « Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирных домах».

УК практически не вносит предложения собственникам по текущему ремонту их дома, а те малозначительные предоставленные предложения не обращены к собственникам и носят формальный характер.

### **Раздел 3 Осмотр технического состояния общего имущества собственников помещений**

#### **По пункту 3.1 Плана**

Комиссия отмечает удовлетворительное состояние подъездов дома (мест общего пользования), за исключением замечаний, изложенных выше при рассмотрении Приложения N.

#### **По пункту 3.2. Плана**

Состояние технического этажа удовлетворительное, за исключением не устранённых следов подтеков предыдущих заливов.

#### **По пункту 3.3. Плана**

Комиссия отмечает неудовлетворительное состояние стен многоквартирного дома, в том числе фотофиксацией. Зафиксированы значительные трещины в кладке дома, в том числе внутри квартир. Отмостка дома по его периметру отошла от цоколя, имеет трещины и провалы.

Продукты техподполья не освобождены от заслонок, кирпичей, которые устанавливались на зимний период эксплуатации дома, что

препятствует полноценной вентиляции подвала для исключения зловония и развития гнили.

Некоторые жильцы вынуждены с целью исключения промерзания полов лоджий устанавливать несанкционированные средства утепления, что наносит ущерб конструкции и внешнему виду здания.

Управляющей организацией не представлен паспорт готовности к осенне-зимнему периоду 20\_\_-20\_\_ г. согласно приказу Минэнерго России от 12.03.2013 г. № 103 «Об утверждении Правил оценки готовности к отопительному периоду».

На жалобы отдельных жильцов дома на промерзание тонких стен УК не реагирует должным образом.

Санитарное состояние технического подполья желает быть лучше. Содержание придомовой территории не соответствует СанПиН № 4690-88 «Санитарные правила содержания территории населенных мест» и «Правилам благоустройства города Смоленска», утвержденным Постановлением Администрации города Смоленска от 31.03.2014 г. № 568-адм.

У Комиссии есть основания предполагать, что некоторые акты выполненных работ и услуг подрядными организациями имеют признаки фиктивности. Так, например, цена Договора № \_\_\_ о техническом обслуживании и ремонте внутригазового оборудования от «\_» месяц 20\_\_ г., заключенного УК и ООО «» в N рублей за три года, выплаченная в качестве предоплаты за невыполненную услугу, (в обязанности Исполнителя которого входит, в основном, визуальный контроль за состоянием газового оборудования), можно считать несоразмерной за такой объем работ при наличии ржавых и неокрашенных газовых труб и ветхих резьбовых соединений.

Как правило, так называемые внутренние Акты выполненных работ, подписываются работниками УК без согласующей подписи председателя Совета дома или лица, уполномоченного на это общим собранием собственников помещений МКД, как этого требует Приказ Минстроя России от 26.10.2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и(или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества собственников МКД».

#### **Раздел 4 Прочие вопросы.**

Комиссии не смогла установить наличие и полноту технической документации на многоквартирный дом, т.к. Акт её передачи выполнен вручную, неразборчиво и низкой читаемости.

Комиссия рекомендует УК воспроизвести его в печатном виде с расшифровкой всех сокращений.

Комиссия отмечает, что формально Акты весенне-осенних осмотров МКД имеются, однако, в них, как правило, дается ссылка на текущий ремонт, который не предусмотрен в цене платы за содержание общего имущества и не выполняется.

Предложения управляющей организации по текущему и капитальному ремонту не обращены к собственникам дома, Комиссия полагает, что они составлены для внутреннего пользования сотрудниками УК.

По заявлениям жителей дома работа аварийно-диспетчерской службы УК малоэффективна, т.к. заявителям её телефон практически не отвечает или занят.

Комиссии так и не удалось выяснить в УК куда уходят средства от провайдеров интернета и кабельного телевидения за аренду общедомового имущества. Совету дома необходимо выяснить у жильцов дома с кем они заключили договора на оказание услуг телевидения и интернета. После чего связаться с поставщиками этого продукта и уточнить с кем они заключили договора аренды об использовании общедомового имущества в доме и на каком основании, было ли на это решение собственников?

