

[МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ "Азбука для потребителей услуг ЖКХ" 2015 год](#)

[Уведомление собственников о лицензировании УК](#)

[Информация об аварийных службах](#)

[Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту с 01.01.2014](#)

[Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту с 01.01.2015](#)

МЕТОДИЧЕСКОЕ ПОСОБИЕ "Азбука для потребителей услуг ЖКХ" 2015 год



Вопросы ЖКХ актуальны для каждого россиянина.

Создание Азбуки ЖКХ, безусловно, повысит уровень информированности наших жителей и что особенно важно, поможет доходчиво объяснить и людям старшего поколения, и молодежи их права и обязанности как потребителей коммунальных услуг.

Министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации

Михаил Мень



Основы работы сферы ЖКХ должен знать каждый россиянин, и именно грамотные потребители сделают рынок понятным и заставят работать его по правилам!

Заместитель Министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Главный государственный жилищный инспектор Российской Федерации, руководитель федерального проекта «Школа грамотного потребителя»

Андрей Чибис



Жилищное просвещение граждан — это залог успешного реформирования сферы ЖКХ и выстраивания грамотных отношений в каждом доме!

Заместитель председателя Комитета по жилищной политике и ЖКХ Государственной Думы Российской Федерации, соруководитель федерального проекта «Школа грамотного потребителя»

Александр Сидякин

Аннотация

Важному вниманию подлежат изданий в России учебник для потребителей услуг ЖКХ. Специфические отраслевые темы рассказываются простым языком с иллюстрациями и доступными разъяснениями.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ подготовлена в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме. Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

- состав общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт;
- проведение общего собрания собственников;
- предоставление коммунальных услуг;
- организация и проведение капитального ремонта и т.д.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ будет интересна всем, кто владеет и пользуется собственностью в многоквартирном доме и желает улучшить свои знания по управлению имуществом. Книга научит экономить плату за услуги, а именно – выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально использовать коммунальные услуги, осуществлять энергосберегающие мероприятия в многоквартирном доме.

2

СОДЕРЖАНИЕ

Глава 1. Введение	5
» Основные участники сферы ЖКХ	6
» Кто контролирует ЖКХ?	8
» Жилищные и коммунальные услуги	10
» Собственник: каковы у него права и обязанности?	11
» Общее имущество в многоквартирном доме	11
Глава 2. Общие сведения о многоквартирном доме	15
» Что относится к общему собранию собственников помещений?	15
» Как проводится общее собрание собственников помещений?	16
» Решения общего собрания собственников многоквартирного дома	18
» Голосование на общем собрании собственников	19
» Собрание в какой форме: как его провести?	21
» Что такое форма проведения собрания	21
» Председатель совета многоквартирного дома	23
Глава 3. Способы управления многоквартирным домом	25
» Непосредственное управление многоквартирным домом	25
» Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)	26
» Как создать ТСЖ?	27
» Органы управления ТСЖ	28
» Управление управляющей организацией (УО)	30
» Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	32
Глава 4. Жилищные услуги	35
» Что входит в содержание дома?	35
» Содержание земельного участка многоквартирного дома	37
» Услуги по управлению многоквартирным домом	37
» Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества	38
» Как правильно составить заяву на проведение текущего ремонта?	39
» Невыполнение или ненадлежащее исполнение услуги	39
» Что имеет право потребитель?	40
» Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуги и работ или не выполнения с нормами, нормами или установленную продолжительность не выполнения?	41
Глава 5. Коммунальные услуги	43
» Виды коммунальных услуг	43
» Исполнение коммунальных услуг	43
» Договор предоставления коммунальных услуг	44
» Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги	45
» Права и обязанности потребителя	47
» Размер платы за коммунальные услуги	49
» Нависление платы за коммунальные услуги, электричество, газ	50
» Нависление платы за горячую воду	51
» Нависление платы за водоснабжение	51
» Нависление платы за отопление	52
» Нависление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире	53
» Нависление платы за коммунальные услуги при их предоставлении с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	54
» Нависление платы за коммунальные услуги, потребляемые на бытовые нужды	55
» Требования к качеству коммунальных услуг	56
» Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?	57

3

Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы экономии жилищного хозяйства. Системы на оплату жилищно-коммунальных услуг 59

- » Как не вносить счетчики в эксплуатацию? 59
- » Что делать, если прибор учета сломался? 61
- » Акт фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов 61
- » Как перерасчитать плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют? 62
- » Приспособление или ограничение предоставления коммунальных услуг 63
- » Энергоэффективные Энергосберегающие лампы 65
- » Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг 66

Глава 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах 69

- » В каком доме будет проводиться капитальный ремонт? 69
- » Какие работы входят в капремонт? 70
- » Региональные программы капитального ремонта. Региональный оператор 70
- » Как направить средства на капремонт? 71
- » Специальный счет 72
- » Счет регионального оператора – общий котел? 74
- » «Общий котел» и основные черты 74
- » Как правильно выбрать счетчик на капремонт 76
- » Проведение капремонта в многоквартирных домах 77
- » Аварийные работы 78

Глава 8. Защита прав потребителей 79

- » Право потребителей на информацию об исполнителе услуг 79
- » Государственная информационная система ЖСК 80
- » Нарушение прав в сфере ЖСК: как их распознать 82
- » Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права? 82
- » Государственные и негосударственные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖСК 83
- » Судебный порядок урегулирования спора 89

Глава 9. Повышение собственной роли в жизни многоквартирного дома 93

- » Почему это не мое дело и не мое хозяйство 93
- » Эффективное участие на общем собрании собственников 95
- » Параллельные выходы из конфликта 96

Глава 1. Введение

Глава 1 Введение

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом, и во втором случае жильцы необходимо содержать, иначе оно ветшает, приходит в негодность, и в нем становится невозможно и опасно жить.

В первом случае содержание жилья возлагается собственником самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей.

Во втором случае, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые нужно содержать в надлежащем техническом состоянии.

Для того чтобы обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и централизованное предоставление коммунальных ресурсов в многоквартирных и индивидуальных жилых домах, существует сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Необходимость объяснить предмет деятельности жилищно-коммунального хозяйства связана с тем, что большинство собственников и нанимателей жилья на сегодняшний день имеют о нем, к сожалению, скудные представления. Среднестатистический житель многоквартирного дома и по сей день считает, что всё то, что расположено за его квартирой (подъезд, лифт, двор), является заботой публичной власти, но никак не жилищным делом в этом доме.

Вместе с тем отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства строятся на рыночных принципах, а это значит, что собственники должны научиться быть грамотными потребителями услуг для своего дома и уметь контролировать качество их предоставления.

Обо всем этом подробнее мы расскажем вам на страницах Азбуки для потребителей услуг ЖКХ.



Глава 1. Введение



Жители имеют разные документы на квартиру

Основные участники сферы ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство — сложная система, основанная на имущественных отношениях. В нее входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды. В начале главы мы расскажем о том, как устроена эта система — сделаем так, чтобы в каждой квартире было тепло, свет, вода, газ — чисто и уютно и, главное, чтобы собственникам жилья не приходилось платить за это слишком дорого. Что нужно сделать, чтобы достичь цели? Этот вопрос мы и постараемся прояснить на страницах учебника.

Для начала разберемся с определениями, чтобы не возникло путаницы.

Собственник помещения в многоквартирном доме — лицо, имеющее в собственности жилищную постройку в многоквартирном доме.

Собственник помещения — это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежавшее ему помещение. На сегодняшний день стандартный документ — это свидетельство о праве собственности. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живете в муниципальной или муниципальной квартире, вы — наниматель помещения.

Управляющая организация — организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по управлению им, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.



6



Управляющую организацию мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖСКом, ДУЖМ, ЖРП и т. д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, управляет им, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (крыша, подъезды, лифты, электропроводка), осуществляет предоставление коммунальных услуг — светом, газом, водой, теплом, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления. Примерная форма договора управления утверждена приказом Минстроя РФ № 411 от 31 июня 2014 г.

Ресурсоснабжающая организация — организации или индивидуальные предприниматели, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Ресурсоснабжающая организация — это поставщик коммунальных ресурсов. Такие организации превращают многоквартирный дом из бетонной коробки в уютное жилище: обеспечивают его электричеством, газом, водой, отоплением. В разных регионах они могут называться по-разному.

Товарищество собственников жилья — некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности, направленной на предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме.

Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация. Цель ТСЖ — не извлечь выгоду, а управлять общим имуществом, заниматься его содержанием и ремонтом, предоставляющим коммунальные услуги. Следует отметить, что содержанием общего



7

Глава 1. Введение

имущества ТСЖ может записываться самостоятельно, имея в платёжном документе специализированные сведения (адрес, инвентаризационный номер), а может записываться для этой цели управляющему или обслуживающей организации. Службы членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Исполнитель коммунальных услуг – организация (или индивидуальный предприниматель), предоставляющая потребителю коммунальные услуги.

Исполнитель коммунальных услуг – это компания (или индивидуальный предприниматель), которая непосредственно предоставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До тех пор пока дом это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги идут по трубам или по проводам, принадлежащим РСО (в случаях, оговорённых в законе).

Немалую роль в работе коммунального хозяйства играют и местные власти, и само государство. Подробно их функции и обязанности прописаны в статьях 12, 13, 14 Жилищного кодекса РФ.

Кто контролирует ЖКХ?

Офера жилищных и коммунальных услуг касается каждого человека, поэтому она находится в надзоре и контроле со стороны государства. Государственные и муниципальные органы следят за исполнением законов и подзаконных актов, и именно в них следует обращаться, если вы понимаете, что ваш дом обслуживают некачественно (или тарифы на коммунальные услуги слишком завышены).

В России существует преемственная система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги.

Первая ступень – общественные и различные некоммерческие организации. Самым близким вам объединением собственников является совет вашего дома. Именно туда вам необходимо обратиться в первую очередь с жалобами и предложениями. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей и осуществляющие общественный контроль. Их задача – развешивать повешения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, осуществлять в издательстве заявлений в другие организации, объединяющие административными полномочиями.

Вторая ступень – муниципальные службы контроля. Осуществляют муниципальный контроль районные и городские администрации.

По умолчанию муниципальный жилищный контроль осуществляется в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Однако в некоторых регионах органам местного самоуправления делегированы отдельные функции Государственной жилищной инспекции. Более подробного органа контроля (со второй ступени). В этом случае муниципальный жилищный контроль может и должен осуществляться в отношении всего жилищного фонда.

Кроме контроля за деятельностью управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, а также рассмотрение жалоб жителей,



А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

А.2. Преподнесение коммунальных услуг

Глава 1. Проверка

Администрация занимается контролем жилищных условий своего дома, выдачей разрешений на реконструкцию жилого помещения и на реконструкцию переустройства и перепланировку жилых помещений, а также на реконструкцию и на реконструкцию жилого помещения, выдачей разрешений на реконструкцию жилого помещения и на реконструкцию жилого помещения.

Для более подробного ознакомления с функциями Администрации вам необходимо посетить ее сайт.

Третья ступень – это государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. Государственный жилищный надзор – это деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса РФ). Лицензионный контроль – это контроль за соответствием деятельности управляющих организаций лицензионным требованиям. С 1 мая 2015 года все управляющие организации обязаны иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Осуществляет лицензионный контроль и жилищный надзор государственная жилищная инспекция. Именно эта организация занимается контролем за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг (отопление, электро-, водо-, газо-, тепло-, водоснабжение, водоотведение и другие) установленным требованиям законодательства; осуществляет контроль за проведением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации; осуществляет контроль за соблюдением порядка перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и пр.

Если у вас управляющая компания не справляется со своими обязанностями, если наступила зима, а в вашем доме до сих пор не включили батареи, если напор воды в кране постоянно слабый, а управляющая компания не спешит исправлять эту ситуацию... Во всех сложных случаях, когда проблема не решается, необходимо писать обращение в ГЖИ.

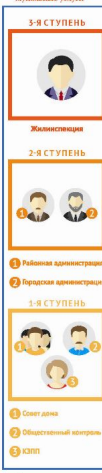
Потому что право сейчас найдите в интернете адрес ГЖИ в вашем регионе, укажите телефон, приемные часы. Также ознакомиться с процедурой подачи обращений – в какой форме надо их подавать, на что нам, сколько дней ждать ответа и пр. Хорошо, если на сайте ГЖИ вашего региона есть интернет-приёмная. Вы сможете обратиться с жалобами через нее.

Координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля осуществляет Главный государственный жилищный инспектор РФ.

Тарифы на коммунальные услуги регулируются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ. В разных регионах он может называться по-разному: Региональная энергетическая комиссия, Региональная Служба по тарифам, Управление по тарифам и ценам, Департамент по тарифам и т.д.

Чем эта организация полезна совету МКД? В нее можно обратиться по вопросам тарифов, за пояснением структуры тарифа и пр. Если, к примеру, вы обнаружили расхождение между тарифами на конкретный вид ресурса (например, на жилищную воду) в вашем регионе

В России существует система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги.



Глава 1. Введение

и тарифами, предоставленными за этот вид ресурса в вашей квитанции, вы можете обратиться в эту организацию за разъяснениями.

ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется предоставлением собственникам жилья двух видов услуг.

Жилищные услуги включают в себя всё, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (содержание общего имущества, выходящее за пределы и нарушение), в том числе санитарное содержание общего имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке канализационных труб); В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых плата за содержание общего имущества с апреля 2016 года будет включаться в себя как: плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу;
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (приним, хранение и передача технической документации, ведение электронного паспорта многоквартирного дома и т.д.);

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома и территории вокруг него сами собственники помещений и несут. Вместе с тем они вправе выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечить квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранной организацией. Это может быть управляющая организация, ТСЖ или иная, которая была выбрана собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 5 данного учебника).

Коммунальные услуги.

Все коммунальные услуги легко запомнить, их всего шесть. Это:

- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

За доставку коммунального ресурса до границ многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В рамках многоквартирного дома ответственность за предоставление коммунальной услуги несет ее исполнитель. Это может быть управляющая организация или товарищество собственников жилья при наличии у них заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора поставки коммунального ресурса.

Иногда случается, когда ресурсоснабжающие организации предоставляют коммунальные услуги собственникам напроую (без счетчиков). В этом случае ресурсоснабжающие организации отвечают за качество коммунальных услуг до конечного потребителя.

10

Глава 1. Понятие

Собственник: какие у него права и обязанности?

Собственник жилья — это его хозяин, владелец. При этом собственник следует отличать от жильца. Жильцами многоквартирного дома могут являться не только собственники, но члены их семей, а также наемники помещений в доме.

Быть собственником помещения — большая ответственность. Владелец квартиры имеет право сдать ее внаем, продать, подарить, завещать и т.д. Однако надо помнить, что квартира — это не дом в деревне, она окружена такими же квартирами со своими собственниками, поэтому растеряться своей квартирой жильца владелец имеет право только таким образом, чтобы не нарушить законные права и интересы соседей.

Отличительной особенностью многоквартирного дома является то, что в нем существуют два вида имущества: личное (квартиры, офисы) и общее (например, лестничные клетки, лифты, крыши, подвалы).

А в коммунальной квартире возникает еще один вид имущества — это общее имущество в коммунальной квартире (общие кухни, коридор, санузлы).

Общее имущество в многоквартирном доме

В силу п. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- лестничные площадки, лестницы, лифты, эскалаторы к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартирам;
- место, где размещается лифт, подвывается лифтовой шахтой. Кроме нее в доме может быть вентиляционная шахта — она тоже считается общим имуществом;
- технический этаж (служит для размещения инженерного оборудования и прокладок коммуникаций; он может быть расположен в подвале (техническое подполье), чердаке (технический чердак) или в средней части здания;
- в некоторых многоквартирных домах имеются помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов. Это колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы — разумеется, если ими могут пользоваться все жильцы. Если же в каком-то доме на первом этаже кто-то выстроил для квартиры и перестроил их под платный спортзал, эти помещения не являются общим имуществом — у них есть свой собственник;
- крыша также считается общим имуществом. В жилищной терминологии она определяется как «верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущую, гидрозащитную и теплозащитно-звукоизоляционные функции»;

- ограждающие несущие и несущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным приложением к общему имуществу относятся балконы и лоджии. Следует помнить, что в составе балкона или лоджии могут относиться к общему имуществу. Содержание балкона, застекленной лоджии, балкона и лоджии собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество;



Где это сказано?
ст. 36 Жилищного кодекса РФ, ст. 32 Жилищного кодекса РФ



Важно знать
Делая, по которому собственник принадлежит к общему имуществу в многоквартирном доме: это определяется для определения того, кто несет ответственность за его содержание.

[illegible]

Глава 2. Совет многоканального зума и его пользователи.

Что решается на общем собрании собственников помещений?

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме.

Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ утилизации домов;
 - принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, возведении на земельном участке гаража, сараи, бани, строительство детской площадки на земельном участке МКД;
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер вклада на капитальный ремонт;
- принято решение о изъятии кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение об использовании системы ГВС МКД или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- принято решение о пределах использования общего имущества, на котором расположен дом (например, решение об ограничении доступа на земельный участок МКД только для собственников помещений в МКД);
- принято решение о изъятии общего имущества собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме выступают на заключении договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общими собраниями собственников помещений в МКД;

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы.



Где это
сказано?

**Важно
знать**

Создание и обучение стартапов становится как в США, так и в Европе одним из самых популярных способов заработка. Но не все понимают, что такое стартап, и как его создать. Об этом рассказывает Андрей Шендерович, основатель компании «Антистартап».

— Андрей, что такое стартап? — это компания, основанная на идее, которую вы хотите реализовать. Это может быть новая технология, продукт или услуга, которую вы хотите предложить рынку. Стартап — это не просто идея, это конкретный бизнес-план, который вы хотите реализовать. Это может быть новая технология, продукт или услуга, которую вы хотите предложить рынку. Стартап — это не просто идея, это конкретный бизнес-план, который вы хотите реализовать.

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, расширяющие компетенцию общего собрания собственников помещений. Так, посредством голосования собственников теперь может быть принято решение о наделении совета дома полномочиями решать вопросы, касающиеся текущего ремонта общего имущества. Также общее собрание вправе принять решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников.

Как проводится общее собрание собственников помещений?

Существуют два вида собраний собственников помещений: годовое общее и внеочередное.

Годовое общее собрание — обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решить, в какие сроки его проводить, какое вопрос на нем обсуждать, — прерогатива инициатора.

В июне 2015 года в Жилищный кодекс РФ приняты поправки, которые устанавливают, что собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. Иной срок может устанавливаться решением общего собрания собственников.

