



АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ В СФЕРЕ ЖКХ ГОРОДА ИЖЕВСКА

СПРАВОЧНАЯ БРОШЮРА /



Актуальные вопросы в сфере ЖКХ города Ижевска, справочная брошюра, - г. Ижевск, 2023 год, 12 стр., Общественная организация потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики»

АННОТАЦИЯ

Настоящая справочная брошюра направлена на повышение уровня грамотности жителей города Ижевска в сфере ЖКХ. С ее помощью активные собственники и наниматели жилья смогут узнать об основных изменениях в законодательстве, регулирующем предоставление жилищно-коммунальных услуг, а также об актуальных вопросах, возникающих при управлении и эксплуатации жилищного фонда.

Тираж 100 экз. Для бесплатного распространения.

Подготовлено с использованием средств субсидии, предоставленной по результатам победы в городском конкурсе социально значимых проектов и программ социально ориентированных некоммерческих организаций и территориального общественного самоуправления в 2023 году.

Обслуживание газового оборудования

В чем суть нововведений в обслуживании газового оборудования?

С 01 сентября 2023 года вступили в силу поправки в Федеральный закон «О газоснабжении в РФ», Жилищный кодекс РФ и Правила пользования газом № 410, согласно которым изменились **требования к специализированным организациям**, осуществляющим деятельность по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – ВДГО/ВДГО).

Теперь одним из основных критериев отнесения организации к категории специализированных является наличие у нее статуса **газораспределительной организации**. Основным признаком таких организаций является осуществление транспортировки газа по газораспределительным сетям. В нашем регионе газораспределительной организацией является АО «Газпром газораспределение Ижевск».

Кроме того, изменения направлены на усиление требований по обеспечению безопасной эксплуатации ВДГО и ВКГО:

- закрепление принципа **«один МКД – одна специализированная организация»**, когда собственники помещений в МКД обязаны заключить договоры на ТО ВКГО с той же специализированной организацией, с которой у управляющей организации (ТСЖ, ЖСК и пр.) заключен договор на ТО ВДГО;
- **усиление надзора** за соблюдением требований по техническому обслуживанию газового оборудования, а также за содержанием вентиляционных и дымовых каналов со стороны органов государственной власти.

Если все жильцы МКД должны заключить договор с одной компанией, нужно ли это делать каждому отдельно?

Договор о техническом обслуживании ВКГО в МКД может быть заключен либо от имени всех собственников помещений или нанимателей жилых помещений лицом, определенным решением общего собрания собственников помещений в данном МКД, либо собственником помещения напрямую с Газпром газораспределением Ижевск.

Вопрос о заключении единого (от имени всех жильцов дома) либо индивидуальных договоров необходимо обсуждать на общем собрании собственников помещений.

В какие сроки должен быть заключен договор?

Договоры о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования в многоквартирном доме, заключенные до 01.09.2023, в том числе с другими специализированными организациями, действуют до их прекращения или расторжения, но не позднее 01.01.2024.

Договоры о техническом обслуживании внутридомового газового оборудования, заключенные собственниками жилых домов до 01 сентября 2023 года будут перезаключены в плановом режиме, в основном при проведении технического обслуживания газового оборудования.

Что будет, если не перезаключить договор?

Наличие договора на техническое обслуживание газового оборудования является обязательным условием поставки газа. В адрес потребителей, не заключивших дого-

воры на ТО ВДГО и ВКГО с газораспределительной организацией, поставщиком газа будут направлены соответствующие уведомления.

В случае игнорирования уведомления поставщик газа в соответствии с пп. 45-46 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства РФ от 21.07.2008 № 549, вправе в одностороннем порядке инициировать приостановление подачи газа потребителю.

Если уже есть договор с газораспределительной организацией, все равно надо перезаключать или он будет продлен?

Договор в любом случае необходимо перезаключить по утвержденной Минстроем России типовой форме (приказ Минстроя России от 29.05.2023 № 388/пр).

Сколько будет стоить договор на ТО со специализированной организацией?

Стоимость работ по техническому обслуживанию ВДГО индивидуальных жилых домов и ВКГО в МКД будет определяться в соответствии с Методическими указаниями, утвержденными Минстроем России. С ценами на работы по техническому обслуживанию вы можете ознакомиться на официальных интернет-ресурсах газораспределительной организаций.

Какие работы по техническому обслуживанию и ремонту внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования должны выполнять специалисты?