Комиссия, рассмотрев сведения (справку) о задолженности жильцов дома за жилищно-коммунальные услуги УК по состоянию «\_» месяц 20\_\_г. (см. Приложение № N к настоящему Акту) в сумме N руб. считает недопустимым платежным поведением собственников и нанимателей дома № \_\_ по улице \_\_\_\_\_.

По мнению Комиссии не правомочные действия жильцов выраженные систематическими неплатежами за жилищно-коммунальные услуги крайне осложняют финансовую деятельность управляющей организации и особенно в части ее расчетов с ресурсоснабжающими организациями, за уже потребленные коммунальные услуги, чреватые для нее штрафными санкциями, которые УК вынуждена будет брать из средств статьи расходов «Содержание и ремонт», таким образом уменьшая свои возможности по реализации этой услуги для жильцов дома.

Комиссия утверждает, что существенные замечания собственников дома к УК, как управляющей организации по обслуживанию дома, не могут являться основанием для создания задолженностей жильцов за ЖКУ, и призывает нерадивых плательщиков незамедлительно погасить задолженности перед УО, а выполнение своих законных требований к УК отстаивать в надзорных органах, либо в судебном порядке, имея на то все необходимые предусмотренные законодательством РФ подтверждающие документы фактов нарушения своих прав и законных интересов (Акты, Претензии, Протоколы собраний и т.п.).

В тоже время, Комиссия считает необходимым рекомендовать УК усилить претензионную работу к неплательщикам по ликвидации образовавшейся задолженности за жилищно-коммунальные услуги.

Подводя вышеизложенное, Комиссия констатирует, что УК содержит МКД №\_\_ по улице\_\_\_\_ и его придомовую территорию в состоянии, не в полной мере отвечающем требованиям жилищного законодательства и условиям Договора управления.

Комиссия рекомендует в месячный срок (до «\_» месяц 20\_\_г.) УК совместно с Советом дома разработать и подписать План мероприятий по устранению недостатков в работе этого Общества, изложенных в настоящем Акте, определить ответственных лиц за их исполнение с указанием конкретных сроков.

Копию этого Плана Комиссия предлагает направить в адрес Правления «Наименование общественной организации», не позднее «\_» месяц 20\_\_г.

Комиссия не исключает тот факт, что собственникам дома придется принять на общем собрании решение об увеличении «тарифа» за содержание общего имущества собственников помещений (N руб. за 1 кв.м. занимаемой площади) с целью включения в него расходов на текущий ремонт своего дома.

Приложения (на N листе):

1. Решение о проведении общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки, принятое членами Правления «наименование общественной организации» «\_» месяц 20\_\_г. (на N-х листах);

2. Заявление в адрес Правления представителя собственников МКД № \_\_ по улице\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_ ФИО от «\_» месяц 20\_\_г. с просьбой о проведении общественной жилищной проверки управляющей организацией (на N-ом листе);

3. План проведения общественного жилищного контроля управляющей организации в форме общественной проверки, подписанный Председателем Правления ФИО «\_» месяц 20\_\_г. (на N-х листах);

4. Уведомление УК о предстоящем общественном жилищном контроле в форме общественной проверке (на N-х листах);

5. Доверенность, выданная ФИО в качестве представителя генерального директора УК ФИО для работы с настоящей Комиссией (на N-ом листе);

6. Акт о предоставлении УК Комиссии по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки копий запрашиваемых документов в соответствии с Планом проведения общественного жилищного контроля этой управляющей организации (на N-х листах с N-им Приложением на N-ти листах);

7. Копия Плана мероприятий по выполнению перечня работ от «\_» месяц 20\_\_г., предлагаемых собственником помещения кв. №\_\_ дома №\_\_ по улице\_\_\_\_\_ в городе\_\_\_\_\_ (на N-х листах);

8. Копия Предложения управляющей организации по ремонту смежной со входом в подъезд стены, утеплению фасада от N этажа в N и N подъездах от «\_» месяц 20\_\_г. (на N-х листах);

9. Копия письма УК от «\_» месяц 20\_\_г. исх. № \_\_, отправленного электронной почтой на имя Председателя Комиссии с необходимой дополнительной информацией (на N-х листах);