Внеочередное собрание — добровольное. В случае необходимости инициировать его может любой собственник в данном многоквартирном доме. К примеру, владельцы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка, и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможно ли ее установка. Или к председа-

См. это сказано? ст. 47 Жилищного кодекса РФ



Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, проживающий в доме, или управляющая организация

16

Совет

Существует много способов трансформации местной и национальной культуры. Для этого можно использовать различные ресурсы, включая местные органы власти, местные сообщества, местные ресурсы и т.д.

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель. Если собственник хочет разместить баннер на стене дома, он должен получить согласие совета дома. Если совет дома отказывается, собственник может обратиться в суд.

В июне 2015 года в действующее законодательство внесены изменения, в результате которых собственники, обладающие не менее чем 10 % квартирными метрами от площади всех помещений в доме, получили право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

- уведомить всех собственников о проведении общего собрания;
- оформить документы по результатам проведения общего собрания;
- обеспечить соблюдение всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки дня.

Но чтобы требовать от управляющей организации или ТСЖ содействия в проведении собраний, собственники заранее на общем собрании обязаны определиться также и с порядком финансирования расходов управляющей организации или ТСЖ на их проведение. При этом следует отметить, что у собственников остается возможность организовывать общее собрание самостоятельно. Пополняться помощью УК, ТСЖ или нет — дело собственников.

Также в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых управляющая организация получила право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, относящимся к его компетенции. Исключение составляют собрания с повесткой дня по выбору управляющей организации или способу управления многоквартирным домом.

Но любое собрание можно назвать правомочным. Если пять многоквартирных домов, сидя на пороге, о детской площадке — это лишь разговор, не более. Для того чтобы решение собрания имело силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 % голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме. Такие случаи оговорены в ч.1 ст. 46 Жилищного кодекса.

На годовом общем собрании кворум не требуется? Значит, его придется проводить повторно. А вот если на внеочередном собрании меньше половины собственников, то уже сами инициаторы будут решать, проводить ли повторный сбор или отказаться от своей идеи.

Уведомление об общем собрании нужно оформить надлежащим образом и довести до сведения собственников не позднее чем за 10 дней до даты проведения. В нем обязательно должно содержаться:

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения (в очной или заочной форме).
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений.

См. это сказано? ст. 47 Жилищного кодекса РФ

17

Обозначения

 собственники, пришедшие

- Тема собрания**
- работа совета дом
 - текущий ремонт
 - порядок собраний
 - другие вопросы

- Тема собрания**
- реконструкция
 - капремонт
 - использова
 - земельного

- собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ПРОТИВ»

- другие вопросы
- 

- собственники, пропустившие

- 

DOCUMENTS

Решение принято

Решение не пр

Для принятии некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем $\frac{2}{3}$ от общего числа голосов

собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» (например, дом номер 4, подъезд 1, 1-й этаж, помещение ТСЖ).

4 Повестка дня собрания.

5 Информация о том, как и где познакомиться с материнатами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить одну из своих горошек в вашем дворе).

РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Для того чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50 % голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее чем двумя третями голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание. К ним относятся вопросы, указанные в пп. 1-5.1. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса:

- вопросы о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- вопросы, связанные с организацией и проведением капремонта;
- вопросы о порядке использования земельного участка (например, ставить ли во дворе многоквартирного дома гаражи, создавать ли пешеходную зону и т.д.);
- вопросы о том, каким образом может быть использован общедомовый инвентаризационный дом (то есть часть и/или размещение на доме рекламных конструкций);
- вопросы о том, кто из имени всех собственников многоквартирного дома заключает договоры о использовании общим имуществом (например, договоры на размещение рекламных на стенах дома).

ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя. Правда, устного поручения проголосовать за другого человека будет недостаточно. Бюллетень представителя собственника выдвуд, только если он предоставит нотариально удостоверенную доверенность.

Как заполнить бюллетень? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определить свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», бюллетень признается недействительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставили три вопроса. По двум человек ответил четко: либо «да», либо «нет», а в третьем ошибся, поставив сразу две галочки. Тогда его износ по первым двум вопросам учтутся, а по третьему — нет.

За несовершеннолетних до 18 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители).

После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол (он подписывается председателем и членами счетной комиссии).

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- а) дата, время и место проведения собрания;
- б) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- в) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- д) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде или первом этаже дома). Сам протокол и решения по вопросам, поставленным на голосование, также хранятся в месте, определенном на общем собрании.

В результате принятых в июне 2015 года изменений в Жилищный кодекс РФ протокол общего собрания собственников получил статус официального документа. Теперь подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую организацию или ТСЖ, а также размещать в системе ГИС ЖКХ (подробнее о ней можно узнать в соответствующем параграфе учебника).

Можно ли оспорить решения общего собрания?

После вступления решения в силу ни один собственник помещения в многоквартирном доме не вправе уклониться от его исполнения (даже если человек не присутствовал на собрании). Однако собственник помещения в многоквартирном доме может попытаться в суде оспорить решение, которое приняли на общем собрании. Подать в суд может владелец квартиры, который голосовал против принятого решения, или тот, кто вообще не присутствовал на собрании, а о решении узнал постфактум.

Важно

**Важно
знать**

Безопаснее всего, что, со-
блюдая все эти обя-
зательства, пенсионеры, не-
обходимо учитывая
законодательные
изменения, смогут
получить пенсионные
выплаты, а также реализовать
полноценно, имея право
на льготы, чтобы не
испытывать никаких
проблем с пенсией. Но
таким же важным
будет и соблюдение
гражданских обяза-
тельств, чтобы не
было никаких
проблем с пенсией. Если
же соблюдать
гражданские
обязательства, то
можно избежать
проблем с пенсией.
Для получения
пенсии необходимо
соблюдать

Интересно
знать!

[illegible]

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель

Бюллетень

1. Установить шлагбаум на въезде во двор	Да ☐	Нет ☒	Голос засчитан
2. Поручить Иванову А. А. подготовить план благоустройства двора	Да ☒	Нет ☐	Голос засчитан
3. Поручить УК выполнить текущий ремонт подъезда	Да ☒	Нет ☒	Голос не засчитан

Бюллетень признается действительным только в том вопросе, где есть ошибки. Правильно отмеченный вопрос засчитывается за голос. Исправления в бюллетене возможны, если при этом однозначно доказано согласие владельца собственности.

Решение общего собрания может быть признано недействительным, если оно принято с нарушением Жилищного кодекса и нарушает права и законные интересы собственника. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обязательное решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.

ПРИМЕР Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы известен типичный конфликт. С таким логично, если даже всем недовольны и уверены, что из ушей, интригует и обманывает. При этом скандальности недовольства в юридическом смысле не могут заставить за собой, если недовольны, скорее в процессе, чтобы пойти в суд. Для того чтобы решение не было оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.

Заявление об оспаривании решения собственников может подать в течение шести месяцев после того, как он узнал (или должен был узнать) о решении собрания. Впрочем, если суд сочтет, что нарушение было незначительным, а голос оспариваемого собственника (даже если бы он принимал участие в голосовании) всё равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

Но решение собрания суд может признать и недействительным. При этом недействительное решение может быть либо ничтожным, либо оспоримым.

Ничтожное решение признается недействительным в любом случае, но если кто-либо в суд с целью его оспаривания или ист. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня.

Совет
Если вы планируете, что решение об общем собрании будет принято, заранее подготовьте протокол и все документы, которые будут нужны для его проведения. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.

Где это сказано?
ст. 161.5 Гражданского кодекса РФ

20

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель

решение здесь, если в собрании принял участие абсолютное большинство собственников. Иск оспаривания решения на собрании, не являющемся кворумом. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (это тоже бывает) решение противоречит нормам законодательства и жилищного кодекса.

Оспоримое решение, как следует из названия, в принципе имеет право на существование, но выигрывает (или было принято) весьма незначительно. Например, кворум на собрании был, но составлен составом собственников не так, как положено по закону, и в той же форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими ошибками. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда.

СОБРАНИЕ В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ: КАК ЕГО ПРОВЕСТИ?

Спорным моментом на общем собрании всех собственников помещений — это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума — задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний всё чаще выбирают новую форму — заочное голосование. В этом случае убедить кого-то из соседей в собственной правоте или объяснить, что-то придется путем раздачи письменных материалов. При этом заочное голосование можно провести только после безрезультатного проведения очного собрания с идентичной повесткой дня.

Проводит заочное собрание такая форма: инициаторы группы жильцов раздают по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени формулируют свое решение, а затем, протоколом, приводят бюллетени в установленное место либо отдадут их представителям соседней комиссии.

Голосует за или против, собственник должен не только поставить галочку, но и указать:

- а) сведения о себе как участнике голосования;
- б) сведения о документе, подтверждающем право собственности на помещение.

Заочное собрание можно провести только после того, как по той же самой повестке инициативная группа уже пыталась провести общее собрание — но не набрала кворума.

Как и при очном собрании, инициатор заочного собрания должен оповестить о нем собственников как минимум за 10 дней до раздачи бюллетеней, а затем в десятидневный срок вывесить на общее обозрение решение собрания.

Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- а) дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
- б) сведения о лицах, принимавших участие в голосовании;
- в) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

Где это сказано?
ст. 161.1 Гражданского кодекса РФ

Где это сказано?
ст. 161.4 Жилищного кодекса РФ

Где это сказано?
ст. 161.5 Гражданского кодекса РФ

21

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель

- г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
д) сведения о лицах, подписавших протокол.

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых у собственников помещений в многоквартирном доме появилась еще одна форма проведения собрания — очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подышать под своим решением несколько дней (период обсуждения отодвигается отдельно и записывается в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в протоколе адресу (который тоже отодвигается отдельно).

Совет многоквартирного дома

Несмотря на то, что самые важные решения принимаются только на общем собрании собственников помещений, для решения текущих вопросов собственники должны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя.

И совет дома, и его председатель выбираются на общем собрании. При этом важно учитывать, что если указан так и не появился совет и председатель, этим вопросом создаются уже органы местного самоуправления (как правило, районная администрация). Представители органов местного самоуправления должны будут созвать внеочередное собрание и все-таки убедить жителей выбрать совет и председателя либо создать в доме товарищество собственников жилья.

Совет многоквартирного дома:

- 1 Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
- 2 Выносит на общее собрание обсуждение наиболее важных вопросов: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.
- 3 Предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья.
- 4 Представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.
- 5 Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом.
- 6 Каждый год на общем собрании собственники совета МКД отчитываются о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссию (еже ее имеет право создать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по оценке клубов могут войти жители, которые хорошо разбираются в цехах.



Важно знать

Совет многоквартирного дома является постоянно действующим органом управления домом. Выбирать его могут все собственники помещений в доме, кто зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости. Совет МКД создается на общем собрании собственников помещений в доме. Совет МКД создается на общем собрании собственников помещений в доме. Совет МКД создается на общем собрании собственников помещений в доме.

22

Глава 2. Совет многоквартирного дома и его председатель

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

Председатель имеет право еще до общего собрания жильцов вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель сообщает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель оweist дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор.

Кроме того, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

- контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приема работ, нарушению исполнения услуг выдает акты, договор оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту мусора привозят три раза в неделю) и т. д.;
- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией ее обязательств перед жителями;
- на основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг.

Бить председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственники могут определить меры поощрения председателя и членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ возможность провести собрание с соответствующей повесткой для право предусмотрена жилищным кодексом.



Важно знать

Председатель совета многоквартирного дома избирается на общем собрании жильцов из числа тех, кто является членом совета МКД.

ДЛЯ ЗАМЕТОК

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

34

Важно знать Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, — это каким способом будет управляться их дом.



25

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и отдельными организациями сами оплачивают коммунальные услуги.

При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение, с кем заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

Чтобы не проводить общее собрание по текущим вопросам, собственники могут выбрать одного из них или иного лица, которое будет представлять их интересы и обладать правом подписи. Для этого ему необходимо получить письменную доверенность от всех или большинства собственников.

Плюсы непосредственного управления:

- коммунальные ресурсы жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников;
- полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников;
- не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом.

Минусы непосредственного управления:

- в доме, где больше 30 квартир, может быть сложно найти того, кто охотнее (и согласнее) взять на себя ответственность по заключению договоров от лица всех собственников;
- нет профессионального управления общим имуществом;
- собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества;
- в случае если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может привести к конфликтам между ними.

УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИШЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация. Ее цель — не заработать деньги, а обеспечить дому качественное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и своевременным платежом воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья — это юридическое лицо. Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

ПРИМЕР: зачастую председатели ТСЖ оправдываются перед жителями, говоря: «Мы не виноваты в том, что квартиры для мусора переоборудованы, это компания по вывозу мусора плохо работает». На самом деле виноватых нужно искать именно в ТСЖ: они обязаны проследить все работы (вплоть до смены компании-подрядчика), чтобы все услуги предоставлялись точно в срок.

Где это сказано?
ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ

Где это сказано?
ч. 1 ст. 131 Жилищного кодекса РФ

26

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или привлечь к управлению организацию



Где это сказано?
ч. 2, 3 ст. 16 Жилищного кодекса РФ

Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

- 1 Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженеры, сантехники, электрики, плотники, дворники, уборщики, лифтеры, бухгалтер, пастористы и т. д.). Причем специалисты могут быть из числа жителей в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и及时处理 аварийных ситуаций.
- 2 Нанимать подрядчика — управляющую или обслуживающую организацию.

Как создать ТСЖ?

Перед тем как создать ТСЖ, необходимо продумать структуру и финансовый план его деятельности. Для того чтобы узнать, по сколько обходится содержание жилья, если в доме будет создано ТСЖ, необходимо посчитать все расходы данной организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание общего имущества на один квадратный метр своей квартиры.

Если инициатор или инициативная группа собственников посетит такой вариант привлечения, то необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и предложить кандидатуры в органы управления ТСЖ и контрольно-ревизионные органы: правление, его председатель, а также ревизионная комиссия.

За создание ТСЖ и утверждение его Устава должны проголосовать собственники, обладающие более чем половиной квадратных метров в общей площади жилых и нежилых помещений в данном доме. После этого начинается этап оформления бумаг.

Государственная регистрация товарищества собственников жилья на сегодняшний день осуществляется в форме регистрации товарищества собственников недвижимости.

Где это сказано?
ст. 136 Жилищного кодекса РФ

27

[illegible]

**Где это
сказано?**
ст. 146, 45–48 Жилищного
кодекса РФ, ч. 2 ст. 145 Жи-
лищного кодекса РФ

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), исключение общедомовых работ наемных работников и т.д.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается на общем собрании членов ТСЖ. Максимальный срок работы комиссии — 2 года, затем депутаты подлежат переизбору. Главная ее задача — как минимум раз в год проводить ревизию финансовой деятельности ТСЖ и давать отчет членам товарищества о результатах. Кроме того, ревизионная комиссия составляет заключения на счета различных работ, разработанные правлением.

Плюсы ТСЖ:

- денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- возможность самостоятельно нанимать организацию или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения некоторых работ товарищество может прибегать к договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- возможность переизбрания правления в случае его недовольства работой;
- ТСЖ может открыть на себя специальный счет для проведения капитального ремонта;
- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды.

Недостатки ТСЖ:

- платный недостаток — это «индивидуальность» жильцов: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги, из-за этого нарушается финансовая устойчивость ТСЖ;
- ТСЖ может быть выгодно в условиях крупного многоквартирного дома: если квартир мало, содержание дома для собственников оказывается слишком дорогим удовольствием;
- на практике председателем ТСЖ может стать недобросовестный человек.



Важно знать

Председатель правления не может быть избран на срок более 5 лет, но может быть переизбран на следующий срок. Однако, если он не будет переизбран, он должен покинуть должность. Также, если он не будет переизбран, он должен покинуть должность.



Интересно знать!

ТСЖ — это юридическое лицо, которое создано для управления многоквартирным домом. Оно имеет свой устав, который определяет его структуру и функции. Также, оно имеет свой счет, на который собираются деньги от собственников. Кроме того, оно имеет право нанимать работников для обслуживания общего имущества.

УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (УО)

Это самый распространенный способ управления домами — все работы по содержанию и ремонту большинства многоквартирных домов в нашей стране проводятся специалистами УО.

Жилищный кодекс РФ требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены жилищным кодексом и заказаны собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие юридические организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

Для того чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организа-



Где это сказано?

ч. 2, 5 ст. 161, ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, происходит конкурс по результатам которого

Где это сказано?
ч. 4 ст. 161, ст. 162 Жилищного кодекса РФ



ции они готовы доверить управление, и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жильцы дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего собрания берёт на себя орган местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбрали управляющую организацию, то впоследствии определяются по результатам конкурса.

Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям в течение тридцати дней после заключения договора.

Существенные условия договора управления многоквартирным домом — так называются те моменты, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Жилищный кодекс РФ устанавливает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

1. состав объектов имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2. перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4. порядок осуществления контроля за исполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Помимо существенных условий, предусмотренных законодательством, таковыми являются любые условия, по которым собственники решили достичь соглашения с УК. Например, помимо условий о порядке контроля за деятельностью УК, собственники могут договориться на утверждение конкретной формы годового финансового отчета.

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предполагает довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управ-

Где это сказано?
ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса РФ

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

любую компанию на общем собрании. Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления, максимальный срок договора не может превышать 5 лет.

Плюсы управляющей компании:

- домом управляют профессионалы;
- расписки на управление бывают невысокими даже для небюджетных домов;
- жители могут негнать на качество услуг (жаловаться на свою УК в Жилинспекцию либо досудебно ее менять);
- собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома, достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год.

Минусы управляющей компании:

- собственникам трудно проследить, на что именно тратятся их деньги;
- УК может разориться или банкротиться, соответственно, все накопившие долги жителей уйдет «в никуда»;
- собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищали бы их права;
- возможно неисполнение договорных отношений.



Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

С мая 2015 года ни одна управляющая компания не может продавать свои услуги, если у нее нет лицензии. Лицензирование деятельности включает в себя два аспекта:

1. Выдача лицензии.
2. Контроль за соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям.

Для того чтобы получить лицензию, управляющая организация и ее руководитель должны соответствовать определенным требованиям:

- регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами;
- отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя востанной или непогашенной судимости за преступления в сфере жилищных, трудовых и смежных преступлений;
- организация не подвергалась процедуре аттестации лицензий на право управления многоквартирными домами;
- руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергался процедуре дисквалификации;
- раскрытие организацией информации о своей деятельности.

