Благое дело

Стильно!

Сыктывкар благоухает

«Панорама столицы» и «ЖКХ Контроль» в Коми продолжают мониторинг дворов в рамках конкурса, организованного редакцией и регцентром среди горожан, на лучшее летнее благоустройство придомовой территории.

Жители главного муниципалитета республики совместно с управляющими компаниями и товариществами собственников жилья активно наводят порядок на участках вокруг жилфонда. С каждой неделей всё больше палисадников преображаются: ведется замена ветхих ограждений, высадка травы, цветов, клумб, кустарников и иной растительности. Особо творческие собственники под окнами устанавливают самодельные либо покупные малые архитектурные формы.

Напоминаем: жильцы либо от их лица советы домов или управленцы жилфондом могут присылать в редакцию фотографии, отражающие проводимые работы на придомовых территориях (с указанием полного адреса).

Итоги конкурса редакция и регцентр планируют подвести к концу августа. Самые необычные с точки зрения оформления «зеленых зон» придомовые территории будут признаны победителями. В качестве поощрения их ожидают полезные для управления домами презенты.

Сегодня на фото, присланных нам читателями «Панорамы столицы», - дворы на улице Клары Цеткин, 7 и Красных Партизан, 48.

На заметку

Доступ в жилье

горожане предоставлять должны

Собственники жилья нередко закрывают доступ управляющей компании в квартиры, где расположены стояки водоснабжения. А ведь от их исправности зависит подача воды во весь дом.

Многие и вовсе замуровывают их в специальные коробы. И тогда демонтаж технически сложен и материально затратен. Может ли управляющая организация потребовать убрать эти преграды?

- Да, если это мешает проведению работ, - пояснили «Панораме столицы» в центре «ЖКХ Контроль» в Коми и напомнили о статье 36 Жилищного кодекса РФ.

В ней указано, что собственникам помещений в многоквартирных домах на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме. В частности, внутридомовая система отопления: стояки, обогревающие элементы, регулирующая и запорная арматура, общедомовые приборы учета теплоэнергии, другое оборудование на этих сетях.

Постановлением Правительства РФ № 354 прописаны Правила предоставления коммунальных услуг. В подпункте «е» пункта 34 указано: «Потребитель обязан пускать представителей исполнителя коммунальных услуг, органов надзора для осмотра внутриквартирного оборудования».

- Допуск осуществляется в заранее согласованное с исполнителем время, - уточнили нашему изданию в «ЖКХ Контроле». - Не чаще раза в три месяца для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг, по мере необходимости – для ремонтов, и в любое время – для ликвидации аварий.

Собственникам запрещено мешать проведению работ со стояками. Судебная практика - тому подтверждение. Более того, отказ в предоставлении доступа чреват судебными расходами, а в случае аварии – требованием хозяев затопленных помещений о возмещении ущерба. При этом вина управляющей организации будет отсутствовать, если она докажет, что предприняла меры для предотвращения аварии. То есть: уведомила собственника о необходимости допуска специалистов для ремонта; выдала ему предписание об обеспечении доступа в помещение; обратилась в суд с соответствующим требованием.

Народный контроль

За долги по ЖКУ спросят,

несмотря на эпидемию

В «Панораму столицы» обратились жители Сыктывкара с вопросами по темам, касающимся жилищной и коммунальной сфер. Традиционно редакция переадресовала обращения горожан руководителю центра «ЖКХ Контроль» в Коми Дарье Шучалиной, также возглавляющей постоянную рабочую группу по вопросам ЖКХ в Общественной палате Коми.

- Правда ли, что возобновляется подача в суд заявлений о взыскании коммунальных долгов с собственников жилья?

- Да, в стране вступил в силу Закон № 166-ФЗ: он упрощает претензионно-исковую работу управляющим организациям, ТСЖ, ЖСК, региональным «мусорным» операторам и фондам капремонтов, а также ресурсоснабжающим организациям, которые находятся на «прямых» договорах с жителями многоквартирных домов.

До конца 2020 года эти структуры при обращении в суд с иском или заявлением на выдачу судебного приказа могут не указывать один из идентификаторов ответчика – должника (ИНН, СНИЛС, серию и номер паспорта и т.п.)