10. Протокол заседания Совета дома от «\_» месяц 20\_\_г. о назначении в связи с отпуском действующего председателя Совета дома ФИО с «\_» месяц 20\_\_г. по «\_» месяц 20\_\_г., исполняющим обязанности председателя Совета дома с правом подписи всех документов собственника кв. №\_\_, члена Совета дома ФИО (на N-м листе);

11. Акт о предоставлении Советом дома по улице\_\_\_\_, дом\_\_\_\_ Комиссии по общественному жилищному контролю в форме общественной проверки УК, назначенной «\_» месяц 20\_\_г. «наименование общественной организации», копий документов (актов, переписки и т.п.), касающихся управления, содержания и ремонта упомянутого дома управляющей организации (на N-х листах с N-ью Приложениями на N-х листах).

Председатель Комиссии

ФИО

Члены Комиссии

ФИО

ФИО

ФИО

ФИО

Общественный жилищный эксперт

ФИО

Имеет смысл также упомянуть о том, какую позицию Министерство строительства и ЖКХ занимает в отношении термина: «Организации, осуществляющие отдельные публичные полномочия».

Был получен ответ, в котором был определен круг субъектов, которые могут попадать под действие законодательства об общественном жилищном контроле.



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,  
стр. 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

01.11.2017 № 39581-00/04

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

НП «Национальный центр  
общественного контроля в сфере  
ЖКХ «ЖКХ Контроль»

Щербаковская ул., д. 3, оф. 503, г.  
Москва, 105318

Департамент жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в пределах своей компетенции рассмотрел Ваше обращение от 9 октября 2017 г. № 139 (вх. Минстроя России от 13 октября 2017 г. № 100906/МС) и сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 2 Правил осуществления общественного жилищного контроля, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.12.2016 № 1491, общественный жилищный контроль осуществляется в целях обеспечения прав и законных интересов граждан, предусмотренных жилищным законодательством, и направлен на повышение прозрачности, открытости и эффективности деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и (или) муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, предусмотренные жилищным законодательством.

Одной из форм осуществления общественного жилищного контроля является общественная проверка. Согласно статье 20 Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» под общественной проверкой в настоящем Федеральном законе понимается совокупность действий субъекта общественного контроля по сбору и анализу информации, проверке фактов и обстоятельств, касающихся общественно значимой деятельности органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия, а также деятельности, затрагивающей права и свободы человека и гражданина, права и законные интересы общественных объединений и иных негосударственных некоммерческих организаций. Общественные проверки проводятся в случаях и порядке, которые предусмотрены федеральными законами.

759030

Также частью 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено, что общественный жилищный контроль может осуществляться в целях обеспечения прав и законных интересов граждан.

Поскольку отношения граждан и организаций, осуществляющих деятельность в жилищной сфере, регламентируются жилищным законодательством, то предметом общественной жилищной проверки по обеспечению прав граждан может являться деятельность указанных организаций.