32

Глава 3. Способы управления многоквартирными домами

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдаче принимает лицензионная комиссия, созданная в субъекте РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем одна треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

Содит за соответствием деятельности управляющей организации лицензионным требованиям Государственная жилищная инспекция.

При этом лицензионные требования к деятельности компании, получившей лицензию, шире, чем те, которые предъявляются к застройщику.

Если компания в течение года получает два продления об устранении нарушений по одному многоквартирному дому и не исполняет их — она теряет право на управление этим домом. Если площадь такого дома больше 15 % площади всех домов, которыми управляет УК, она лишается лицензии на управление домами, а ее руководитель дисквалифицируется на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления Государственной жилищной инспекции.

Несмотря на наличие неисполненных предписаний, собственники на общем собрании могут принять решение о продолжении работы с действующей организацией. В этом случае лицензия не отменяется.

Решение пятидесяти дней до дня получения уведомления от Государственной жилищной инспекции о прекращении действия лицензии орган местного самоуправления сообщает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Если собственники не принимают решения или собрание не имеет кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом.

Для ЗАМЕТОК

This image shows a single sheet of white paper with horizontal blue or grey ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are approximately 20 lines visible. The paper has a slight shadow on its right side, suggesting it's resting on a surface.

Drano 4. Kestirmişler ve diğer...

Жилищные услуги

В предыдущих главах вы уже узнали, чем жилищные услуги отличаются от коммунальных.

Однако само понятие «жилищные услуги» очень емкое. Несмотря на то, что в квитанциях на оплату ЖКУ практически все они учтены, являются в одной строке «содержание и ремонт жилья», в реальности таких услуг много. И важно уметь разбираться, насколько качественно (и действительно ли в полном объеме) организации выполняют свои обязательства перед жителями.

ПРИМЕР Зачастую от сотрудников УК можно услышать: «Мы не занимаемся избавлением дома от крыс и мышей, вызывайте специальные службы». Между тем прощайте мусоропровод, проводите дезинсекцию и дератизацию — это одна из прямых обязанностей управляющих компаний.

Что входит в содержание дома?

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию жилого имущества, в соответствии с которыми оно должно содержаться.

По этим требованиям любой жилой дом должен быть надежным и безопасным для жизни и здоровья жильцов. Жилые и пешеходные проезды, а также помещения общего пользования и земельный участок должны быть доступными для пользования. Все инженерные коммуникации, коллективные приборы учета и т. д. должны исправно работать. Кроме того, содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать поддержание архитектурного облика здания.

Итак, минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», выглядит таким образом:

Итак, минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», выглядит таким образом:

- Осмотр общего имущества. Он проводится собственниками помещений и представителями управляющих компаний или ТСЖ, чтобы выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.
- Осмотры и поддержание готовности инженерных систем жилого здания, горячего водоснабжения, водоснабжения, электроснабжения.
- Поддержание температуры и влажности в помещениях, на лестничных клетках и т.д. в соответствии с нормой.
- Уборка подъездов и дворов.
- Вызов мастера. УК или ТСЖ обязаны обеспечить специальное место, куда жители могли бы выкладывать использованные бутылки/тары/отходы. Передавать их специальным организациям, которые имеют право утилизировать такого рода отходы, — это обязанность управляющих компаний.
- Уход за деревьями, кустарниками, газонами по договору.

С апреля 2016 года плата за содержание общего имущества будет включать в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме.

Где это сказано?

п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных (Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2006 № 491) от 14.05.2013 года

**Где это
сказано?**

Постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О признании недействительным постановления арбитражного суда о взыскании денежных средств с должника, не обладающего для исполнения постановления содержанием в исправительном учреждении, и передаче их реализации и взыскания»

Глава 4. Жилищные услуги

Размер платы формируется на общем собрании собственников исходя из объемов коммунального ресурса, необходимого для надлежащего содержания общего имущества, или по нормативу.

Еще раз следует подчеркнуть, что приведенный список — это лишь минимальный набор обязательств УК. Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем отражено в указанном перечне, а управляющая компания или ТСЖ не вправе отказаться от каких-то из вышеперечисленных работ. По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т. п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить. Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников с учетом перечня услуг исходя из предложений управляющей организации по их стоимости. Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственники не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК, и если не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую.

Собственники помещений имеют право в любое время затребовать у УК перечень работ и информацию о том, с какой периодичностью они проводятся. Организация обязана предоставить эти сведения в течение 5 рабочих дней (заключая договор, этот срок можно сделать более коротким).



Существует минимальный объем работ УК, меньше которых собственники не имеют права заказывать, а УК не вправе отказаться от каких-то из этих работ

Интересно знать!

Перед началом работы с УК Жилищного дома следует ознакомиться с перечнем работ, который должен быть выполнен в течение года. Это не означает, что эти работы должны быть выполнены в течение года, а только в течение года, который начался с начала года.

В течение 12 месяцев собственники должны обеспечить выполнение работ, которые должны быть выполнены в течение года. Это не означает, что эти работы должны быть выполнены в течение года, а только в течение года, который начался с начала года.

В течение 12 месяцев собственники должны обеспечить выполнение работ, которые должны быть выполнены в течение года. Это не означает, что эти работы должны быть выполнены в течение года, а только в течение года, который начался с начала года.

В течение 12 месяцев собственники должны обеспечить выполнение работ, которые должны быть выполнены в течение года. Это не означает, что эти работы должны быть выполнены в течение года, а только в течение года, который начался с начала года.

В течение 12 месяцев собственники должны обеспечить выполнение работ, которые должны быть выполнены в течение года. Это не означает, что эти работы должны быть выполнены в течение года, а только в течение года, который начался с начала года.

36

Важно знать

Обратите внимание: если больше услуг вы заказываете управляющей компании, тем больше вы платите за них деньги. При этом можно ограничить количество дополнительных услуг, которые вы заказываете.

В работе, осуществляемой на территории общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо соблюдать следующие правила:

• работы, осуществляемые в границах придомовой территории;

• работы, осуществляемые на территории общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

У собственников есть полное право проверить качество работы УК. И, разумеется, они имеют все основания требовать устранения дефектов, а затем снова проверить, действительно ли исправность осталась в прошлом.

СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Содержание земельного участка — одна из обязанностей управляющей компании. Оттого, как оборудована контейнерная площадка и как часто вывозится мусор, зависит санитарное состояние придомовой территории.

Продумывая договор, который вы подписываете с управляющей компанией, обратите внимание на пункты, связанные с вывозом мусора: УК обязана будет действовать именно по той схеме, что вы зафиксируете в договоре.

В договоре управления также должно быть оговорено, какая площадь земельного участка подлежит уборке, с какой периодичностью, в каких случаях требуется механизированная уборка, а в каких достаточно ручной.

Уборка снега может стать основной головной болью жителей, если жилой управляющей компании захочет сэкономить на дворнике. Как и в случае с вывозом мусора, в случае нет четких нормативов относительно того, как быстро и до какой степени двор должен быть очищен от снега. Поэтому, заключая договор, не забудьте четко прописать и эти пункты.

Зачастую уборка снега механизирована: во дворе заезжают легкие тракторы, которые быстро расчищают дороги и тротуары.

Если же на улице гололед, работники управляющей организации должны обрабатывать дорожку песчано-солевой смесью.

Соседки и соседи на крыше нередко становятся причиной конфликтов жильцов дома с управляющей организацией. Помните, что обивание сосисок и наезд с крыши многоквартирного дома, а также контроль за состоянием оборудования, присутствующего на обшивке, является прямой обязанностью управляющей организации, выбранной в доме. Это закреплено в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Отдельно следует отметить, что если владелец балкона и является личной собственностью лица, приобретающего помещение в многоквартирном доме, обязанность забота об объектах также возложена на организацию, осуществляющую управление многоквартирным домом. Управляющая организация в свою очередь обязана обеспечивать безопасность проживания в таком доме.

Услуги по управлению многоквартирным домом

Наряду с содержанием общего имущества жилищные услуги включают в себя предоставление услуг по управлению многоквартирным домом. Они включают в себя:

- прием, хранение и хранение технической документации на многоквартирный дом;

Глава 4. Жилищные услуги



Четко прописывайте в договоре с УК условия вывоза мусора и уборки территории

- сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках;
- ведение энергетического паспорта многоквартирного дома;
- подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- иные услуги, предусмотренные договорами управления.

В 2015 году в Жилищном кодексе РФ приняты изменения, в результате которых управляющие организации или ТСЖ в составе услуг по управлению многоквартирным домом обязаны осуществлять по заявлению собственников, обладающих не менее чем 10% квадратной метровой от площади всех жилых и нежилых помещений, собрание в организации и проведении общего собрания. Такая обязанность возникает только если в многоквартирном доме принято соответствующее решение общего собрания собственников о праве 10% неправомерно собственников в проведении голосования.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

Один из самых острых вопросов — сколько платить за жилищные услуги. В домах, которые обслуживают управляющие компании, стоимость жилищных услуг определяется собственниками на общем собрании. Правда, есть существенное условие: собственники могут проголосовать за размер платы с учетом предложений управляющей организации, с которой они обратились заключить договор. Если управляющая организация не устраивает собственников помещений, то им следует рассмотреть варианты других управляющих компаний, домов работавших с данным домом.

В домах, где работает ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив, размер платежей определяют органы

Где это сказано?

ст. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ

Где это сказано?

ст. 16 ст. 1 Закона о государственной регистрации недвижимости (Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 416)

38

Глава 4. Жилищные услуги

управления товарищества или кооператива — в соответствии со своим уставом. Размер платы устанавливается на срок не менее чем 1 год.

Кто и с какого момента обязан платить за жилищные услуги?

- 1 Наниматели помещений или квартиры по договору социального найма — с момента заключения договора.
- 2 Арендаторы помещений или квартиры (окудательской или муниципальной) — с момента заключения договора аренды.
- 3 Члены жилищного кооператива — с момента предоставления помещения кооперативом.
- 4 Собственники жилого помещения — с момента возникновения права собственности.
- 5 Лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту, — с момента передачи.

КАК ПРАВИЛЬНО СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ НА ПРОВЕДЕНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА?

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ, не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2015 г. № 290, необходимо проведение общего собрания собственников помещений и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (штукатурение, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений многоквартирного дома также на общем собрании должны решить, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполняемые управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене, существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Выявляют случаи, когда потребители пытаются оспорить стоимость выполненных работ в суде; однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предложена собственникам. Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома обращается в управляющую компанию на составленном смете на работы, а также за тем, чтобы определить, в какие сроки компании работы может выполняться. Смета может быть твердой и приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч. 2 ст. 33 Закона «О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонами также следует договориться,

Где это сказано?

ст. 2 ст. 157 Жилищного кодекса РФ

Какая норма?

Если на собственника квартиры падает долг по оплате жилищных услуг, это обстоятельство является основанием для обращения в суд с требованием о взыскании суммы долга за пользование жилым помещением. Долг собственника обязан оплатить дог. кредитором.

Совет

Дорогие управляющие компании! Согласно ст. 1, п. 2 ст. 156 Жилищного кодекса РФ, управляющая организация должна предоставлять отчет о выполнении работ по содержанию общего имущества. Отчет должен быть составлен в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ.

Где это сказано?

ст. 17 Закона о государственной регистрации недвижимости (Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 416)

39

Глава 4. Жилищные услуги

на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть неслучайно (например, одна — это экзотический вариант, другая — это вариант выполнения работ с более качественными материалами).

После этого совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где последний будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определились по указанным позициям, тогда управляющей компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требование в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ устраивающие большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель?

Не входя управляющие компании (или ТСЖ) работают качественно. Они могут либо в принципе отказываться проводить ремонт (уборку, дезинфекцию, вывоз мусора и т.д.), либо делать это не так как нужно, либо — слишком редко. Во всех случаях, когда услуги предоставляются жителям несовершенного и ненадлежащего качества, УК или ТСЖ должны снизить размер платы за содержание и ремонт.

Такая же ситуация может возникнуть и при непосредственном управлении домом. Здесь тоже действует аналогичная схема: ответственные за услугу лица снижают ее стоимость.

При перерасчете учитывается каждый календарный день просрочки. Для этого используется следующая формула:

$$\Delta P = \frac{P}{n_0} \times n, \text{ где:}$$

ΔP — размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (в рублях);

P — стоимость услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (в рублях);

n_0 — количество календарных дней в месяце;

n — количество календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Единственный случай, при котором плата не снижается (даже если услугу вам оказали не вовремя), — если это было связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, если при этом сотрудникам УК или

Важно знать

Важно помнить, что жилищные услуги являются частью жилищных отношений, которые регулируются жилищным законодательством. Если вы обнаружили нарушение, вы можете обратиться в жилищный орган или в суд.

Важно знать

Для жильцов из многоквартирных домов важно знать, что жилищные услуги являются частью жилищных отношений, которые регулируются жилищным законодательством. Если вы обнаружили нарушение, вы можете обратиться в жилищный орган или в суд.

Глава 4. Жилищные услуги

ТСЖ призваны защищать интересы жителей от возможных злоупотреблений и ущерба или же, если возникли обстоятельства исключительной силы (к примеру, наводнение, смерч и т.д.).

КАК ЗАФИКСИРОВАТЬ ФАКТ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА УСЛУГ И РАБОТ ИЛИ ИХ ВЫПОЛНЕНИЕ С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ ИХ ВЫПОЛНЕНИЯ?

Первое и самое важное действие — это составление акта оказания жилищных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную периодичность или продолжительность. Составлять его можно в свободной форме, но, чтобы этот документ был максимально эффективным, лучше сначала ознакомиться с разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2011 г. № 354. В этом разделе подробно прописана процедура составления акта. Причем указанные нормы, регулирующие порядок составления акта, действуют как в отношении коммунальных, так и в отношении жилищных услуг.

Важно на указанный акт жители имеют право ссылаться, требуя перерасчета стоимости жилищных услуг.

Продолжим составлять акт, нужно изложить или написать письмо в аварийно-диспетчерскую службу и сообщить, что дворник, к примеру, пылок убрал придомовую территорию. Ваше сообщение обязательно должно быть зафиксировано в аварийно-диспетчерской службе. Не забудьте при этом сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес дома, где вы обнаружили нарушение, и в чем, собственно, суть проблемы.

После этого сотрудник аварийно-диспетчерской службы должен связаться с вами, в какое время к вашему дому поедут специалисты, чтобы вместе с вами зафиксировать факт нарушения. Уточняется, они должны в 2 часа, по сути, в это время неудобно, вы можете попросить прийти позднее (а вот ответственные сотрудники не имеют права просить у вас отложить время своего визита).

Вы не смогли дозвониться в аварийную службу? Аварийщики обязаны прийти и вас принять? В том случае, вы вместе с ними вправе составить акт без них. Акт подписывается как минимум двумя незаинтересованными лицами и председателем совета многоквартирного дома. Что нужно указать в акте:

- дату и время проведения проверки;
- состав комиссии;
- выявленные нарушения;
- инструменты, с помощью которых вы выявили эти нарушения;
- описание нарушения и его последствий, которые воспринимаются через органы чувств (визуальные подтеки, слышимое подтекание воды, запах сырости, плесени и т.п.).

Если же во время проверки всем стало очевидно, что нарушения нет и все было, это всё равно нужно зафиксировать в акте, чтобы дело было доведено до логического завершения.

Важно знать

Обязательно составьте акт о нарушении жилищных услуг, чтобы иметь документальное подтверждение. Если вы обнаружили нарушение, вы можете обратиться в жилищный орган или в суд.

Глава 4. Жилищные услуги



Первое и самое важное действие — это составление акта осмотра жилищных услуг (таблицы качества) с заверениями, подтверждающими ответственность за предоставление жилищных услуг.

Если в процессе проверки относительно существования нарушений возник спор, то любая из сторон вправе инициировать производство диспуты.

Акт проверки составляет в стальных экземплярах, сколько существует заинтересованных лиц (то есть по числу участников проверки). Каждый из них (или их представители) подписывает этот документ, один экземпляр остается у собственника помещений, еще один обязательно передается той компании, что выполнила жилищные услуги, остальные берут себе представители прочих компаний и организаций, участвовавших в проверке.

Если кто-то из участников проверки отказывается подписать акт, вместо него подписи ставят как минимум двое несогласованных лиц.

После того как акт составлен и подписан, жильцы дома могут направить письменное обращение в ту организацию, которая и выполняла свою работу некачественно.

Важно знать!
Обращение жильцов в жилищные службы должно быть четким, конкретным, содержать требования к качеству услуг, а также ссылки на нормативные акты, регулирующие жилищные услуги.

42

Глава 5. Коммунальные услуги

Глава 5 Коммунальные услуги

Список сокращений:
Правила № 307 – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные Правительством РФ от 13 мая 2006 года № 307.

Правила № 354 – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Правительством РФ от 06.05.2011 года № 354.

Где это сказано?
Правила № 354

Виды коммунальных услуг

Покажем, самый сложный раздел по всей сфере ЖКХ, который нужно знать грамотному собственнику жилья, — это коммунальные услуги. Их всего шесть, это:

- холодное водоснабжение
- отопление
- техническое обслуживание
- газоснабжение
- водоснабжение (то есть канализация)
- электроснабжение

С 1 января 2016 года в состав коммунальных услуг будет включено обращение с твердыми бытовыми отходами.

Конечно, коммунальные услуги, предоставляемые потребителю в конкретном многоквартирном доме, зависят от степени благоустройства данного дома.

Кроме того, услуги по предоставлению горячей и холодной воды, а также электричества делятся на индивидуальные (то есть предназначенные для каждой конкретной квартиры) и общедомовые (то есть потребляемые в процессе пользования общим имуществом).

С апреля 2016 года общедомовые коммунальные услуги (горячая вода, холодная вода и электричество) включаются в содержание общего имущества.

ПРИМЕР: Электричество, которое расходуется на то, чтобы освещать лестничную площадку, — это индивидуальная услуга. Но электроэнергия, которая нужна для того, чтобы работал лифт или горела лампочка на лестничной клетке, — уже услуга общедомовая.

Каждый потребитель обязан надлежащим образом оплачивать коммунальные услуги индивидуального потребления и свою долю в общедомовых услугах.

Исполнители коммунальных услуг

Вопрос, который в случае предоставления коммунальной услуги возмущающего качества волнует жителей, — кто отвечает за качество ресурса в конкретном доме? Попробуем разобраться, кто является исполнителем коммунальных услуг?

Исполнителями коммунальных услуг могут являться управляющие организации, ТСЖ, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а в предусмотренных законом случаях — ресурсоснабжающие организации.