Законодатели прониклись проблемой отсутствия у управленцев жилфондом и организаций, оказывающих ЖКУ, иных сведений о неплательщиках, кроме тех, которые может предоставить Росреестр – ФИО и адрес квартиры.

Сообщения в соцсетях о якобы введенном моратории на оплату ЖКХ в связи с пандемией коронавируса не соответствуют действительности: табу касается только начисления людям неустоек на сумму коммунального долга. Никаких препятствий для взыскания самого «тела» долга по квартплате нет.

- Действительно ли в одном доме может быть только один исполнитель коммунальной услуги и выгодно ли это нам, жильцам?

- Минстрой России отвергает возможность заключения индивидуального договора о предоставлении коммунальных услуг между ресурсоснабжающей организацией (или регоператором по обращению с ТКО) и отдельным собственником в квартире, если для остальных владельцев квадратных метров исполнителем коммунальных услуг остается управляющая компания.

Действующим законодательством не предусмотрена возможность перехода нескольких собственников помещений в жилфонде на прямые договоры с РСО. Исполнителем коммунальных услуг ресурсник является только в случае, если между собственниками жилых помещений в доме, в котором в качестве способа управления выбрана управляющая организация, и данным поставщиком коммунальной услуги заключены прямые договоры согласно статье 157.2 Жилищного кодекса.

- Мы слышали, что домадолжники по взносам на капремонт со спецсчета будут переведены к регоператору. Так ли это?

- В Госдуму поступил законопроект, которым предлагается приостановить до 1 января 2021 года действие частей 8, 9 и 10, а также статьи 173 Жилищного кодекса. Соответствующие поправки предлагается внести в Закон №189-ФЗ («О введении в действие Жилищного кодекса РФ»).

На сегодня в случае образования крупной задолженности россиян по взносам на капремонт, если они перечисляются на специальный счет, созданный по решению большинства жильцов дома, по истечении пяти месяцев орган местного самоуправления обязан принять решение о прекращении формирования фонда капремонта на таком счете. А далее – перевести дом на счет регионального оператора (ст. 173 Жилищного кодекса).

Однако из-за экономических последствий эпидемии коронавируса уровень доходов жителей регионов снижен, многие не могут вовремя оплачивать взносы на капремонт. При этом государственная политика ориентирована на стимулирование собственников к открытию специальных счетов. В этой связи предлагаемые меры, по мнению разработчиков законопроекта, будут способствовать соблюдению такого подхода до конца текущего года.

- В нашем доме из-за режима самоизоляции общее собрание собственников пока не проводилось. В ТСЖ говорят, что альтернативы очному сбору жильцов нет. А как же виртуальные сервисы?

- Собственники смогут использовать портал госуслуг для проведения онлайн-голосования по управлению домами. Минкомсвязь России отвечает за разработку проекта Постановления Правительства РФ на эту тему. Уведомления о проведении общего собрания и принятых решениях также будут размещаться на Едином портале государственных и муниципальных услуг. Онлайн-голосование призвано ускорить вовлечение россиян в управление домами.

Напомню, законодательство позволяет использовать ГИС ЖКХ и другие информсистемы для организации онлайн-голосования. Однако пока такая практика не получила распространения. Министерство ведет работу по совершенствованию механизмов по проведению онлайн-собраний, например, перечня домохозяйств (совместно с Росреестром).

- Мы просим управляющую нашим домом компанию повесить замки на мусоропроводах, чтобы не было крыс и антисанитарии. Вправе ли мы отказаться от такого сбора отходов в пользу создания контейнерной площадки?

- Мусоропроводы во всех домах страны законсервируют для мотивации жителей к раздельному сбору мусора (инициативу уже поддерживали в Госдуме). Их наличие исключает возможность переработки отходов, а также увеличивает расходы управляющей организации на дезинфекцию и обслуживание.

Сейчас также обсуждается идея законсервировать все мусоропроводы либо использовать только для одного вида отходов. Также предлагается наделить управляющие организации правом в одностороннем порядке принимать решение о консервации мусоропровода, если жильцы систематически нарушают правила пользования им.

Кстати, ранее в Минстрое России выступили с заявлением о возможности сделать мусоропровод необязательным элементом дома. Такая инициатива разработана в рамках создания дорожной карты по внедрению раздельного накопления и сбора твердых коммунальных отходов (ТКО).

Страницу подготовила Лариса ЕЖЕЛИК