И.о. заместителя директора Департамента  
жилищно-коммунального хозяйства

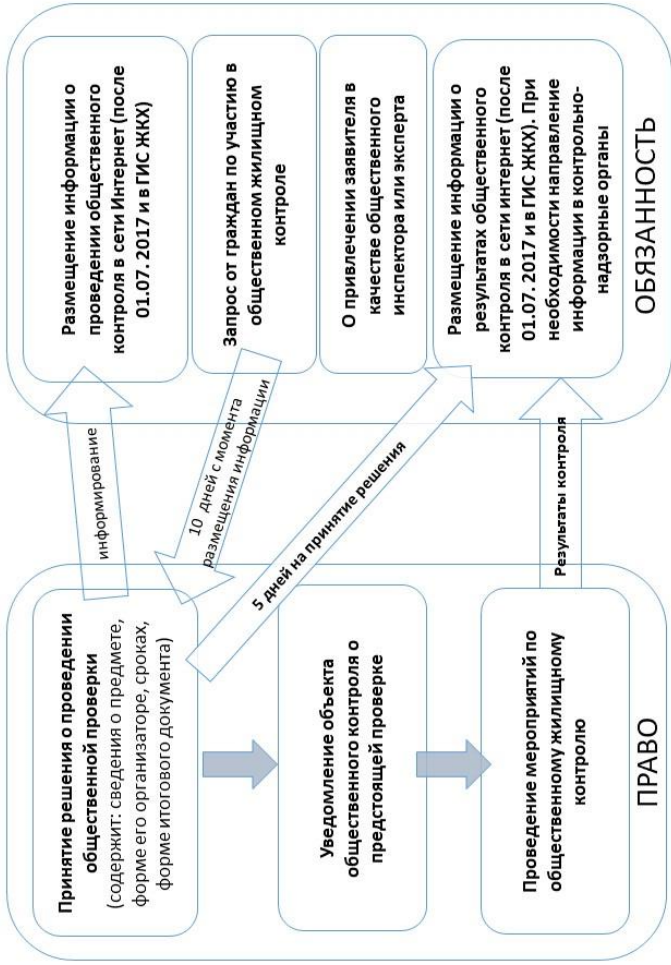


О.А. Олейникова

Исп.: Щупалева Наталья Витальевна

(495) 647-15-80, доб. 53038

## Обобщенный алгоритм проведения мероприятия по общественному жилищному контролю



## **Типовое положение об Общественных Жилищных Инспекторах** *(Разработано и рекомендовано для реализации на территории субъектов РФ НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ»)*

Институт общественных жилищных инспекторов создается во исполнение указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг», части 8 статьи 20 Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21.07.2014 № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», Постановления Правительства РФ от 26.12.2016 г. №1491 «О порядке осуществления общественного жилищного контроля» в целях повышения эффективности реализации общественного жилищного контроля. Под общественными жилищными инспекторами понимаются граждане, изъявившие желание на добровольной и безвозмездной основе осуществлять общественный мониторинг соблюдения жилищного законодательства, содействовать уполномоченным органам власти в осуществлении жилищного контроля и надзора, оказывать помощь потребителям жилищно-коммунальных услуг в обеспечении их прав и законных интересов.

Общественные жилищные инспекторы не обладают правами должностных лиц органа государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Общественным жилищным инспектором может быть физическое лицо, достигшее возраста 18 лет, имеющее высшее или среднее профессиональное образование.

Общественными жилищными инспекторами не могут быть лица:

- признанные судом недееспособными или ограниченно дееспособными;
- лица, имеющие неснятую или непогашенную судимость;
- лица, замещающие государственные должности Российской Федерации, государственные должности субъекта Российской Федерации, за исключением государственных должностей иного субъекта Российской Федерации, должности государственной гражданской службы (государственной службы иного вида), должности муниципальной службы, а также муниципальные должности, за исключением депутатов представительных органов муниципальных образований;
- состоящее в трудовых отношениях с лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами (управляющими компаниями, товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами), осуществляющие поставку коммунальных ресурсов в

многоквартирные дома на территории, закрепленной за данным жилищным инспектором.

2.3. Лица, желающие стать общественными жилищными инспекторами, представляют в региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ заявление на имя руководителя регионального центра по форме;

копия паспорта;

копия диплома об образовании;

фото 3 x 4 (2 штуки);

согласие на обработку персональных данных.

По желанию кандидата в общественные жилищные инспекторы дополнительно к заявлению могут быть приложены рекомендации совета многоквартирного дома, товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, общественной организации, осуществляющей деятельность в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

В случае необходимости перед повторным тестированием региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ проводит бесплатное консультирование кандидатов в общественные жилищные инспектора.

В случае успешного прохождения тестирования, на основании результатов собеседования и проверки документов руководитель регионального центра общественного контроля подает представление на кандидата в общественные жилищные инспекторы в Государственную жилищную инспекцию субъекта Российской Федерации.

Кандидат включается в число общественных жилищных инспекторов на основании приказа руководителя Государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации. Копия приказа направляется в региональный центр общественного контроля.

В случае, если представленная региональным центром общественного контроля в сфере ЖКХ кандидатура не может быть утверждена, руководитель Государственной жилищной инспекции в течение 10 дней с момента получения представления направляет в адрес руководителя регионального центра общественного контроля мотивированный отказ.

Общественному жилищному инспектору выдается удостоверение установленного образца сроком на два года. На основании заявления руководителя регионального центра общественного контроля срок действия удостоверения может быть продлен по решению руководителя Госжилинспекции. Решение оформляется приказом руководителя Госжилинспекции.