Если в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, то указанные организации по умолчанию являются исполнителями коммунальных услуг. При этом предоставление коммунальных услуг собственникам указанным

Где это сказано?
ст. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

Где это сказано?
ст. 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.

43

Глава 5. Коммунальные услуги



нами организации возможен только с момента заключения ими договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

Ресурсоснабжающая организация (в рассматриваемом случае) отвечает лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы балансовой принадлежности сетей к исполнителю коммунальной услуги, как правило, до границы фундамента многоквартирного дома. Точнее разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит, и зон ответственности за них осуждено ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ, ЖСК, СПК, управляющей организацией, выбранными в доме, осуществляется в договоре поставки коммунального ресурса между указанными организациями или в приложении к нему.

Собственники на общем собрании могут принять решение вносить плату за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации. В этом случае исполнителем коммунальной услуги становится управляющая организация, но деньги вносятся напрямую поставщику.

В законе определен перечень случаев, когда исполнителем коммунальной услуги до конечного потребителя является ресурсоснабжающая организация. Это следующие ситуации:

- 1 В многоквартирном доме реализовано непосредственное управление.
- 2 При наличии управляющей организации или ТСЖ, ЖСК задолженности за предоставленные коммунальные услуги более чем за три последних месяца ресурсоснабжающая организация не раз за год работала с потребителями напрямую. При этом задолженность должна подтверждаться актом сверки или судебным решением.

Договор предоставления коммунальных услуг

Договор, на основании которого жителям дома будут оказываться все коммунальные услуги, можно заключать двумя разными способами.

- 1 Договор составляется в виде единого письменного документа и подписывается двумя сторонами: собственником помещения и испол-

Где это связано?
ч. 6.5, 7.1, ст. 155 Жилищного кодекса РФ

Где это связано?
п. 4 ст. 30 Закона об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации

Глава 5. Коммунальные услуги

нитель услуг (то есть УК, ТСЖ и т. д.). В чистом виде он встречается крайне редко, чаще можно найти договор управления многоквартирным домом, в котором прописываются условия не только содержания жилья (то есть жилищные услуги), но и предоставления коммунальных услуг.

- 2 Договор заключается посредством совершения исполнителем и потребителем совместных действий. Юридически такая «совместность» означает, что две стороны (к примеру, УК и собственник жилья) действуют так, словно между ними договор уже заключен. УК предоставляет услуги (в квартире собственника есть электричество, газ, вода), а юрлицо обязано платить за них, а собственник обязан оплатить счета. И даже если был заключен договор между ними нет, он все равно считается действующим. При этом договор считается заключенным на условиях действующего законодательства.

Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги

Основные обязанности подробно описаны в пункте 51 Правил № 354. Итак, исполнитель обязан:

- 1 Предоставлять потребителю коммунальные услуги в соответствии с условиями и надлежащего качества.
- 2 Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также самостоятельно или с привлечением подрядчиков проводить техническое обслуживание инженерных систем.
- 3 Производить расчет размера платы за потребленную коммунальную услугу. При этом если в регионе установлены социальные нормы на электричество, то исполнитель обязан рассчитывать размер платы «за свет», учитывая социальную норму. Кроме этого, исполнитель проводит и перерасчет платы, если гадуг в течение месяца услуга предоставлялась не в полном объеме (например, аварийно отключили магистральную магистраль или дом) или если собственник помещения в течение какого-то времени отсутствовал дома.
- 4 Если собственник не уверен, что ему правильно начислили платеж или штраф, исполнитель услуги должен немедленно (а не «зайти через неделю») предоставить, действующую на расчеты схему, и выдать потребителю документ, подтверждающий правильно начисленные платежи. Если потребитель просит заверить их печатью, исполнитель обязан это сделать.
- 5 Если в доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учета электричества, воды и т. д., каждый месяц с 25 по 25 число исполнитель должен снимать показания прибора и занести их в журнал учета показаний коллективных приборов учета. Если потребитель потребует, в течение одного рабочего дня предоставлять возможность ознакомиться с журналом. Хранится журнал до конца 3 года. Если, если индивидуальные счетчики установлены на пределами квартиры (так, это бывает в домах советской постройки) и это отражено в договоре, то не реже одного раза в 6 месяцев исполнитель услуги должен снимать показания и этих счетчиков и проверять техническое состояние приборов.
- 6 Принимать показания индивидуальных приборов — это тоже обязанность исполнителя. Притом жители квартир могут передавать их разными способами: звонками по телефону, заполнением отрывных талонов с читающим общепом, через Интернет. Периодически исполнитель должен проверять, совпадают ли данные на приборах учета с показаниями, которые передают жители. Если это определено договором, исполнитель может и снимать показания счетчиков, установленных внутри квартир.

Глава 5. Коммунальные услуги

7 Не реже одного раза в квартал исполнители обязаны уведомлять потребителей о том, как часто требуется снимать показания счетчиков, каким образом могут их передать и в какие сроки это можно делать. Кроме того, предупреждать потребителей о том, какие последствия наступают в случае несанкционированного вмешательства в работу приборов учета или энергетиче-ских показаний. Эта информация должна печататься на платежных квитанциях.

8 Принимать от жителей жалобы на ненадлежащее исполнение коммунальной услуги, проводить проверку этих фактов. Если, к примеру, из-за протечек в трубах у жителей затопило квартиру – составить акт о причинении ущерба имуществу (или здоровью).

9 Бести учет жалоб (а также заявлений, обращений и т. д.) потребителей. По жалобам потребителей на качество коммунальных услуг ответ должен даваться в течение трех рабочих дней.

10 Не позднее чем за 10 дней информировать жителей о плановом отключении горячей воды. Если планируется отключение электричества, холодной воды, газа – тоже заранее вывесить объявления, где указывать сроки отключения и подключения.

11 Если возникает необходимость провести плановые работы внутри помещений (квартиры или офиса), исполнитель обязан не менее чем за 5 дней согласовать сроки, в которые специалисты придут в квартиру (офис). Исполнитель может просто позвонить по телефону и договориться устно. А может послать письменный запрос, где указать дату и время проведения работ, а также их вид и продолжительность. Обязательно должны быть написаны ФИО и должность того, кто будет проводить работы, номер телефона, по которому потребитель может позвонить и перенести дату на более удобный для него (но не позднее пяти рабочих дней с момента получения уведомления).

12 Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Впрочем, у исполнителя коммунальных услуг есть не только обязанности, но и права. Условно их так также подробно расписаны в пункте 32 Правил № 354.

Итак, исполнитель имеет право:

- 1 Требовать, чтобы потребитель услуг вовремя и в полном объеме вносил плату за потребленные коммунальные услуги и, если таковые написаны, тарифы и нормы.
- 2 Требовать, чтобы в заранее оговоренное время (но не чаще чем 1 раз в 5 месяцев) его сотрудники или работники аварийных служб заходили в квартиры (или офисы) и проверяли техническое состояние оборудования. Если же случился аварий, то мастерам жители обязаны пустить в квартиру в любое время.
- 3 Раз в шесть месяцев проводить проверку достоверности передаваемых потребителем показаний приборов учета.
- 4 Приостанавливать (или вообще прекращать) подачу потребителю газа, горячей воды, водопроводки, электричества в ситуациях, оговоренных в правилах (например, при неуплате платы более чем за 5 месяцев).

Важно знать

Если вы хотите и для себя, и соседей, чтобы в вашей квартире (или офисе) всегда было тепло, горячая вода, электричество, газ, то вам необходимо соблюдать следующие правила:

Важно знать

Исполнитель коммунальных услуг не имеет права входить в квартиру (или офис) без уведомления потребителя. Если же вы хотите, чтобы в вашей квартире (или офисе) всегда было тепло, горячая вода, электричество, газ, то вам необходимо соблюдать следующие правила:

Глава 5. Коммунальные услуги

5 Если в квартире нет индивидуальных счетчиков на воду, газ, электричество, то исполнитель имеет право проводить, сколько угодно людей проживает в квартире (даже если некоторые живут временно) и уже в соответствии с этим начислять платежи.

6 Иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ

Основные права и обязанности потребителя перечислены в пункте 33 Правил № 354. Итак, потребитель имеет право:

1 Получить в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

- сведения о максимально доступной мощности прибора, оборудовании и бытовых машин, которые может использовать потребитель;
 - наименование, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), которые контролируют работу исполнителя;
 - если в регионе действует социальная норма потребления электричества, должны быть сведения о ее величине для разных типов жилых помещений, для помещений и инвалидов, для жителей аварийных или ветхих домов; также должны присутствовать информация об условиях, при которых социальную норму можно превысить;
 - информация о том, что потребитель обязан сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества проживающих в квартире людей;
 - сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность) в пределах и сфере социальной нормы потребления.
- В течение трех рабочих дней со дня получения заявления исполнитель должен предоставить потребителю письменную информацию о том, сколько газа, воды, электричества было использовано на общедомовые нужды, а также на многоквартирный дом в целом. В течение трех месяцев после того, как собственники помещений примут решение установить коллективный прибор учета и платить за него в стране «сохранение и ремонт жилого помещения», исполнитель обязан обеспечить многоквартирный дом действующим, висящим в эксплуатацию прибором.

Важно знать

Если вы хотите и для себя, и соседей, чтобы в вашей квартире (или офисе) всегда было тепло, горячая вода, электричество, газ, то вам необходимо соблюдать следующие правила:

Интересно знать!

- сведения об исполнителе: наименование, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в Интернете, а также адреса сайтов, на которые исполнитель обязан размещать о себе информацию;
- фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы;
- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, включая в тарифов и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они устанавливаются;
- информация об организации, которая обязана устанавливать приборы учета по требованию потребителей, а затем устанавливать расценку, в оплату стоимости установки (по требованию Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);
- порядок и форма оплаты коммунальных услуг;
- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также местные Приказы, а также информация о местных Приказах;

Глава 5. Коммунальные услуги

- 2 Получать от исполнителя информацию о том, каким образом была начислена плата за коммунальные услуги, чтобы убедиться, что нет ошибок.
- 3 Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, составившая акт и, разумеется, исправлений несоответствий.
- 4 Требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если те были предоставлены некачественно, не в полном объеме или если жители квартиры какого-то времени отсутствовали.
- 5 Требовать от исполнителя возмещения убытков, если таковые случались из-за того, что коммунальные услуги оказались ненадлежащего качества. Причем возмещать коммунальной общности не только материальный, но и моральный вред.
- 6 Требовать документы (достоверные личности, наличие полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение) у представителя УК или ТСЖ, если тот просит пустить его в квартиру, чтобы проверить состояние оборудования, снять показания счетчика и т. д.
- 7 Ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объем потребляемого ресурса (например, электричества или воды) дифференцированно, с учетом времени суток, даже если общедомовой прибор учета — однотарифный. Исполнитель коммунальных услуг обязан ввести его в эксплуатацию в течение месяца после установки.
- 8 Если это прописано в договоре, требовать от УК или ТСЖ, чтобы их сотрудники занимались техническим обслуживанием индивидуальных приборов учета.
- 9 Иметь иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

Обязанности потребителей прописаны в пункте 34 Правил № 354.

Основные обязанности потребителей — это:

- 1 Если обнаруживается неисправность, пожар, потоп или любая другая авария, срочно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу и постараться до приезда специализированных служб сами не устранить аварию, но хотя бы не дать ей разрастись (если это не опасно для жизни и здоровья).
- 2 Сообщать исполнителям, аварийным службам об обнаружении неисправности приборов учета (и коллективных, и индивидуальных). Неисправностью считается и отсутствие щита.
- 3 Использовать в своих квартирах индивидуальные приборы учета, в домах — общедомовые.
- 4 Самим следить за сроками поверки индивидуальных приборов учета и ставить в известность исполнителей услуг о том, что вы планируете снять счетчик и отнести его в специализированную организацию на поверку. Когда она закончится, сообщить исполнителю копию свидетельства о поверке (и, кроме того, если в вашем договоре с исполнителем прописано, что это — сфера ответственности исполнителя, значит, этот пункт как-то не касается).
- 5 Допускать коммунальщиков (и работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в свою квартиру в заранее оговоренное время и не чаще чем 1 раз в 3 месяца. Исключение составляют аварии — в таких случаях пустить аварийщиков придется в любое время дня и ночи.
- 6 Если в квартире нет приборов учета, в течение пяти рабочих дней информировать УК, ТСЖ и т. д. о том, что в вашей квартире изменилась число проживающих, даже если гости к вам приезжали временно).

48

Глава 5. Коммунальные услуги

- 7 Во время и в полном объеме платить за коммунальные услуги.
- 8 Исполнять иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Кроме того, потребитель не имеет права:

- 1 Использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть.
- 2 Снимать теплоноситель из батарей (если нет разрешения от исполнителя).
- 3 Самостоятельно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах и офисах.
- 4 Самостоятельно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета или «скручивать» счетчики.
- 5 Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовому сетям в обход индивидуальных приборов учета.

РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- а) тариф на коммунальный ресурс;
- б) объем потребления коммунального ресурса.

Тариф — это цена за единицу коммунального ресурса. А вот то, сколько именно электричества вам нужно на месяц, — это уже объем. Из тарифа и объема складывается размер платы за потребленный ресурс.

Разумеется, это лишь общее правило — в каждом случае нужно учитывать свои собственные нюансы. Их мы и рассмотрим.

Тарифы

Тарифы на коммунальные услуги утверждают региональные органы государственной власти.

Более никто — ни коммунальные службы, ни ТСЖ, ни ресурсоснабжающие организации — не имеют права устанавливать тарифы на коммунальные ресурсы.

Понятно, что в повышении тарифов заинтересованы ресурсоснабжающие организации. Более того, если государство установит слишком низкие тарифы, ресурсники просто разорятся и будут вынуждены уйти с рынка. Чтобы не допустить коммунального коллапса, государственные органы запрашивают у ресурсников, каковы они хотели бы видеть тарифы и какие аргументы в защиту этого они могут представить. Это называется обоснованием величины тарифов.

При этом ресурсоснабжающая организация указывает:

- какова стоимость затрат энергии на то, чтобы произвести ресурс (например, газ, тепловая энергия и т. д.);
- сколько стоит содержание сетей (труб, проводов), по которым ресурс поставляют жителям;

Интересно
знать!

Счетчики для воды по тарифу: общедомовые и квартирные. Общедомовые тарифы применяются для большинства видов многоквартирных домов (то есть тарифы в многоквартирных домах). Исключением являются случаи, когда тариф не может применяться к другим категориям. Первый — это когда объект оборудован автономной системой водоснабжения. Второй — когда объект оборудован системой водоснабжения, которая имеет автономную систему водоснабжения.

49

Глава 5. Коммунальные услуги

- какой должна быть выручка, чтобы ресурсоснабжающая компания могла эксплуатировать свою инфраструктуру в должном состоянии, развивать ее.

Кроме того, учитывается, сколько жителей получают ресурс, насколько развита «сеть покрытия» и т.д. Это очень схематичное объяснение того, как формируется величина тарифа, — в реальности тарифные дела состоят из множества аспектов с самыми разными данными, формулами, расчетными величинами.

В каждом разделе тарифов свои, увидеть их жители могут в квитанциях на оплату ЖКУ — в отдельных столбике.

ПРИМЕР Многоквартирные дома стоят в поселках. Их немного, и жители этих домов часто возмущаются: почему для них тарифы на электричество или воду выше, чем для горожан (причем сами дома могут быть абсолютно близкими)? Ответ очевиден в том, что на селе слишком мало многоквартирных домов. Если в городе на одну квартиру есть сотни зданий (от двухэтажных до двадцатипятиэтажных), то на селе многоквартирные дома может быть несколько за десяток. Между тем протяженность сетей, которые нужно содержать, может быть даже больше, чем в городе, соответственно, и тарифы, которые нужно учитывать в составе тарифа выше. Поэтому чем меньше людей использует ресурс, тем дороже он для них получается. (Рубо говоря, горожане покупают ресурс крупным оптом, а сельчане — розницей.)

В июне 2015 года в Жилищный кодекс РФ внесены изменения. Теперь, лишь в случае в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими установленную продолжительность, либо в несправильном расчете размера платы за коммунальные услуги, будет обязательно оплатить в пользу потребителей штраф. Данный положение вступит в силу 29 декабря 2015 года.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ХОЛОДНУЮ ВОДУ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ГАЗ

С платежами за холодную воду, электричество, газ разобраться довольно просто. Итоговую сумму в квитанции изучают, умножая объем потребленного ресурса на тариф.

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

Способ 1. По показаниям счетчика (если жители вовремя их передали).

Способ 2. По среднемесячному объему потребления (если жители по какой-то причине не передали вовремя показания счетчика, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, исходя из среднеарифметического из показаний последних шести месяцев, — это оговорено в пункте 59 Правил № 354.

В 2015 году в Правила предоставления коммунальных услуг планируется введение изменений, в результате которых плата за коммунальные услуги будет начисляться по среднемесячному потреблению, только если потребители не исправно показывали не более трех месяцев подряд. Далее будет применяться норматив с повышающим коэффициентом.

Способ 3. По нормативу (если в квартире не стоит счетчик или если жители не передавали его показания больше шести месяцев, а с 2015 года более трех месяцев).



и при расчетах в Правилах № 354

Глава 5. Коммунальные услуги

ПРИМЕР Чтобы стало понятно, как определяется размер платы за холодную воду при первом расчете, допустим, тариф на холодную воду — 12 рублей 10 копеек за 1 кубометр воды (повторим, цифры эти абсолютно абстрактные).

Расчет размера платы по прибору учета: допустим, в квартире по счетчику потребили 5 куб. м холодной воды. В этом случае плата за коммунальную услугу составит: 5 куб. м • 12,10 руб. = 60 рублей 50 копеек.

Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: допустим, в квартире за последние 6 месяцев по счетчику потребили 21 куб. м холодной воды, а в этом месяце показания жители не подали. Тогда среднемесячный объем потребления составит: 21 / 6 = 3,5 куб. м воды. Соответственно, размер платы в текущем месяце будет: 3,5 куб. м • 12,10 руб. = 42 рубля 35 копеек.

Расчет размера платы по нормативу: допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб. м на 1 человека (применяем в каждом объеме РФ действует свой норматив). Размер платы в этом случае составит: 4,2 куб. м • 2 чел. • 12,10 руб. = 101 рубль 64 копейки.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ГОРЯЧУЮ ВОДУ

Если в нашем регионе плату за горячую воду начисляют по ориентировочному тарифу, то эта система наглым не отличается от той, что была описана выше.

Если же тариф двухкомпонентный, используется другая схема. В данном случае применяется так называемый коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды.

ПРИМЕР Вновь возьмем абстрактные цифры.