Минимальный перечень работ (услуг) по обслуживанию и ремонту газового оборудования установлен законодательно в Правилах пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства РФ от 14.05.2013г №410, и включает в себя следующие перечень:

1. Визуальная проверка целостности и соответствия нормативным требованиям (осмотр) внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования
2. Визуальная проверка наличия свободного доступа (осмотр) к внутридомовому и (или) внутриквартирному газовому оборудованию
3. Визуальная проверка состояния окраски и креплений газопровода (осмотр)
4. Визуальная проверка наличия и целостности футляров в местах прокладки через наружные и внутренние конструкции многоквартирных домов и домовладений (осмотр)
5. Проверка герметичности соединений и отключающих устройств (приборный метод, обмыливание)
6. Проверка работоспособности и смазка отключающих устройств
7. Разборка и смазка кранов
8. Проверка работоспособности устройств, позволяющих автоматически отключить подачу газа при отклонении контролируемых параметров за допустимые пределы, ее наладка и регулировка
9. Регулировка процесса сжигания газа на всех режимах работы, очистка горелок от загрязнений
10. Проверка давления газа перед газоиспользующим оборудованием при всех работающих горелках и после прекращения подачи газа
11. Замена баллонов для сжиженных углеводородных газов

12. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, состояния соединительных труб с дымовым каналом

13. Инструктаж потребителей газа по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд.

Важно! Каждый потребитель вправе требовать исполнения от сотрудников газораспределительной организации всего перечня работ при выполнении технического обслуживания газового оборудования

Выбор управляющей организации

В чем суть последних изменений в вопросе выбора управляющей организации на общем собрании собственников?

Ранее решение о выборе управляющей компании принималось простым большинством голосов (более половины «за» от числа принявших участие в голосовании при наличии кворума в 50% от общего числа голосов). Таким образом, формально решение могло быть принято и четвертью голосов дома (25%+1 голос) при условии, что в собрании приняты бы участие собственники, обладающие более 50% голосов.

С 1 сентября 2022 года решения общего собрания собственников о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации принимаются более чем 50% голосов «за» от общего числа голосов всех собственников помещений в доме. Это значит, что решение о выборе/смене управляющей компании должно иметь поддержку абсолютного большинства собственников в доме.

Важно! Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме является обязательным для всех собственников помещений в доме. Оно может быть признано недействительным только на основании решения суда.

Выплата вознаграждения председателю совета многоквартирного дома

Что изменится в вопросе выплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома?

Часть 8.1. статьи 161 Жилищного кодекса РФ предоставляет возможность собственникам помещений определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. Решением собрания определяются условия и порядок выплаты вознаграждения, а также определяется его размер. Чаще всего вознаграждение председателю совета дома включается дополнительной строчкой в платежном документе от управляющей организации, которая от имени всех собственников в доме выплачивает это вознаграждение председателю.

До недавнего времени вопрос о том, облагать ли вознаграждение обязательными взносами являлся неоднозначным. Минфин России в своем письме от 3 сентября 2021 г. N 03-04-06/71594 придерживался позиции, согласно которой при любом способе оплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома должны исчисляться и уплачиваться обязательные взносы (30%). Однако судебная практика свидетельствовала о том, что данное вознаграждение выплачивается не в рамках трудового или гражданско-правового договора, а потому не облагается вышеуказанными взносами (Решение Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу А71-169/2019, По-

становление Арбитражного суда Уральского округа от 03.10.2018 N Ф09-5994/18 по делу N А76-3959/2018).

С **1 января 2024** года вступят в силу изменения в ст. 420 Налогового кодекса РФ, которые **прямо закрепляют вознаграждение председателя и совета дома в числе объектов обложения страховыми взносами**. Эта норма закреплена в Федеральном законе от 31.07.2023 № 389-ФЗ о внесении изменений в Налоговый кодекс РФ. Это означает, что при выплате вознаграждения советам домов управляющие компании будут обязаны удерживать налог на доходы физических лиц (13%), а также страховые взносы (в Фонд социального страхования, Пенсионный фонд РФ). Для большинства организаций этот взнос составляет 30%. Источником выплаты страховых взносов будут являться платежи собственников жилья, которые собираются на основании решения общего собрания собственников жилья. Таким образом, при сохранении размера вознаграждения, оплачиваемого собственниками жилья в управляющую компанию, сумма вознаграждения совета дома «на руки» уменьшится.