Основания прекращения деятельности общественных жилищных инспекторов:

- личное письменное заявление общественного жилищного инспектора о сложении с себя полномочий;
- установление факта превышения общественным жилищным инспектором полномочий и (или) нарушения данного Положения;
- на основании предложений регионального центра общественного контроля по результатам работы общественного жилищного инспектора и (или) по итогам рассмотрения жалоб на действия общественного жилищного инспектора.

Основными задачами общественных жилищных инспекторов являются:

Оказание содействия уполномоченным органам власти, контрольно-надзорным органам в предупреждении, выявлении и пресечении нарушений обязательных и лицензионных требований, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

Оказание помощи гражданам в защите их законных прав и интересов в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в том числе при пользовании жилыми помещениями, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, управлении многоквартирным домом, предоставлении жилищно-коммунальных услуг.

Информирование всех участников жилищных правоотношений об их правах и обязанностях в сфере жилищно-коммунального хозяйства в целях повышения уровня их ответственности, а также профилактика нарушений жилищного законодательства.

Общественные жилищные инспекторы осуществляют функции общественного контроля за:

- Использованием и сохранностью жилищного фонда и придомовых территорий;
- Техническим и санитарным состоянием жилищного фонда, своевременным проведением работ по его содержанию и текущему ремонту в соответствии с действующим законодательством, исполнением юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями обязательств по управлению многоквартирными домами;
- Осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда, общего имущества в многоквартирных домах к сезонной эксплуатации;
- Соблюдением правил пользования жилыми помещениями;
- Соблюдением требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности в многоквартирных домах;
- Надлежащим содержанием мест общего пользования, в т.ч. лестничных клеток, лифтов, чердачных и подвальных помещений в многоквартирных домах и т.п. ;

- Предоставлением обслуживающими организациями населению жилищно-коммунальных услуг, отвечающих установленным стандартам качества;

- Проведением работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках региональной программы капитального ремонта;

- Исполнением требований, содержащихся в предписаниях уполномоченных контрольно-надзорных органов.

Общественный жилищный инспектор осуществляет деятельность на территории муниципальных образований субъекта РФ, закрепленных за ним на основании приказа государственной жилищной инспекции субъекта РФ.

Для выполнения возложенных на них задач и функций общественные жилищные инспекторы вправе:

- Осуществлять свою деятельность в формах общественного мониторинга, общественной экспертизы, общественных обсуждений, а также в иных формах, не противоречащих жилищному законодательству и Федеральному закону от 21.07.2014 № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации».

- Направлять информацию о нарушениях обязательных и лицензионных требований, предусмотренных жилищным законодательством, в уполномоченные органы власти, государственную жилищную инспекцию субъектов РФ, органы муниципального жилищного контроля, иные уполномоченные контрольно-надзорные органы, региональный и национальный центр-общественного контроля в сфере ЖКХ.

- По поручению начальника Госжилинспекции принимать участие в плановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, во внеплановых проверках юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, проводимых государственными жилищными инспекторами по обращениям общественных жилищных инспекторов, по обращениям граждан, имеющим высокую социальную значимость и получившим широкий общественный резонанс, по иным обращениям граждан и юридических лиц, в проверках выполнения ранее выданных предписаний Государственной жилищной инспекции субъекта РФ.

- Направлять в региональный центр общественного контроля, Национальный центр общественного контроля, Государственную жилищную инспекцию субъекта РФ предложения по совершенствованию жилищного законодательства, итоговые документы, подготовленные по результатам общественного мониторинга, общественной экспертизы и общественных обсуждений.

- Использовать любые формы взаимодействия с собственниками жилья, включая рассмотрение их заявлений, организацию и проведение совместных с государственными жилищными инспекторами приемов

граждан, присутствие при проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

- Привлекать к участию в проверках представителей советов многоквартирных домов и другие общественные объединения граждан, заинтересованных в обеспечении сохранности и надлежащего использования общего имущества в многоквартирных домах.

- Взаимодействовать при необходимости с организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами, ресурсоснабжающими организациями и иными субъектами жилищно-коммунального хозяйства.