Тариф на отопление 1 (подогрев воды) составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м. Тариф на отопление 2 (тепловая энергия, идущая на подогрев воды) составляет 14,26 рублей 33 копейки за 1 килокалорию тепла.

Коэффициент удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. м холодной воды, установленный органом государственной власти, равен 0,051965 ккал.

Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит: 12,10 руб. • 0,051965 ккал = 0,628,33 руб. + 86 рублей 21 копейка за 1 куб. м.

Иногда в квитанциях на ЖКУ указывают оба компонента отдельно, а второй ставит уже готовую величину. Оба варианта законны, но если у вас возникает необходимость доложить до сути, во втором случае придется запрашивать сведения у исполнителя коммунальной услуги.

Вставляем же цену за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную: электричество, газ — тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способ расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жители не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше шести месяцев).

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ВОДООТВЕДЕНИЕ

Как и в предыдущих случаях, итоговая цифра здесь получается путем умножения объема потребленного (в данном случае — вылитого) ресурса на тариф. Правда, здесь есть небольшой нюанс: способ начисления платежа два.

Способ 1. По нормативу, в котором учитывается количество проживающих в квартире граждан.

Способ 2. По сумме показаний счетчиков горячей и холодной воды — если они в квартире установлены, а счетчика водоотведения нет.

Глава 5. Коммунальные услуги

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Плату за отопление начисляют либо по схеме, прописанной в Правилах № 554, либо по схеме из Правил № 307.

По 554-м Правилам размер платы за отопление жилищно-коммунального хозяйства определяется умножением тарифа на объем потребленного ресурса.

При этом сам объем рассчитывают несколькими способами.

Способ 1. По нормативу (если в квартире нет счетчика на тепло). Норматив зависит от метража квартиры.

ПРИМЕР: Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 гигакалорию тепла;
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
- норматив, принятый для данного многоквартирного дома, 0,016 гигакалории на 1 квадратный метр площади.

Размер платы за отопление составит: $0,016 \times 42 \times 1422,20 = 955$ рублей 72 копейки.

Способ 2. По пропорциональному распределению, если в здании стоит общедомовой счетчик отопления, а в квартирах индивидуальных счетчиков нет или они установлены не во всех квартирах. В таком случае плату рассчитывают пропорционально квадратным метрам в каждой квартире.

ПРИМЕР: Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 гигакалорию тепла;
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров;
- по общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 60,20 гигакалорий тепла.

Размер платы за отопление составит: $60,20 / 3600 \times 42 \times 1422,20 = 998$ рублей 86 копеек.

Способ 3. По показаниям квартирных приборов учета, если ими оборудованы все жилые помещения. Тогда жители платят за расход тепла в своей квартире и за свою «долю» в общедомовом расходе. Его вычисляют, вычитая из показаний общедомового прибора учета показания всех счетчиков, стоящих в квартирах. В домах, где горячую воду производят, вычитается за счет отопления холодную, этот расход тепла тоже учитывается в строке «общедомовые нужды».

ПРИМЕР: Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 гигакалорию тепла;
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров;
- по общедомовому прибору учета дом потребил 60,20 гигакалорий тепла;
- в жилом помещении, согласно показаниям квартирного прибора учета тепловой энергии, за месяц потреблено 0,580 гигакалорий тепла;
- суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилых и нежилых помещений в доме составило 50 гигакалорий;
- потребленные тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составили 5,20 гигакалорий.

Размер платы за отопление составит: $(0,580 + 5 \times 42 / 3600) \times 1422,20 = 907$ рублей 36 копеек.

Глава 5. Коммунальные услуги

В Постановлении № 307 способ расчета объема потребленной тепловой энергии дан.

Способ 1. По нормативу — здесь схема точно такая же, что и в 554-м Постановлении.

Способ 2. Если в здании есть общедомовой счетчик — по его среднесуточным показаниям, которые рассчитываются как среднее арифметическое за последние 12 месяцев. Если счетчик поставлен совсем недавно и не прошужен и т.д. — как среднее арифметическое за 6 месяцев. После того как в течение года плата начисляется по среднесуточному потреблению, исполнитель производит корректировку размера платы по прибору учета.

ПРИМЕР: Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 гигакалорию тепла;
- потребление по прибору учета за прошлый год — 600 гигакалорий тепла;
- площадь жилого помещения потребителя — 42 квадратных метра;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 квадратных метров.

Среднесуточное потребление тепловой энергии на 1 кв. м площади помещений за прошлый год составит: $600 / 3600 / 12 = 0,014$ Гкал.

Размер платы за отопление составит: $0,014 \times 42 \times 1422,20 = 836$ рублей 25 копеек.

При этом, как только год закончился, исполнитель будет обязан провести корректировку платы за отопление.

ПРИМЕР: И вновь — абстрактные показатели:

- тариф составляет 1422 рубля 20 копеек за 1 гигакалорию тепла;
- потребление по прибору учета за этот год составило 580 гигакалорий тепла на сумму 809 390 рублей;
- в этом году плату за отопление жители несли исходя из среднесуточного потребления за прошлый год, ее размер — 11870 рублей;
- площадь жилого помещения потребителя — 42 квадратных метра;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 квадратных метров.

Корректировка размера платы за отопление составит: $809\,390 - 42 / 3600 - 11870 = 2\,417$ рублей 12 копеек.

Получается, исполнитель обязан вернуть потребителю 2417 рублей 12 копеек. Как вариант, он может зачесть их в счет будущих платежей за отопление, ведь по общедомовому счетчику за этот год дому для обогрева не требовалось меньше тепла, чем в прошлом году (может быть, выдалась теплая зима, а может, в доме отремонтировали окна и утеплили подполье). Но в первом случае, когда корректировка уйдет не в минус, а в плюс, и жители вынуждены доплачивать — если в этом году пришлось раскошелиться больше, чем в прошлом.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ

Наличие проплатных отсчетов в начислении платы для жилых коммунальных квартир не существует. Как и в других случаях, плату за газ, водоснабжение, горячую и холодную воду, электричество рассчитывают, умножая тариф на объем потребленного квартирной ресурса. При этом объем коммунального ресурса, потребленного коммунальной квартирой, пропорционально делится между всеми жильцами коммунашки.

Глава 5. Коммунальные услуги

Объем коммунального ресурса, потребленный коммунальной квартирой, определяется как: знакомыми способами (по нормативу, по прибору учета, по среднему значению потребления или (для водоснабжения) как сумму измеренной горячей и холодной воды).

Если в коммуналке стоит не только квартирный, но и индивидуальный (для каждой комнаты свой) счетчики электричества, то жители комнаты платят каждый за свой расход шпак свое домо за электричество, которое «плавают» в местах общего пользования — кухне, коридоре, ванной и т.д.

Этот же способ оплаты можно применить, если счетчики стоят не во всех комнатах, но жители смогли между собой договориться, как им распределить общеквартирные расходы электричества.

По аналогичной схеме рассчитывают и плату за отопление: суммируют объем потребленного тепла, который приходится на каждую комнату, и делят каждого жителя в общеквартирных расходах отопления.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ ИХ ПРОИЗВОДСТВЕ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Существуют дома, в которых отопление и горячая вода производится исключительно в самом здании либо в подкационной к нему машине котельной. Треть воду нагревает тепловой пункт (как правило, его называют бойлером). И котельная, и бойлер — это общедомовое имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом платить за горячую воду или отопление приходится, учитывая объем этого ресурса, который использовался на производство горячей воды и отопления, по его тарифу.

Как определяют объем ресурса, который используют для производства отопления или горячей воды? Для этого есть два способа:

- 1 По показаниям прибора учета.
- 2 По установленным расходам (то есть сколько нужно потратить ресурса для того, чтобы до нужной температуры подогреть горячую воду или выработать электричество для отопления) — если в котельной или бойлере отсутствует прибор учета ресурса, зачисляемого на производство отопления и горячей воды.

Когда рассчитывают, сколько должен платить каждый житель за отопление, учитывают и сколько нужно тепла для обогрева его квартиры, и сколько — для обогрева всех общих и нежилых помещений (этот показатель зависит от всех жителей пропорционально принадлежащим им квадратным метрам общей площади их квартир).

Объем горячей воды, которая подается в квартиру в доме, считается исходя из объема двух коммунальных ресурсов: холодная вода (которая по трубам поступает в дом) и ресурс, который идет на ее подогрев до состояния горячей.

Где это сказано?
п. 50 Правил № 354, формулы 7.6 и формулы п. 59 и п. 58 Правил № 354

Где это сказано?
п. 54 Правил № 354

Важно знать
В расчеты не включается в стоимость платы за горячую воду и за отопление стоимость коммунальных услуг, которые используются в местах общего имущества, например, для отопления в местах общего имущества. Эти расходы относятся к расходам на содержание общего имущества.

Глава 5. Коммунальные услуги

Поэтому, рассчитывая плату за них, сначала определяют, сколько жильцы квартиры потребляют горячей воды, и умножают этот объем на тариф холодной (холодильной) воды.

Затем оценивают, сколько стоила ресурс, который пришлось потратить, чтобы подогреть холодную воду до состояния горячей (к примеру, электричество). Эту сумму добавляют к всеобщей пропорционально объему горячей воды, который они потребляют.

А потом суммируют две полученных цифры — цену холодной воды и электричества, совокупного для ее подогрева.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Общедомовые нужды — один из самых больших вопросов в сфере ЖКХ. До недавнего времени строки «ОДН» в квитанциях на оплату коммунальных услуг не существовали, поэтому с ее появлением многие жители интересовались, что общедомовые: им казалось, что коммунальный «буржуй» делится на все.

Между тем общедомовые нужды действительно существуют и тоже требуют оплаты.

ОДН — это коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электричество, которое используется для лифта и порть, записки в подъезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестничные или полить клумбы во дворе. Это отопление, которое греет батареи в подъезде, и т.д.

Схема начисления платы за ОДН точно такая же, как и для индивидуальных платежей, — объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф.

На вопрос «сколько воды (или электричества) потребил дом в этом месяце?» ответ находят двумя способами: вычитают объем по нормативу или по показаниям коллективного прибора учета.

Рассмотрим оба варианта более подробно.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по нормативу

Платежи по нормативу берут, если в доме нет общедомового прибора учета. Норматив при этом устанавливают в расчете на 1 квадратный метр мест общего пользования — лестничных площадок, чердаков, подвалов и т.д. Умножив норматив на количество квадратных метров в местах общего пользования, получают число, делая на собственников жилых и нежилых помещений пропорционально площади их квартир или офисов.

ПРИМЕР Рассчитаем плату за холодную воду, которая идет на общедомовые нужды. Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодную водоснабжение — 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м;
- установленный норматив потребления холодной воды на ОДН — 0,041 куб. м на 1 кв. м площади помещений, входящих в состав общего имущества;
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества, — 100 кв. м;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме — 3600 кв. м;
- площадь квартиры собственника составляет 42 кв. м.

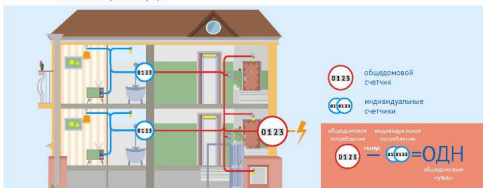
Объем коммунальной услуги, потребляемой на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит:

$$0,041 \times 100 = 4,1 \text{ куб. м.}$$

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит:

$$4,1 \times 12,10 = 49,81 \text{ рублей 79 копеек.}$$

Диагн. 5. Коммунальные услуги



Схемы «Общедомовое и индивидуальное потребление за электричество»

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по показаниям коллективного прибора учета

Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребляемой воды (или электричества) узнают, считая из показаний коллективного счетчика индивидуальное потребление в квартирах и прочих помещениях (офиса, спортзалы, магазины на 1–2 этажах), причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет, – нормативы.

Как распределить полученный результат по всем собственникам? Для этого полученный результат делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

ПРИМЕР. Выше рассчитан плату за холодную воду по уже по показаниям счетчика. Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение – 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м;
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета – 160 куб. м;
- среднее потребление холодной воды жителями и нежилыми помещениями в многоквартирном доме – 112 куб. м;
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 кв. м;
- площадь квартиры собственника – 42 кв. м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит: 160 – 112 = 48 куб. м.

Размер платы за электроэнергию коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит: 48 × 42/3600 × 12,10 = 6 рублей 78 копеек.

Важно знать

Для жителей, а еще для владельцев объектов недвижимости, важно знать, что при расчете платы за коммунальные услуги в многоквартирном доме учитываются не только показания общедомового прибора учета, но и показания индивидуальных приборов учета. Если у собственника нет индивидуального прибора учета, то плата за коммунальную услугу рассчитывается по нормативу.

В случае если в многоквартирном доме установлен общедомовой прибор учета, то плата за коммунальную услугу рассчитывается по показаниям общедомового прибора учета. Если у собственника нет индивидуального прибора учета, то плата за коммунальную услугу рассчитывается по нормативу.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Потребителю все требования можно найти в приложении № 1 к Правилам № 354. Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны, поэтому остановимся лишь на основных моментах.

Холодная вода должна быть доступна жителям дома всегда. Да, небольшие перебои в ее подаче возможны (и то лишь в случае аварии) – но не более 8 часов в месяц в целом. Единопараллельное же отклю-

Диагн. 5. Коммунальные услуги

чение холодной воды разрешено максимум на 4 часа. Кроме того, холодная вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01 по составу и давлению подачи.

Горячая вода тоже должна быть в доме круглосуточно. Длительность отключения 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы. Разрешается и ее отсутствие из-за аварии, но тогда – не более 8 часов в месяц и целом в 4 часах одновременно. Правда, есть оговорка: если авария произошла на туальной магистрали, перебои в подаче воды имеют право растянуться до 24 часов.

По требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, температура воды должна быть 60–75 градусов. Допустимое отклонение летом (с 0.01 часов до 5.00 часов) – не более 5 градусов, днем – не более 3 градусов. Перед тем как определить температуру горячей воды, ее можно слить в ведро (не более 10 минут (не более)).

Горячая вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.2496-09 по составу и давлению подачи.

Водоснабжение. Его допустимая продолжительность перебои – не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа одновременно.

Электроснабжение. Оно также должно быть бесперебойным. Допустима продолжительность перебои – 2 часа (при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания) и 24 часа (при одном источнике питания). Электроснабжение должно соответствовать ГОСТ 15109-97 и ГОСТ 29522-92 по направлению и частоте тока.

Газоснабжение – бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перебои – не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соответствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,012 МПа до 0,005 МПа. Максимально допустимое отклонение давления – 0,0005 МПа.

Отопление – бесперебойное и круглосуточное в течение всего отопительного сезона. Допустимая продолжительность перебои – не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от -12 градусов). А вот отклонение давления в батареях от нормативов в принципе не допускается.

КАК ЗАФИКСИРОВАТЬ ФАКТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА?

Первое, что нужно сделать, если вы обнаружили, что в вашем доме внезапно отключили, к примеру, горячую воду или электричество и не включают, несмотря на то, что все законные сроки прошли, – позвонить, написать заявление в аварийно-диспетчерскую службу.

Обязательно сообщите свои фамилию, имя, отчество, точный адрес проживания, где отключена услуга, и вид услуг (например, «в доме 5 по улице Зеленой уже более двух суток нет горячей воды»). Потребуйте, чтобы сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который пришел на вызов или заявление, сообщая вам свои фамилию, имя и отчество, пометил, за которым он зарегистрировал сообщение, и время регистрации.

Глава 5. Коммунальные услуги

Как правило, в аварийной службе уже знают об аварии (и, разумеется, о том, что в домах жителей нет горячей воды или света). Но бывает случаи, что сотрудники аварийно-диспетчерской службы попросту не могут об отключении или ограничении услуги. Тогда они в течение двух часов (если как устраивает это время) должны приехать к вам домой и зафиксировать факт: горячей воды нет (или она едва течет).

Если сотрудники аварийно-диспетчерской службы к вам так и не приехали (или вы просто не дозвонились им из-за постоянных гудков «звонят»), вы можете сами составить акт о нарушении качества предоставляемых услуг, при этом указать на нем, что документ был составлен жильцами квартиры и председателем совета многоквартирного дома (или председателем ТСЖ).

Во время проверки факт нарушения подтвердился? Непременно укажите в акте дату и время проведения проверки, все нарушения, которые вы обнаружили, и инструменты, которыми вы пользовались для их выявления. Кроме того, опишите свои выводы о дате и времени начала нарушения качества услуги.

Выяснет, что нарушение не подтвердилось, — тогда именно это и укажите в акте. Но чаще возникает спор: жильцы утверждают, что нарушение есть, коммунальщики — что его нет. Акт в любом случае должен быть составлен.

Акт составляют в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывают этими лицами (их представители), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя. Остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

Если кто-то из заинтересованных участников проверки уклонится от подписания акта, этот документ могут подписать другие участники проверки и не менее чем двое незаинтересованных лиц.

Если же спор относительно того, было или нет нарушение, так и не придет к общему мнению, жители дома и исполнитель коммунальной услуги спорят, как они будут в дальнейшем проверять качество услуги.

Имея на руках акт, фиксирующий предоставление коммунальной услуги ненадлежащего качества, потребитель вправе обратиться за перерасчетом платы за данную коммунальную услугу. При этом важно понимать, что перерасчет не может быть сделан ранее чем с даты составления акта.



Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы жилищного хозяйства. Услуги по оплате жилищно-коммунальных услуг

Глава 6

Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы жилищного хозяйства. Услуги по оплате жилищно-коммунальных услуг

В советские годы в квартирах (даже не в квартирах, а на лестничных клетках) стоял всего один прибор учета — счетчик электроэнергии. О том, что также же приборы учета должны находиться в трубах с горячей и холодной водой, отоплением, газом, мы даже подумать не могли.

КАК ВВЕСТИ СЧЕТНИК В ЭКСПЛУАТАЦИЮ?

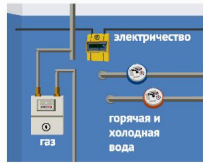
Однако сегодня становится всё яснее: чтобы платить ровно за то, что вы потребляли, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики. Впрочем, купить и поставить прибор учета мало. Необходимо ввести его в эксплуатацию.

И установка счетчика, и ввод в эксплуатацию обеспечиваются собственником квартиры.

Ввод прибора учета в эксплуатацию — это его документальное оформление как счетчика, по показаниям которого будет начисляться плата за услуги собственнику квартиры. В обычной жизни мы привыкли этот процесс «опломбировки», но это не совсем верно, поскольку опломбировка — это одно из действий по вводу счетчика в эксплуатацию. Помимо него в данную процедуру входит первичное снятие показаний и инициализация соответствующего акта.