С целью сохранения прежнего размера вознаграждения, учитывая высокую значимость деятельности совета дома в интересах всех жителей многоквартирного дома, необходимо принимать решения на общих собраниях собственников об увеличении размера вознаграждения совету многоквартирного дома (председателю совета дома).

Важно! Объединение советов домов Удмуртской Республики считает данный закон несправедливым по отношению к советам домов и будет дальше бороться за освобождение вознаграждения от уплаты страховых взносов на законодательном уровне.

Проведение общих собраний собственников помещений в МКД

Какие изменения в последнее время произошли в порядке проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме?

Федеральный закон от 4 августа 2023 года № 441-ФЗ внес изменения в Жилищный кодекс РФ, в том числе в ст. 44-47 ЖК РФ, определив, что письменные решения собственников помещений в ходе голосований должны передаваться в место, определенное решением общего собрания собственников. Ранее такие решения должны были быть переданы собственниками в место, определенное в уведомлении о голосовании. То есть раньше выбирать место, где принимаются решения мог инициатор собрания, который готовил уведомление, а теперь это прерогатива исключительно общего собрания собственников.

Важно! При проведении ближайшего общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в перечень вопросов включите вопрос об утверждении порядка приема оформленных в письменной форме решений собственников помещений при проведении собрания в заочной форме.

Капитальный ремонт многоквартирных домов

Что нового в капитальном ремонте многоквартирных домов?

Постановлением Правительства Удмуртской Республики от 21 августа 2023 года № 548 утвержден состав работ (услуг), которые относятся к капитальному ремонту и финансируются за счет обязательных взносов. Теперь нормативно закреплено что входит в ремонт фасада, фундамента и прочие работы.

Пример таблицы из постановления Правительства УР от 21.08.2023 № 548.

№ п/п	Услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации	Услуги и (или) работы, входящие в число услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируется за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, и которые включены в перечень, указанный в части 1 статьи 166 Жилищного кодекса Российской Федерации
1	2	3
1	Ремонт фундамента многоквартирного дома	демонтаж, монтаж, восстановление отмостки усиление, восстановление фундамента*
2	Ремонт фасада	демонтаж, монтаж, восстановление цоколя, обработка гидрофобизирующими составами
3	Ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме	демонтаж, монтаж, восстановление, замена подвальных окон, приемков и дверей входа в подвал ремонт, восстановление участков стен подвалов и полов подвалов замена или усиление балок и перекрытий пола первого этажа
4	Ремонт крыши	демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление стропильной и подстропильной системы, замена обрешетки (контробрешетки) демонтаж, монтаж, восстановление, замена, усиление деревянных и железобетонных конструкций чердачного перекрытия антисептирование замененных деревянных конструкций огнебиозащитным составом работы по нормализации температурно-влажностного режима (устройство карнизных, коньковых вытяжных щелей, коробов и т.д.)

Ознакомится с составом полного перечня работ и услуг по капитальному ремонту можно непосредственно в тексте постановления.

Данные изменения направлены на решение спорных вопросов об элементах капитального ремонта, которые возможно выполнить за счет минимального размера взноса, утвержденного в Удмуртской Республике.

Цифровые сервисы в сфере ЖКХ

Что нового появилось в сфере цифровизации ЖКХ?

С лета 2023 года заработало мобильное приложение «Госуслуги.Дом», которое предоставляет пользователям большой функционал по управлению многоквартирным домом, решению бытовых вопросов, связанных с содержанием жилья. С помощью приложения можно:

- Передавать показания счетчиков;
- Узнавать о плановых и аварийных работах в доме;
- Писать заявления и обращения в адрес управляющих и ресурсоснабжающих организаций;
- Оплачивать счета;
- Участвовать в общих собраниях собственников.

Регистрация в приложении также как и в ГИС ЖКХ происходит через учетную запись от портала «Госуслуги». Пока что приложение охватывает не всех исполнителей услуг, но постепенно расширяет охват. В скором времени к нему будут подключены почти все участники рынка ЖКХ во всех регионах.

Действующие программы по улучшению пространств вокруг домов. Самообложение

Что такое самообложение?

Самообложение - разовые платежи граждан, осуществляемые для решения конкретных вопросов местного значения.

Размер платежей в порядке самообложения граждан устанавливается в абсолютной величине равным для всех жителей муниципального образования или части муниципального образования. Исключение может быть сделано для отдельных категорий граждан, численность которых не может превышать 30% от общего числа жителей.