В целях реализации общественного контроля общественный жилищный инспектор обязан:

- Знать и соблюдать требования законодательства, нормативных и технических документов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, на территории которого он ведет деятельность;

- Своевременно сообщать в региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ, Государственную жилищную инспекцию субъекта РФ, органы муниципального жилищного контроля, иные органы государственной власти и органы местного самоуправления о выявлении признаков или фактов нарушения жилищного законодательства;

- По поручению и (или) в соответствии с планом работы регионального центра общественного контроля участвовать в общественном мониторинге, общественной экспертизе, общественных обсуждениях, а также осуществлять свою деятельность в иных формах, не противоречащих жилищному законодательству и Федеральному закону от 21.07.2014 № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», в том числе по вопросам соблюдения прав и законных интересов граждан при содержании, текущем и капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах;

- Принимать участие в проведении разъяснительной работы среди населения по вопросам создания товариществ собственников жилья, выбора и реализации способа управления многоквартирным домом, выбора или изменения способа формирования фонда капитального ремонта, проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, реализации иных положений жилищного законодательства, изменений, внесенных в жилищное законодательство;

- Координировать свои действия с региональным центром общественного контроля, Государственной жилищной инспекцией;

- Постоянно повышать уровень своих знаний и квалификацию в сфере жилищно-коммунального хозяйства;

- Соблюдать конфиденциальность полученной в ходе исполнения своих обязанностей информации, если ее распространение ограничено законодательством.

4.4. Общественный жилищный инспектор несет ответственность за:

- Действия (бездействие), которые привели или могут привести к нарушению прав и законных интересов граждан, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей или причинению вреда жизни, здоровью указанных лиц или их имуществу.

- Достоверность информации, выводов, содержащихся в подготовленных им актах, справках и других материалах, их соответствие действующему законодательству;

- Разглашение сведений, составляющих коммерческую тайну организаций и других субъектов, в проверке которых общественный жилищный инспектор принимает участие.

Действия общественного жилищного инспектора могут быть обжалованы в региональный центр общественного контроля, государственную жилищную инспекцию субъекта РФ, а также в суд в порядке, установленном действующим законодательством.

Жалобы на действия общественного жилищного инспектора рассматриваются региональным центром общественного контроля, государственной жилищной инспекцией субъекта РФ в течение тридцати дней со дня их поступления.

Региональный центр общественного контроля в сфере ЖКХ обеспечивает общественных жилищных инспекторов информационными и методическими материалами, осуществляет систематическое проведение семинаров, направленных на повышение знаний общественных жилищных инспекторов.

Государственная жилищная инспекция субъекта РФ обеспечивает общественных жилищных инспекторов удостоверениями.

За активную работу общественные жилищные инспекторы могут поощряться объявлением благодарности, награждением грамотами и иными видами поощрений, предусмотренных законодательством со стороны Государственной жилищной инспекции субъекта РФ.

(С) НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ»

Подписано в печать 20.11.2017  
Формат издания 60x84/16, 52 стр.  
Отпечатано с готового оригинал-макета  
в типографии VIPprint24  
105318 Москва, ул.Щербаковская д.3, оф.502  
Тираж 100 экз.

Сборник подготовлен экспертами некоммерческого партнерства «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль» по заказу государственной корпорации – Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Пособие содержит обобщенную информацию о проведении мероприятий по общественному жилищному контролю региональными центрами общественного контроля в сфере ЖКХ в г.Москве, Смоленской, Калининградской областях.

Сборник дополнен справочной информацией, раскрывающей такие понятия как: «общественный жилищный контроль», «общественная проверка», «общественная экспертиза». Материалы пособия могут быть использованы в качестве практического руководства по проведению данных мероприятий субъектами общественного контроля. Алгоритмы проведения проверок и примеры лучших практик по проведению мероприятий по общественной жилищной проверке и общественной жилищной экспертизе, реализованных экспертами региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ могут послужить основой для реализации подобных мероприятий в других регионах страны.

[www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru)  
[opr2012@mail.ru](mailto:opr2012@mail.ru)  
105318 Москва, ул.Щербаковская д.3, оф.503  
(495)646-0354