Затягивать с вводом в эксплуатацию счетчика нельзя. Его необходимо опломбировать не позднее месяца, следующего за датой установки.

При этом исполнитель должен будет со следующего дня после опломбировки начислить вам плату в соответствии с показаниями нового счетчика.



Чтобы платить ровно за то, что вы потребляли, нужно установить в своих квартирах счетчики

Для того чтобы представители управляющей компании, ТСЖ или

- свои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, номер телефона (если вы подаете заявку от имени юридического лица, требуется указать фирменное наименование вашей компании или ИП, место госу-

- Обязательно приложите к заявке копию паспорта прибора учета и (если ваш счетчик не новый) копии документов, которые подтверждают, что прибор успешно прошел поверку.

Случается, что сотрудники компании-исполнителя в указанное время просто не приходят. Бывает и другое: компания-исполнитель предлагает ввести прибор учета в эксплуатацию через месяц или даже

Если же вы установили прибор учета, вовремя подали заявку на его опломбировку, а представители компании-исполнителя к вам не придут, не назначая никаких сроков (и при этом продолжают начислять

монтируют сотрудники компании-исполнителя (ЖЭКа, ТСЖ и т. д.). В таком случае они одновременно и закладывают акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Установив счетчик, собственник помещения должен за ним следить. Проверьте в паспорте прибора учета, какой должна быть дата его следующей поверки. Чтобы не забыть ее, можно поместить на прибор

учета. Забыть сообщить показания один раз — не страшно (вам начислят платеж по вашему же среднему уровню потребления). Но если



от нас показания в течение 6 месяцев подряд, он будет обязан

Что делать, если прибор учета сломался?

Сломанным счетчик считается в пяти случаях:

2. У него нарушены пломбы или знаки пове

- ПОДПИСАНО: АННОТАЦИЯ, КОМПЬЮТЕРНОЕ МОДЕЛИРОВАНИЕ, ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

После того как отсмонтированный счетчик поставят на место, ввод в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном для нового счетчика.

ПРОТИВ НЕДОБРОСОВЕСТНЫХ ЖИЛЬЦОВ

Если потребитель не передает показания в течение нескольких месяцев, ему продолжают начислять показания по среднемесячным расчетам.

ПОКАЗАНИЯ НАЧИСЛЕНЫ



Табла 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы зачисления собственного бюджета. Субъекты по оплате жилищно-коммунальных услуг

Чтобы такого избежать, исполнители могут составить акт фактического проживания потребителей коммунальных услуг.

После этого исполнители коммунальных услуг предложат начислить жителям плату по нормативу, но с учетом временных жильцов квартиры.

В 2015 году планируется внесение изменений в жилищное законодательство, результатом которых будет являться повышение явки для неплатежников. Так, за первые 30 дней просрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг неся выписываются не будут. Однако с 31-го дня и далее она составит 1/150 ставки рефинансирования центрального банка за каждый день просрочки внесения платежей.

КАК ПЕРЕСЧИТЫВАЮТ ПЛАТУ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЕСЛИ ЖИТЕЛИ КВАРТИРЫ ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮТ?

Необходимость просить у исполнителя подобный перерасчет возникает только в том случае, если в квартире не установлены приборы учета и жители платят по нормативам. Если же счетчики стоят, они автоматически покажут, что ни воды, ни газа, ни электричества израсходовано не было — соответственно, и платить лишнего жильцам не придется.

Если потребители отсутствовали более пяти дней подряд, они имеют право потребовать перерасчета платы за коммунальные услуги (исключение составляет отопление и газоснабжение).

Перерасчет услуги «отопление» логичным образом производится только после того, как пересчитают плату за холодную и горячую воду.

А вот плата за ОДТ, отопление и жилищные услуги не пересчитываются, даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

Если жильцы заранее предупредили исполнителя о временном отсутствии о том, что их не будет с такого-то по такое-то число, перерасчет им должны сделать в течение 5 рабочих дней после подачи заявления. Но одного заявления мало: к нему нужно приложить документы, которые подтвердят, что жители действительно не указаны в время будут находиться в другом месте. Если таких документов нет, перерасчет производить не будут.

Жители могут подать заявление на перерасчет и после своего возвращения, но в течение первых тридцати дней, не позднее.

Считается, что жильцы уезжают надолго, к примеру на год, два, и заранее уведомляют об этом исполнителя коммунальных услуг. В таком случае сначала исполнители производят перерасчет на 6 месяцев, после чего, сообщая, что жители не вернутся, не отказываясь соответствующее заявление с просьбой продлить перерасчет вновь производят его еще на 6 месяцев.

Возможно и такой вариант: уезжая надолго, жители квартиры просят исполнителей коммунальных услуг отключить у них электричество и воду и опечатывать закрывающую арматуру. Если после их возвращения сотрудники компании-исполнителя удостоверятся, что пломбы целы, то никакие документы, удостоверяющие отсутствие жильцов, уже не требуются.



Интересно знать!

Жители, кто переезжает с одного жилья на другое, но остается коммунальщиками. Чтобы расчеты были корректными, нужно подать заявление в службу жилищно-коммунального хозяйства. Если заявление не подать, то расчеты будут производиться по нормативам. С 1 января 2015 года по 30 июня 2016 года — 1,4. С 1 июля 2016 года по 30 июня 2017 года — 1,5. С 1 июля 2017 года — 1,6.

Табла 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы зачисления собственного бюджета. Субъекты по оплате жилищно-коммунальных услуг

ПРИОСТАНОВЛЕНИЕ ИЛИ ОГРАНИЧЕНИЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Чем различаются для этих понятия?

При ограничении коммунальной услуги жители продолжают эту услугу получать — но в меньшем объеме (к примеру, электричество может включаться в домах только в течение нескольких часов в сутки, а вода течь, что называется, «тонкой струйкой»).

При приостановлении коммунальной услуги ресурс не поступает полностью вообще, полностью.

Если ситуация «питания», исполнитель должен заранее предупредить жителей о том, что в ближайшее время будет ограничение или прекращения подачи, к примеру, горячей воды. Но в случае оговоренных ситуаций, в которых ресурс можно временно отключить (или снизить его объем) без предупреждения:

1. Авария (или угроза аварии) на сетях, по которым передается вода, тепло, электричество и т. д.
2. Стихийные бедствия и чрезвычайные ситуации (и возникшая необходимость устранить их последствия).
3. Несанкционированное подключение к сетям. При этом остановить подачу ресурса коммунальщики имеют право ровно с того момента, как обнаружат такое нарушение.
4. Использование жителями бытовых машин, что мешает нормальному доступу для внутридомовых сетей.
5. Предписание об ограничении или приостановлении услуги. Это предписание коммунальщикам выдает государственный орган, который контролирует состояние внутридомовых инженерных систем. Если он обнаружит, что сети в аварийном состоянии, коммунальные службы будут обязаны их отключить.

Какой может быть «питательная» ситуация, о которой исполнителю коммунальной услуги известно заранее? Их две: либо ожидается плановое отключение (и тогда предупредить о нем жителей дома нужно минимум за 10 дней), либо жильцы квартиры не платят (или платят не в полном объеме) за ЖКУ. В этом случае предупредить об отключении или ограничении услуг нужно за 30 дней до предполагаемого момента.

В 2015 году планируется внесение в действующее законодательство изменений, по результатам которых исполнители коммунальной услуги будут иметь право приостанавливать или ограничивать предоставление электричества (отключать электричество) в случае наличия у собственника недвижимости задолженности в установленном размере за два или более коммунальных ресурса иного вида.

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ. ЭНЕРГОСЕРВИСНЫЕ КОНТРАКТЫ

До недавнего времени проблема сохранения энергии в российских домах почти не рассматривалась. Но энергосбережение стало развиваться, что к планетам, призывающим заключать окупа на зиму, чтобы было теплее. Между тем с ростом тарифов становится понятно: сокра-



Важно знать!

Перечисленные коммунальные ресурсы подлежат перерасчету только в том случае, если они были установлены. Если же их не было, то перерасчет не производится. Например, если в доме не было счетчика, то перерасчет за воду не производится. С 1 января 2015 года по 30 июня 2016 года — 1,4. С 1 июля 2016 года по 30 июня 2017 года — 1,5. С 1 июля 2017 года — 1,6.

Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы живления собственного бюджета. Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг. Снижение затрат — это, по сути, то же самое, что сохранение семейного бюджета.

По оценкам экспертов, энергоэффективность в нашей стране отстает от европейских показателей примерно в полтора-два раза. Потенциал снижения энергетических потерь в сфере ЖКХ составляет от 30 до 40 процентов. За этими скромными цифрами скрываются реальные деньги собственников жилых и нежилых помещений. Сократить расходы тепла и электроэнергии в своей квартире может практически каждый.

Что можно сделать для улучшения теплоизоляции квартиры и снижения платы за отопление?

- 1 Установить энергосберегающие окна и балконные двери (так называемые «стеклопакеты»).
- 2 Остеклить балконы и лоджии.
- 3 Установить энергосберегающие двери.

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на холодную и горячую воду?

- 1 Установить прибор учета.
- 2 Отремонтировать сантехнические, поменять душевые головки на экономичные модели.
- 3 Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаз с двумя режимами слива).

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на электричество?

- 1 Купить бытовую технику с высоким классом энергоэффективности.
- 2 Заменить старые лампы накаливания энергосберегающими лампами.

ПРИМЕР: Обычная 60-ваттная лампа накаливания именно столько энергии и потребляет за час. Светодиодная лампа, которая светит точно так же ярко, за час: «съедает» только 5 ватт. Да, она стоит дороже обычной лампы. Но и срок службы ламп нового поколения — в 10–15 раз больше, чем у лампочки Ильича.

С 2015 года вы можете отказаться от электроснабжения при наличии дома (по двору и в более других ресурсах)



Интересно знать!

Как правильно установить счетчик на квартиру?

В настоящее время общепринятым стандартом является установка счетчика в квартире. Однако, если вы хотите установить счетчик в другом месте, вам необходимо обратиться к специалистам.

К установке счетчика предъявляются следующие требования: счетчик должен быть установлен в сухом, защищенном от влаги месте, вдали от источников тепла и холода. Счетчик должен быть установлен в easily accessible месте, чтобы его можно было легко проверить. Счетчик должен быть установлен в соответствии с требованиями производителя.

При установке счетчика необходимо соблюдать следующие правила: счетчик должен быть установлен в соответствии с требованиями производителя. Счетчик должен быть установлен в easily accessible месте, чтобы его можно было легко проверить. Счетчик должен быть установлен в соответствии с требованиями производителя.

64

Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы живления собственного бюджета. Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Что можно сделать, чтобы повысить энергоэффективность жилого дома в целом?

- 1 Установить общедомовой прибор учета.
- 2 Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.
- 3 Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.
- 4 Установить внешние балконирующие системы и сбалансировать систему отопления.
- 5 Установить термостатические вентили на радиаторах.
- 6 Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе: соотношения и зависимости от температуры наружного воздуха.
- 7 Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются, когда в коридор входит человек, а затем снова гаснут).
- 8 Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.
- 9 Реконструировать и утеплить лоток подвала, кровлю чердака, кровлю и наружные стены.
- 10 Заделать межпанельные и компенсационные швы.

Для того чтобы эти пункты претворились в жизнь, собственникам жилья нужно провести общее собрание и большинством голосов принять решение, какие именно работы предстоит провести в ближайшее время. Любые из этих работ требуют времени, средств, и каждый из работников в разные сроки. Поэтому, учитывая, что именно в вашем доме предстоит сделать в первую очередь, не забудьте принять во внимание все экономические аспекты.

Впрочем, сегодня энергоэффективность дома можно повысить и другим способом — заключить энергосервисный контракт.

Суть договора в том, что собственники дома принимают организацию, которая работает над повышением энергоэффективности дома и в целом следит за его состоянием.

В договоре обязательно нужно прописать существенные условия:

- 1 Всплыву жилищно-коммунальных ресурсов (в том числе в денежном выражении), то есть насколько исполнитель должен сделать ваш дом более энергоэффективным.
- 2 Срок действия энергосервисного договора. Он должен быть не меньше, чем срок, который нужен для того, чтобы исполнитель успел повысить энергоэффективность дома до указанной в договоре величины.
- 3 Иные обязательные условия энергосервисного контракта, которые установлены законодательством Российской Федерации.

Помимо этого, энергосервисный договор имеет:

- 1 Обязать исполнителя поддерживать прописанные в договоре режимы и условия использования энергетических ресурсов (вклю-

Интересно знать!

Если в течение 30 дней после проведения общедомового собрания не будет принято решение о проведении работ, то собрание считается не состоявшимся. В этом случае собрание должно быть проведено повторно в течение 30 дней после проведения первого собрания.

Важно помнить, что если вы не приняли решение о проведении работ, то вы не сможете получить субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг. Поэтому, если вы хотите получить субсидии, вам необходимо принять решение о проведении работ.

Важно помнить, что если вы не приняли решение о проведении работ, то вы не сможете получить субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг. Поэтому, если вы хотите получить субсидии, вам необходимо принять решение о проведении работ.

Где это можно?

С 19-01-2015 года (с 1-го января 2015 года) в соответствии с Федеральным законом от 29-06-2015 № 201-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

65

Таблица 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы жителями своего бюджета. Субъекты по оплате жилищно-коммунальных услуг

- 1. Обеспечить использование установленных и существующих приборов учета энергетических ресурсов.
- 2. Определить, какой будет цена контракта исходя из показателей, доступных (или измываемых для доставки) во время действия договора. Целю можно установить в зависимости от стоимости коммунальных энергетических ресурсов.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги. Для тех, кто не может оплатить платежи самостоятельно, существуют субсидии.

Следует отметить, что помимо субсидии, рассмотренной в данном параграфе, в нашей стране существует и иная форма компенсации расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Так, исторически в войну и боевых действий, инвалидов и некоторые другие группы граждан имеют право на получение социальной компенсации на оплату расходов за жилищно-коммунальные услуги в размере 50 % от их величины. Но в рамках данного параграфа будет рассмотрена именно субсидия, предоставляемая любому лицу, которое тратит значительную часть своих доходов на платежи за ЖКУ.

Какие условия должны выполняться для того, чтобы возникло право на субсидию?

- 1. Размер платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленной расчетным способом и указанный в нормативно-правовом акте субъекта РФ, превышает максимально допустимую долю в совокупном семейном доходе или в совокупном доходе проживающего гражданина. Максимально допустимая доля определяется также субъектом РФ.
- 2. Размер жилой площади, принадлежащей на гражданина, составляет не более определенного регионального стандарта. В случае если размер принадлежащей на гражданина жилой площади больше регионального стандарта, субсидия может быть предоставлена на площадь регионального стандарта.
- 3. У гражданина (или семьи) нет задолженности по оплате ЖКУ или же заключено соглашение о порядке погашения этой задолженности.

Важно! Все эти условия должны соблюдаться одновременно!

Кто имеет право на субсидию?

- 1. Пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде.
- 2. Наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде.
- 3. Члены жилищного или жилищно-строительного кооператива.
- 4. Собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Важно знать

Субсидия предоставляется не в денежной форме, а в виде уменьшения платы за коммунальные услуги. При этом субсидия не является пособием и не входит в состав доходов семьи. Субсидия предоставляется только тем гражданам, которые имеют право на получение субсидии. Для получения субсидии необходимо обратиться в органы местного самоуправления.

Таблица 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы жителями своего бюджета. Субъекты по оплате жилищно-коммунальных услуг

Следует отметить, что граждане нашего государства в своих квартирах. Это может быть и служба в армии, и (также, конечно) нахождение в местах лишения свободы. Более того, они могут быть признаны без вести пропавшими или же находиться на принудительном лечении по решению суда. Во всех этих случаях право на субсидию у членов их семей (которые живут в их квартире) сохраняется.

Какие документы нужно представить для получения субсидии?

- 1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру, договор социального найма — любым, любой документ, который подтверждает, что вы имеете право жить в этой квартире.
- 2. Квитанция об оплате ЖКУ за последний месяц, из которых ясно: у вас нет задолженности по платежам.
- 3. Копии документов, которые подтверждают ваше право (или право членов вашей семьи) на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате ЖКУ. Если копии не заверены у нотариуса, вам потребуется предъявить и оригиналы.
- 4. Если вы — гражданин иностранного государства, с которым у России заключен международный договор, предоставьте документы, подтверждающие ваше гражданство (потерянный заверенные копии или копии плюс оригиналы).
- 5. Копии судебных актов о признании лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, членами его семьи — если имеются разногласия между заявителями и проживающими вместе с ним лицами о том, принадлежат ли они к одной семье. В этом случае уполномоченный орган учитывает их в качестве членов семьи заявителя.

Если гражданин, имеющий право на субсидию, выехал с постоянного места жительства, а за субсидией обращаются члены его семьи, им потребуется дополнительно представить документы, которые объяснят причину, по которой гражданин уехал из квартиры. Кроме того, документы должны подтверждать: до своего отъезда (или переезда) человек постоянно жил в этой квартире с остальными членами семьи.

Размер субсидии исчисляют раз в месяц, он зависит от того, насколько треть семьи на ЖКУ превышает максимально допустимый процент от дохода, указывается ли семья в определенной региональной метрике и т. д. Обязательно укажите, какие существуют региональные стандарты в вашей области, республике, крае.

Как определить совокупный доход семьи? Для этого нужно вывести среднее арифметическое из семейных доходов за 6 месяцев, предшествующих подаче заявления на субсидию. Например, если вы планируете подать заявление в ноябре, вам нужны справки о доходах за май-октябрь.

Вне зависимости от того, вместе или раздельно вы живете, ваш доход считается общим с:

- а) супругом или супругой;
- б) родителями или усыновителями несовершеннолетних детей;
- в) несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными.

Впрочем, получение права на субсидию вовсе не гарантирует, что в течение полугода вам ее будут предоставлять. Существует ряд усло-

Важно знать

Дают скидку на оплату коммунальных услуг только тем гражданам, которые имеют право на получение субсидии. Для получения субсидии необходимо обратиться в органы местного самоуправления.

Где это сказано?

Ст. 159 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 20.08.2005 № 441 «О федеральном стандарте оплаты жилищно-коммунальных услуг», Постановление Правительства РФ от 12.05.2005 № 251 «О предоставлении субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг».

Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы возмещения стоимости жилищных субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг



Существует ряд условий, при которых выплату субсидий могут либо приостановить, либо вовсе прекратить.

В каких случаях выплату субсидий приостанавливают?