Решение о самообложении жители принимают на местном референдуме или на сходе граждан (ст. 56 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»).

Какие вопросы можно решить с помощью самообложения?

С помощью самообложения можно решить следующие вопросы:

- ремонт или строительство дорог;
- электро-, тепло-, водоснабжение и водоотведение;
- обустройство детской или спортивной площадки;
- высаживание деревьев;
- обеспечение первичных мер безопасности;
- реставрация и ремонт памятников;
- строительство и ремонт объектов культуры, физкультуры и спорта;
- обустройство мест массового отдыха жителей;
- содержание кладбищ;
- организация по накоплению (в т.ч. раздельному) отходов, их утилизации, переработке, их вывозу.

Существуют ли какие-то меры государственной и муниципальной поддержки самообложения в городе Ижевске?

Да, жителями финансируется 20% от общей стоимости проекта. На каждый рубль, вложенный жителями, город вкладывает 1 рубль, а республика 3 рубля.

Каковы условия реализации проектов по самообложению?

К числу условий для реализации проектов по самообложению относятся следующие:

1. Должен решаться вопрос местного значения. Земельный участок должен быть муниципальный (с 1 октября 2023 – должен быть документ на право собственности на объект недвижимости);
2. Должно быть принято решение на сходе граждан части территории города (многоквартирный дом, группа жилых домов, жилой микрорайон, зона (массив), квартал, улица, проспект, переулок, проезд, проулок, разъезд, тупик, площадь, бульвар, съезд (спуск), шоссе, аллея, тракт, магистраль, на территории которых расположены объекты жилищного фонда) – проживают не менее 10 и не более 5000 человек;
3. Единая территориально-пространственная целостность части территории населенного пункта (часть территории должна быть неразрывной и не должна выходить за границы населенного пункта, в пределах которого находится определяемая территория).

Каковы этапы реализации проектов по самообложению?

1. Подготовительная работа:
 - встречи с жителями, определение идеи и общих параметров проекта;
 - обсуждение возможности реализации проекта;
 - подготовка смет/коммерческих предложений;
 - определение суммы софинансирования.
2. Заявление инициативной группы в Городскую думу:
 - уточнение общего количества зарегистрированных;
 - утверждение сметной стоимости;
 - определение даты схода граждан;
 - утверждение суммы разового взноса.
3. Проведение схода граждан:
 - получение согласия жителей на реализацию проекта;
 - определение способа сбора денежных средств.
4. Сбор и внесение денежных средств в Администрацию района.

Инициативное бюджетирование

Что такое инициативное бюджетирование?

Это возможность для жителей участвовать в процессе распределения части бюджетных средств. В инициативном бюджетировании именно жители решают, какой проект сделать, на что потратить бюджетные средства.

Что может быть объектом инициативного бюджетирования?

К числу объектов для инициативного бюджетирования относятся:

- Объекты ЖКХ
- Дороги
- Игровые площадки
- Библиотеки
- Массовый отдых
- Образование
- Пожарная безопасность
- Спорт
- Памятники
- Культура
- Места захоронения
- Прочие объекты в муниципальной собственности

Каковы источники финансирования проектов в рамках инициативного бюджетирования?

Обязательными источниками являются:

Средства республиканского бюджета – не более 1 200 000 рублей на 1 проект;

Средства местного бюджета – не менее 5/15% от запрашиваемых средств;

Дополнительным источником могут быть:

Софинансирование со стороны населения / спонсоров – 15% от запрашиваемых средств (для получения максимального балла проектом по данному критерию).

Как жителям принять участие?

1. Ознакомьтесь с материалами для участников конкурса на официальном сайте инициативного бюджетирования в Удмуртии;
2. Проконсультируйтесь о возможности реализации идеи у куратора и/или в проектном центре;
3. Проведите мероприятия с жителями, расскажите жителям об инициативном бюджетировании
4. Сформируйте инициативную группу жителей не менее 10 человек возрастом от 16 лет;
5. Организуйте проведение собрания жителей, совместно с Администрацией вашего муниципалитета;
6. Помогите Администрации муниципалитета в формировании пакета документов для подачи заявки на конкурс

Каков график реализации проектов инициативного бюджетирования в Удмуртской Республике по конкурсу 2024 года?





ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»

Удмуртская Республика,
город Ижевск, улица Тельмана, д. 16

8(3412) 56-36-09

vk.com/domudm

t.me/osdudm