- 1 Вы не платите за ЖКУ в течение двух месяцев.
 - 2 Вы не выполняете условия соглашения по погашению задолженности за ЖКУ.
 - 3 Вы вовремя не извещаете уполномоченный орган о том, что у вас появилось место жительства, состав семьи, гражданство (ваше или членов вашей семьи), основания проживания, доходы (если изменение доходов влечет за собой утрату права на получение субсидии).
- Если признаки такого «поведения» у вас вполне уважительные (стационарное лечение, смерть близких родственников, пенсия за выслугу лет и др.), вам предоставят выписку о приостановке субсидии, причем ее дадут и за тот месяц, за который выплаты приостанавливались.

В каких случаях выплату субсидии прекращают?

- 1 Изменяется место постоянного жительства получателя субсидии.
 - 2 Изменяются основания проживания, состав семьи, гражданство, размер доходов.
 - 3 Выясняется, что получатель субсидии (или член его семьи) предоставил заведомо ложную информацию о составе квартиры или своих доходах, составе семьи.
 - 4 В течение месяца после приостановки выплаты субсидии гражданин не предоставляет документы, подтверждающие, что у него есть уважительные причины.
 - 5 Гражданин (или семья) не погашает задолженность за ЖКУ.
- В любом случае, если вы уверены в своей правоте, а уполномоченный орган не предоставляет вам субсидии, вы имеете полное право подать на него в суд.

68

Глава 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

Глава 7

Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ (декабрь 2012 года) в регионах появились новые программы капитального ремонта многоквартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

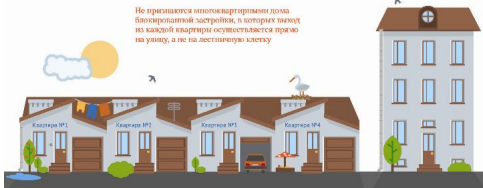
За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования. Разберем их подробно.

В КАКИХ ДОМАХ БУДЕТ ПРОВОДИТЬСЯ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

Понятно, что создание многоквартирных домов включается в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию. При этом с ними

Не признаются многоквартирными домами блокированной застройки, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку



69

Диагн. 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

2015 года регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт на срок до 5 лет.

КАКИЕ РАБОТЫ ВХОДЯТ В КАПРЕМОНТ?

Планируя перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничился косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт — это:

- 1 Ремонт внутренних инженерных систем: электротехника, отопление, горячий и холодный вода, газ, водоотведение.
- 2 Ремонт или замена лифтов.
- 3 Ремонт крыши.
- 4 Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
- 5 Ремонт фасада.
- 6 Ремонт фундамента.

Помимо этого, в субъекте РФ могут дополнить список работ по капремонту, исключив в него следующие пункты:

- 1 Утепление фасада.
- 2 Перестройка неэксплуатируемой крыши на эксплуатируемую.
- 3 Устройство выходов на крышу.
- 4 Установка коллективных приборов учета.

И другие виды работ.

РЕГИОНАЛЬНЫЕ ПРОГРАММЫ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА. РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа, которая должна содержать:

- 1 Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
- 2 Перечень услуг и работ по капремонту, которые будут производиться в домах.
- 3 Сроки проведения капремонта в домах.

Найдите эту программу в Интернете на сайте профильного министерства вашего субъекта. Программа также может быть размещена на сайте регионального оператора. Это некоммерческая организация, которая создается в каждом субъекте с целью обеспечения финансирования и проведения капитального ремонта многоквартирных домов, собственников помещений в которых выбрали регионального оператора в качестве выдателя специального счета или выбрали способ накопления средств на счете регионального оператора, так называемом «общем котле».

Где это сказано?
Ст. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ

Важно знать
Данные планы работ являются право собственности на ремонт. Для этого собственники многоквартирного дома не должны платить за работы, которые относятся к капремонту. Если же собственники не платят за работы, которые относятся к капремонту, то они не могут требовать от регионального оператора, чтобы тот выполнял работы. Тогда же, когда собственники платят за работы, которые относятся к капремонту, то они могут требовать от регионального оператора, чтобы тот выполнял работы.

70

Диагн. 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

В программе вы можете прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом не забывайте: региональная программа каждый год должна актуализироваться, то есть данные в ней могут измениться.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересуют собственников тем, что в них содержится следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана;
- уточнение планируемых работ и услуг;
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

КАК НАКОПИТЬ СРЕДСТВА НА КАПРЕМОНТ?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен выбор: платить или не платить за капремонт. После наступления указанного срока ежемесячные отплаты взносов становятся обязательностью собственников жилья.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта достроено, то с момента наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условии:

- для проведения этих работ не использованы только собственные средства (не привлечены средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местными властями.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать его можно двумя способами:

- 1 На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»).
- 2 На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Сроки для принятия собственниками решений не может быть более шести месяцев с момента опубликования региональной программы. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, связанных с проведением капремонта.

Где это сказано?
Ст. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ

Важно знать
Собственники помещений в многоквартирном доме имеют право на капитальный ремонт. Если же собственники не платят за работы, которые относятся к капремонту, то они не могут требовать от регионального оператора, чтобы тот выполнял работы. Тогда же, когда собственники платят за работы, которые относятся к капремонту, то они могут требовать от регионального оператора, чтобы тот выполнял работы.

71

Рисунок 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ

Его отличие от «общего котла» в том, что на него не перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капитальный ремонт дома. Платарам же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- 1 ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
- 2 Жилищной, жилищно-строительной кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
- 3 Управляющее предприятие (такое право им предоставлено с января 2015 года).
- 4 Региональный оператор. На его имя также можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капитальный ремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае когда собственники имеют кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — общекотельный, орган местного

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капитальный

Где это сказано?

ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ

Важно знать

Не забывайте: на спецсчете хранятся не денежные средства на общий котел, а средства, которые должны поступить на этот спецсчет. Средства, которые поступают на этот спецсчет, являются средствами, которые поступают на этот спецсчет. Средства, которые поступают на этот спецсчет, являются средствами, которые поступают на этот спецсчет.

Где это сказано?

ч. 4 ст. 170 Жилищного кодекса РФ



72

Рисунок 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

самостоятельно имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнение функций владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капитальный. Их нельзя использовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регионального оператора возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженности за работами / работами по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете.

Кроме того, во время списания средств со счета банк обязан проверить, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должен решить сам собственник. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. В случае если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: <http://www.cbr.ru/special/>

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемую сумму, то их многоквартирный дом вместе с накоплением на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

С 1 января 2015 года Федеральный закон 176-ФЗ изменил доплатительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составляет менее 50 % от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50 %, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета уведомление о необходимости погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения

73

Плата 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета прекращает собственникам пригласить общее собрание и оставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности за счет взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблем решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Сохранимь средства или нет? Это выбор собственников помещений. По закону страхование спецсчета не обязательно.

СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА — «ОБЩИЙ КОТЕЛ»

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

«ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ОСНОВНЫЕ ЧЕРТЫ

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски)) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски)) производится региональным оператором

74

Плата 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предусматривает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту — по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения

75

Таблица 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора (общий котельный)
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ (в зависимости от года постройки дома)	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта

КАК ПРАВИЛЬНО ВЫБРАТЬ СПЕЦСЧЕТ НА КАПРЕМОНТ

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вывести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со счетом: начислить платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

- 1 Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).
- 2 Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в выданной региональной программе капремонта).
- 3 О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (схемously устанавливать банковскими, тем, что прописаны в региональной программе).
- 4 О выборе владельца специального счета.
- 5 О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, которые об этом выборе будет считаться передаваемым на усмотрение регионального оператора.
- 6 О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отделениями банковского обслуживания, уведомлять банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).
- 7 Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования, и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в очном формате. После того как счетная комиссия утветит все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания,

Важно знать
Для выбора владельца счета и организации, которая будет оказывать услуги по сопровождению специального счета, необходимо обратиться к региональному оператору. Он должен предоставить информацию о том, какие банки и организации имеют право на открытие специального счета и оказание услуг по его сопровождению.

Таблица 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

а) местом оригинал этого протокола направлять в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА В МНОГО-КВАРТИРНЫХ ДОМАХ

По общему правилу, проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято инициативой:

- по инициативе инициативной группы;
- по предложению регионального оператора;
- по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источник финансирования капитального ремонта;
- д) указание на лица, которые не имеют права собственности на помещения в многоквартирном доме, но имеют право участвовать в принятии решений по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в общем котельном и не принимают указанного решения в три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению

Где это сказано?
ст. 5 ст. 169 Жилищного кодекса РФ

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют несколько вариантов действий



Таблица 7. Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах муниципального имущества в соответствии с предложениями регионального оператора.

АВАРИЙНОЕ ЖИЛЬЕ

Аварийным признается жилье, имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об истощении несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Постановления о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. Постановлением Правительства РФ от 28 января 2018 г. № 47).

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления.

По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

- о выделении оснований для признания помещения непригодным для проживания;
- о выделении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим реконструкции;
- о выделении оснований для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу.

Жильцы многоквартирных домов, признанных до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу, расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться в 2017 году.

Объясняется, что дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют четыре варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
2. Снести дом, продать земельный участок, выделить полученные деньги и за свой счет переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.
4. Стать пайщиками жилья по договору социального найма.

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственности действуют по одному из четырех вышеприведенных вариантов.

78

Глава 8. Защита прав потребителей

Глава 8. Защита прав потребителей

Каждый житель квартиры одновременно является и потребителем жилищно-коммунальных услуг. И его права могут быть нарушены. В какой-то мере виноватым в этом можно считать самого жителя: большинство собственников и нанимателей жилых помещений не стремятся активно участвовать в «судьбе» своего дома, а это провоцирует недобросовестных предпринимателей на то, чтобы повернуть ситуацию в свою пользу.

Еще одна причина: слишком мало людей разбирается в тонкостях жилищно-коммунальной сферы и закона «О защите прав потребителей». Они порой даже не подозревают о своих правах и повзвизгивают, куда жаловаться в случае их нарушения.

ПРАВО ПОТРЕБИТЕЛЕЙ НА ИНФОРМАЦИЮ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ УСЛУГ, УСЛУГАХ И РАБОТАХ В СФЕРЕ ЖКХ

На сегодняшний день все организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны раскрыть потребителям практически всю информацию о своей деятельности.

Это касается и управляющих организаций, и ТСЖ, и кооперативов. Информация раскрывается посредством размещения сведений на федеральном портале www.reformnzh.ru, а также по выбору:

- на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ;

либо

- на сайте органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация, товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

либо

- на сайте управляющей организации (только для управляющих компаний).



На сегодняшний день все организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, обязаны раскрыть потребителям практически всю информацию о своей деятельности.

79

Глава 8. Защита прав потребителей

Раскрытию подлежат следующая информация:

- общая информация об управляющей организации, о товариществе и кооперативе;
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения таковой управляющей организацией договоров управления), товарищества и кооператива;
- сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Данная информация также должна предоставляться потребителю по его письменному запросу.

За не раскрытие информации установлен один из самых высоких штрафов в сфере ЖКХ – до 500 тысяч рублей. Кроме того, потребитель имеет право в судебном порядке потребовать компенсацию морального вреда за нарушение права на информацию о предоставляемых работах, услугах.

Государственная информационная система ЖКХ

На сегодняшний день потребитель может реализовать свое право на получение информации об исполнителе услуг, их стоимости и качестве, предоставляемых, по своим личным контактным и надзорных органов и многих других аспектах сферы ЖКХ. Однако основная трудность заключается в том, что данная информация находится в разных источниках и потребителю приходится искать и анализировать значительные усилия на ее поиску. Например, информация об исполнителе услуг можно найти на сайте <http://tefontagkh.ru>, а информацию о полномочиях контрольных и надзорных органов на их собственных сайтах в Интернете. Чтобы определиться с перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества, оказываемых нашему дому, придется внимательно изучить договор управления. Узнать о тарифах и нормативах потребления коммунальных услуг можно, написав заявление в органы, принимающие эти тарифы и нормативы, или обратившись в региональный центр общественного контроля.

Таким образом, чтобы реализовать свое право на получение информации, нужно быть грамотным и активным собственником жилья, ответственно подойти к поиску сведений общего имущества и предоставления коммунальных услуг. К сожалению, на сегодняшний день



10

Глава 8. Защита прав потребителей

не все собственники являются таковыми, чем и пользуются недобросовестные участники рынка ЖКХ. В результате этого злоупотребления в отношении неинформированных и ленивых потребителей часто оборачиваются неблагоприятными последствиями.

С целью устранения данной проблемы государством было принято решение о создании в сети интернет государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Планируется, что сервис будет введен в эксплуатацию в 2016 году, когда и начнется его активное использование. При этом он уже начал свою работу в тестовом режиме по адресу <http://dom.gosuslugi.ru>, поэтому все желающие могут пройти по указанной ссылке и посмотреть, что он из себя представляет.

Размещению в системе в обязательном порядке будет подлежать следующая информация:

- о жилищном фонде, включая технические характеристики домов;
- о перечне и стоимости услуг по управлению общим имуществом, его содержанию и ремонту для каждого многоквартирного дома и отдельности;
- о принятых в каждом многоквартирном доме решениях общего собрания собственников или общего собрания ТСЖ;
- о нормативных актах сферы жилищно-коммунального хозяйства;
- о предоставлении коммунальных услуг и поставках коммунальных ресурсов;
- о размере платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги;
- о задолженности по оплате;
- об объектах коммунальной и инженерной инфраструктур;
- об органах государственного жилищного надзора, муниципального контроля;
- о капитальном ремонте многоквартирных домов;
- другая информация, предусмотренная федеральными законами.

Главная особенность информационной системы заключается в том, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме сможет найти информацию практически о любом многоквартирном доме, то есть узнать, к примеру, какие решения общие собрания приняты в его доме, по каким тарифам и нормативам предоставляются коммунальные услуги, на каких условиях заключен договор управления многоквартирным домом.

Отдельно следует упомянуть о том, что создание единого информационного пространства позволит снизить количество злоупотреблений в сфере ЖКХ. В частности, скрывать и искажать протоколы общих собраний «из прошлого» станут невозможны, поскольку каждое решение собственников по конкретному дому будет в обязательном порядке размещаться в информационной системе. Там же будет размещена информация о собраниях, инициированных в доме на текущий момент. Кроме того, система позволит проводить общие собрания собственников в электронном виде. Соответственно, принять участие в таком собрании сможет только собственник помещения в доме и никто иной. Размещение в информационной системе договора управления, заключенного управляющей организацией с собственниками помещений,



81

Глава 8. Защита прав потребителей

сделает невозможным практику наличия разных редакций договора у разных собственников помещений одного и того же дома.

Таким образом, создание единой информационной системы в сфере ЖКХ позволит прозрачность отношений между собственниками и исполнителями услуг, а также позволит легче контролировать соблюдение законодательства в сфере в целом.

Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать

Нарушения прав в сфере ЖКХ происходит по двум направлениям:

- а) при предоставлении жилищных услуг;
- б) при предоставлении коммунальных услуг.

Распознавать нарушения при предоставлении коммунальных услуг проще: в законе четко прописаны их перечень, порядок начисления платы за них и требования к качеству.

С жилищными услугами несколько сложнее. Нужно помнить, что перечень работ и услуг, плата за них утверждаются собственниками на общем собрании. Присутствует этот перечень управляющей компании. Если на самом собрании собственники понимают, что их не устраивают расценки или объем работ, который предлагает управляющая компания, не нужно теряться и путаться с ней договор. Лучше потратить время на то, чтобы изучить предложения других управляющих организаций и выбрать в итоге более достойную.

Нарушение прав при предоставлении жилищных услуг возникает в случае, если собственник договорился с компанией о перечне услуг, работ, сроков и порядке их проведения, размере оплаты, а эта свои обязательства не исполняет либо требует, что не отражено в договоре.

Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права?

Итак, собственник подозревает, что его права нарушены. Куда ему обратиться? В первую очередь в совет многоквартирного дома. Члены совета дома, как правило, являются собственниками, разбирающимися в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Они в состоянии объяснить, действительно ли имеет место нарушение: при или просто досадное недоразумение тех или иных моментов.

Если же в совете дома не смогли дать вам четкий ответ (один уверяет, что никаких нарушений нет, а вы в этом сомневаетесь), обратитесь за разъяснениями в ту организацию, которая и предоставляет вам жилищные или коммунальные услуги: ТСЖ, управляющую компанию, ресурсоснабжающую организацию.

Чтобы сократить время ожидания ответа, можно просто позвонить по телефону. Но при этом не теряйте критичности: да, в этих организациях работают люди, которые хорошо разбираются в сфере ЖКХ и могут дать вам грамотную консультацию. С другой стороны, независимым консультантом их не назовешь, поскольку компания вряд ли захочет сразу признать свою ошибку. Бывает, что сотрудники компаний по телефону начинают просто хамить. В таком случае лучше всего изложить трубку и подготовить письменный запрос.

Важно знать

Не забывайте, в случае нарушения жилищных услуг работы и услуги управляющей компании должны выполняться бесплатно, за исключением случаев, предусмотренных законом.

То, что вы обратились за услугой, не означает, что вы обязаны или должны ее оплатить.

Глава 8. Защита прав потребителей

Законодательно предусмотрено спорить равнозначно и потребовать: указать конкретные требования и основания для их выполнения. Помочь в этом могут сотрудники регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ (например, комитет по защите прав потребителей, общественные организации потребителей услуг ЖКХ и т.д.).

Данные организации созданы практически в каждом субъекте РФ. Их основная задача — консультирование, разъяснение действующего законодательства. Также они могут помочь в составлении заявлений, претензий и обращении, предоставляющие услуги, жалоб в контролирующие органы. Положительная сторона обращений в общественные организации заключается в том, что потребители получают квалифицированную консультацию по возникшей проблеме, реальную помощь в документальном, а иногда и в судебном порядке урегулировании спора.

Еще одним из вариантов «поиска истины» может стать обращение в юридические фирмы. Правда, здесь уже за помощь юристов придется платить. Не забывайте: сфера ЖКХ довольно специфична, далеко не все обладатели юридических дипломов могут назвать себя специалистами в ней. Поэтому лучше всего искать юриста по рекомендациям.

В любом случае, где бы вы ни получили консультацию, просите, чтобы вам объяснили не только то, права вы или нет, но и о ситуации: правовая норма, на которой вы можете сослаться, отстоять свои права перед коммунальщиками.

В нашей стране существуют и государственные, и муниципальные органы, которые занимаются контролем и надзором в сфере ЖКХ. Но о них лучше обратиться, имея хотя бы базовое понимание ситуации и сути нарушения.

Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ

Государственная жилищная инспекция

Государственная жилищная инспекция — это самый главный надзорный орган в ЖКХ. Ее специалисты выявляют и пресекают нарушения в этой сфере со стороны государственной власти, и местного самоуправления, и юридических лиц, и индивидуальных предпринимателей. От рядовых граждан Госжилинспекция тоже требует безусловного соблюдения норм ЖКХ.

Координирует работу государственной жилищной инспекции в регионах Главный государственный жилищный инспектор РФ.

Таким образом, жилищная инспекция работает в каждой области, республике, крае РФ. Она контролирует:

- как используется жилищный фонд, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и на придомовых территориях;
- как обстоит дело с техническим состоянием домов, общего имущества собственников в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- своевременно ли выполняются работы по содержанию и ремонту домов;

Итак, собственник подозревает, что его права нарушены. Куда ему обратиться?



Глава 8. Защита прав потребителей

- обосновано ли установление нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;
- соответствует ли фактам санитарное состояние помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- как дом готовится к зиме или к лету;
- насколько рационально в доме используются топливно-энергетические ресурсы и вода;
- как соблюдаются нормативный уровень и режим обеспечения жителей коммунальными услугами (отоплением, электром, водо-, газо-, теплоснабжением и т.д.);
- как соблюдаются правила пользования жилыми помещениями и прилегающими территориями;
- как соблюдаются порядок и правила признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс переселения их в новые;
- имеются ли и соблюдаются ли договоры между собственниками жилых помещений, производителями услуг и потребителями;
- как проводятся конкурсы на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- как выполняются жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения;
- имеются ли в жилых домах приборы регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Если вы знаете, что вам неверно начислили плату за ЖКУ или качество услуг оставляет желать лучшего, то государственная жилищная инспекция – первый из контролирующих органов, в который вам следует написать заявление.

Форма заявления может быть произвольной, главное – четко и ясно, без лишних «воды» описать, в чем состоит суть нарушения. Ссылаться на правовые нормы необязательно.

Отправить заявление можно любым способом, лишь бы при этом был зафиксирован факт его подачи.

Ответ на свое заявление вы должны получить в течение месяца. Причем сама форма ответа может быть разной.

Если сотрудники жилищинспекции изучат ситуацию и не найдут в ней факта нарушения, вам придется написать ответ (это и соблюдает об этом). Кроме этого, вам могут выдать акт проведенной проверки (это можно будет потом предъявлять в суде, если вы решите довести дело до суда).

Если же факт нарушения будет установлен, вам также выдадут письменный ответ и акт проверки, а управляющая компания (или ТСЖ, ресурсоснабжающая организация) получит предписание об устранении нарушения.

Не все вопросы жилищинспекция может решить своим решением. Но она имеет право обратиться в суд с заявлением:

- о ликвидации ТСЖ;
- о признании недействительными решений общего собрания собственников помещений;
- о признании договора управления многоквартирным домом недействительным.

Важно знать!

Должником по оплате жилищно-коммунальных услуг является собственник жилого помещения. Если собственник не платит за жилищно-коммунальные услуги, то управляющая компания (или ТСЖ, ресурсоснабжающая организация) имеет право обратиться в суд с заявлением о взыскании задолженности.

Интересно знать!

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не может быть оспорено в суде. Однако, если решение общего собрания является незаконным, то оно может быть оспорено в суде. Для этого необходимо обратиться в суд с заявлением о признании решения общего собрания недействительным.

Интересно знать!

Сроки государственной жилищной инспекции имеют право:

- применять административные наказания в отношении собственников помещений в многоквартирных домах;
- взыскивать жилищно-коммунальные платежи, если собственники помещений в многоквартирном доме не платят за жилищно-коммунальные услуги;
- взыскивать жилищно-коммунальные платежи, если собственники помещений в многоквартирном доме не платят за жилищно-коммунальные услуги;
- взыскивать жилищно-коммунальные платежи, если собственники помещений в многоквартирном доме не платят за жилищно-коммунальные услуги;

Глава 8. Защита прав потребителей

Указанные сроки действуют в случае нарушения в соответствующий срок нарушений Устава ТСЖ, нарушения порядка выбора управляющих организаций, условий договора управления многоквартирным домом и порядка его заключения.

Правонарушения, по которым государственная жилищная инспекция вправе привлечь к ответственности участников сферы ЖКХ

В Кодексе РФ об административных правонарушениях содержится составы правонарушений, по которым орган государственного жилищного надзора вправе привлекать к ответственности недобросовестных участников сферы ЖКХ. Виды правонарушений и размеры штрафов приведены в таблице ниже.

Статья КоАП РФ	Действие	Размер штрафа, руб.
221. ч. 1	Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению	1 000–1 500
221. ч. 2	Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирных домах	2 000–2 500
222.	Нарушение УК или ТСЖ правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройства и (или) перепланировки жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяет условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением	должностные лица: 4 000–5 000 гражданские лица: 40 000–50 000
223.	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	должностные лица: 500–1 000 гражданские лица: 5 000–10 000
223.2.	Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации, осуществляющей управление помещением в многоквартирном доме, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение порядка и сроков передачи указанных документов	граждане: 2 000–5 000 должностные лица: 50 000–40 000 гражданские лица: 150 000–200 000

Глава 8. Защита прав потребителей

Статья КоАП РФ	Действия	Размер штрафа, руб.
7.23.3. ч. 1	Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	должностные лица: 50 000–100 000 корпоративные лица: 150 000–200 000
7.23.3. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 7.23.3, совершенные в период прекращения действия лицензий на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами	должностные лица: 100 000–200 000 корпоративные лица: 150 000–300 000
9.16. ч. 4	Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований по обеспеченности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества	должностные лица: 5 000–10 000 индивидуальные предприниматели: 10 000–15 000 корпоративные лица: 20 000–30 000
19.4.1. ч. 1	Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по проведению проверки или усложнение от такой проверки	граждане: 500–1 000 должностные лица: 2 000–4 000 корпоративные лица: 5 000–10 000
19.4.1. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 19.4.1, если они повлекли невозможность завершения проверки	должностные лица: 5 000–10 000 корпоративные лица: 20 000–50 000
19.5. ч. 1	Невыполнение в установленный срок законного предписания (требования, государственного, рыночного) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства	граждане: 300–500 должностные лица: 1 000–2 000 корпоративные лица: 10 000–20 000
19.7.	Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде	граждане: 100–300 должностные лица: 300–500 корпоративные лица: 5 000–10 000

86

Глава 8. Защита прав потребителей

Муниципальный жилищный контроль

Этот контроль проводят районные и городские администрации. В принципе, их задача и права примерно те же, что и у жилищных инспекций, но проверять они могут лишь те дома, где есть муниципальное жилье.

В некоторых регионах часть своих полномочий Государственная жилищная инспекция официально делегирует муниципальному жилищному контролю. Если в вашем регионе дела обстоят именно таким образом, то и обращаться с жалобой нужно в первую очередь именно в местную администрацию. Как и в случае с государственной жилищной инспекцией, заявление в муниципалитет составляется в свободной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его получения.

Органы прокуратуры РФ

«Я буду жаловаться в прокуратуру?» — часто можно услышать от граждан, которые отчаянно ищут правую в борьбе с жилищно-коммунальными исполнителями услуг. Но можно ли писать заявления в прокуратуру, если дело касается сферы ЖКХ?

Да, можно и нужно. Прокуратура надзирает за соблюдением законности во всех сферах жизнедеятельности человека, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве. Eine одна из главных функций этого органа — надзор за соблюдением прав и свобод человека.

Прокурор имеет право беспрепятственно ходить по территории и в помещении, куда любым гражданином может быть подан запрос, он может ознакомиться с документацией (от жителей ее могут скрывать) — по требованию прокурора руководители организаций обязаны предоставить ее в полном объеме. Если прокурор усмотрит признаки административного правонарушения или уголовного преступления, он имеет право возбудить административное производство или передать материалы в полицию, чтобы там привнес решение о возбуждении уголовного дела.

Обратиться к прокурору с жалобой на нарушение своих прав и свобод может любой гражданин России. При этом прокурор должен рассмотреть заявление, разъяснить порядок защиты прав и свобод и, если факты, описанные в заявлении, подтвердятся, работать над привлечением к ответственности лиц, нарушивших закон.

Требования прокурора обязательно должны быть исполнены в установленный срок!

У прокуратуры есть еще одно немалое преимущество. Если гражданин из-за своего возраста, недееспособности, состояния здоровья (или по другим уважительным причинам) не может самостоятельно обратиться в суд, за него это может сделать прокурор.

Также прокурор имеет право обратиться в суд с заявлениями в защиту неопределенного круга лиц. Речь идет о ситуациях, когда нарушаются права значительного числа граждан или когда нарушение приобрело особое общественное значение.

Таким образом, в органы прокуратуры есть смысл обращаться, если ты сомневаешься в том, что привлечение относится только к сфере ЖКХ, если по состоянию здоровья не можешь защищать свои права в суде или в случае, когда ответ из других государственных и муниципальных органов не позволяет разобраться в ситуации.



Глава 8. Защита прав потребителей



Жаловаться на
свои претензии
соседей тоже можно
в Роспотребнадзор

Заявление в органы прокуратуры составляется в произвольной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи.

Роспотребнадзор

Основная задача Роспотребнадзора — следить за санитарно-эпидемиологическим благополучием граждан и защищать права потребителей. Если в вашем доме не убирают мусор (или не выкашивают двор), мусор, если в подъездах плесень, вечная грязь, крысы и тараканы — вы можете лично писать заявление в Роспотребнадзор.

Жаловаться на слишком громких соседей тоже нужно сюда: определение «шум» также входит в понятие «санитарно-эпидемиологическое благополучие».

Сотрудники Роспотребнадзора имеют право привлекать к ответственности лиц, совершивших или допустивших нарушение требований закона «О защите прав потребителей».

ПРИМЕР: Наиболее типичное нарушение — обман потребителей. Чаще всего он выражается во введении потребителей в заблуждение относительно качества товара. В платёжных документах могут указываться неполные или ложные сведения о ЖУ и их исполнителе.

Кроме того, специалисты Роспотребнадзора тоже могут обратиться в суд с заявлением в защиту прав потребителей, законных интересов неопределённого круга лиц. Помимо этого они могут выступить в рассмотрении дела в суде и давать заключение по нему.

Также в Роспотребнадзоре можно получить консультацию по вопросам, которые входят в компетенцию его специалистов.

Заявление в Роспотребнадзор составляется в свободной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его принятия.

88

Глава 8. Защита прав потребителей

СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРА

Обращение в суд сегодня становится всё более популярной формой разрешения конфликта. С одной стороны, это требует времени и усилий, с другой — зачастую окончательную точку в деле может поставить только суд.

Однако при этом нужно помнить: судебное производство имеет немало своих правил, которые приходится соблюдать всем участникам процесса. Если разобраться в них хотя бы на минимальном уровне, велик риск проиграть дело, даже если по сути вы будете абсолютно правы. Поэтому зачастую люди нанимают адвокатов или юристов, которые могли бы представлять в суде их интересы.

Но платить адвоката вовсе не обязательно условие. Каждый гражданин имеет право защищать свои права сам.

Гражданское судопроизводство (то есть именно то, под которое попадают обращения граждан относительно ЖКО) проводится посредством специальной процедуры — гражданского процесса. Основным законом, который его регулирует, — **Гражданский процессуальный кодекс РФ**. В нем прописаны основные принципы и правила судопроизводства. Вот основные из них.

1. Правосудие в России осуществляется на основе принципа состязательности и равенства сторон.

Это означает, что в суде вам никто не будет давать консультаций отом, как правильно себя вести и какие документы необходимо представить. Не будет давать консультаций и ответчику. И истец, и ответчик приходят в суд и доказывают свою правоту исходящими у них законными способами. Задача суда — определить, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне нужно их доказывать, и составить условия для того, чтобы обе стороны могли максимально полно высказаться по сути вопроса. Кстати, процессуальные права и обязанности у истца и ответчика равны.

2. Важнейшее правило судопроизводства — обязанность доказывания.

Если вы описываете в суде какие-то обстоятельства, вы обязаны их доказать. Вы затеяли суд? Покажите акт Управляющей компании, выставляющий счет за услуги, которые не оказывает? Представьте квитанцию. И т.д. Если вы не доказали какое-либо обстоятельство — значит, для суда его не существует в принципе.

3. Доказательства должны быть надлежащей процессуальной формы. То, что получено с нарушением закона, не может быть положено в основу решения суда.

Кроме того, отдельные обстоятельства могут доказываться только определенными доказательствами. Например, размер рыночного ущерба, причиненного залогом квартиры, может быть установлен только посредством заключения независимого оценщика или заключением судебно-экспертной экспертизы, но никак не свидетельскими показаниями соседей.

Как подать исковое заявление?

Существуют четкие требования к тому, как должно выглядеть исковое заявление в суд. Они содержатся в статьях 131, 132 Гражданского процессуального кодекса. В заявлении должны быть указаны:

Где это
скачать?
ст. 12 Гражданского
процессуального кодекса РФ

Где это
скачать?
ст. 56 Гражданского
процессуального кодекса РФ

89

Глава 8. Защита прав потребителей

1 Наименование суда, в который подается заявление.

2 Ф. И. О. истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем.

3 Ф. И. О. ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения.

4 Описание того, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца, его требования.

5 Описание обстоятельств, на которых истец основывает свои требования, и доказательства, подтверждающие эти обстоятельства.

6 Цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм.

7 Сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора, если это предусмотрено федеральным законом или предусмотрено договором сторон.

8 Перечень прилагаемых к заявлению документов.

Этот перечень также имеет свой обязательный список.

К нему должны быть:

- копии искового заявления по числу лиц, участвующих в деле;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя истца;
- документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями по числу лиц, участвующих в деле.

Рассмотрение дела по существу

Судебное разбирательство — очень формализованный процесс, но это необходимо помнить для того, чтобы ни одна из деталей дела не была случайно забыта или упущена.

Разбирательство начинается с объявления состава суда и проверки, все ли участники процесса явились на заседание. После этого председательствующий спрашивает у участников процесса или их представителей, имеются ли у них отводы по составу суда.

Затем участникам процесса разъясняют их права. Затем суд спрашивает, есть ли у участников ходатайства.

Следующим этапом суд приступает к исследованию доказательств: заслушивает объяснения истца, ответчика, третьих лиц, показания свидетелей, знакомится с заключением экспертов, проводит консультации со специалистами, осматривает вещественные доказательства, просматривает видеозаписи и т. д.

Разбирательство дела, как правило, происходит не за одно заседание, а за несколько. На каждом из них должен быть один и тот же состав судей. Если по какой-то причине судью приходится заменить, разбирательство начинается с самого начала (тогда новый судья может максимально полно ознакомиться со всеми деталями процесса).



90

Глава 8. Защита прав потребителей

После того как все доказательства исследованы, наступает черед прений. Прения — это речи лиц, которые участвуют в процессе. Здесь нужно обосновать свою позицию по делу, ссылаясь на обстоятельства, которые подтверждены исследованными в судебном заседании доказательствами, дать доказательствам свою оценку.

Затем суд удаляется в совещательную комнату для принятия решения. Приняв и подписав его, суд возвращается в зал заседаний, и председательствующий (или один из судей) объявляет решение суда.

Как правило, решение вызывает вопросы либо у истца, либо у ответчика (а бывает, что и у обоих), поэтому председательствующий успевает разъяснить, в чем состоит суть решения и в какие сроки его можно обжаловать.

Судебное решение

Как принимается решение? На чем основывается суд, вынося свой вердикт? Дело — это доказательства, которые представляют истец и ответчик. Кроме того, суд определяет, какие важные обстоятельства были установлены, а какие — нет, в каких правоотношениях находятся стороны и какой закон должен быть применен по делу.

Возможен вариант, что суд, изучив все обстоятельства, принимает решение, что заседание необходимо продолжить с целью изучения новых обстоятельств, потому что выяснились слишком мало, чтобы вынести по ним окончательный вердикт.

Резолютивную часть решения суд должен объявить в том же судебном заседании, в котором закончилось разбирательство дела. Объявленная резолютивная часть решения суда должна быть подписана всеми судьями и приобщена к делу.

А вот составленное **мотивированного решения** (полного описания сути процесса и доводов, на основе которых суд пришел к тем или иным выводам) можно отложить, но не более чем на 5 суток.

Мировой судья имеет право вообще не составлять мотивированное решение, если никто из участников процесса не подаст соответствующего заявления.

Подать его можно в течение 3 дней со дня оглашения резолютивной части (если лишь или их представители отсутствовали на заседании суда) или не позднее 15 дней (если не присутствовали).



91

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Глава 9. Присоединение собственников к участию в судьбе многоквартирного дома

Сегодня сфера ЖКХ считается одной из проблемных. Но причина этого не только в неэффективности некоторых управляющих организаций (работники которых до сих пор будто бы находятся в 80-х годах прошлого века), низкой компетенции отдельных руководителей ТСЖ и т.д. Причина еще и в том, что подавляющее большинство жителей домов относится к самым здравым как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть неуступчивы, что за их домов «плохо» следить, но даже в этих случаях они не стремятся приходить на общее собрание, разбираться в вопросах управляющей компании или представлять свои идеи по изменению отношений с УК.

Между тем велика вероятность, что за собственную пассивность собственникам помещений придется платить рублем.

ПРИМЕР На общем собрании многоквартирного дома (далее – дом), в радости председатели дома, сами создавая составы жилищных нужды было проголосовано за то, чтобы решить в и доме «привести управляющую компанию». Решением и уже в тот же день было принято решение, которое, к сожалению, не было исполнено. Это решение, которое, к сожалению, не было исполнено, это чистая формальность АЖК уже хороший бюджет, они капремонт обещали. Большинство жилищных поставили свои подписи, даже не читая проект договора управления.

Ремонт в этом доме был в срок капремонт отремонтировали крышу, застряли на это полтора миллиона рублей! При этом на счету дома практически не было никаких накоплений на капремонт. Так под покров каблук управляющей компании, и когда жилищные деньги попадают издается от компании УК (работала она из рук контора), то жилищные деньги, которые были в доме, были в доме. Это было сделано, и вернее не в надежде на все четыре стороны! При этом УК регулярно повышала плату за жилищные услуги – и жилищные вынуждены были платить.

Спор жильцов в вопросах содержания общего имущества тоже оканчивается плохо.

ПРИМЕР За право взять на обслуживание один из многоквартирных домов боролись два управляющих компании. Жилые разделились на два лагеря: половина собственников поддержала общий сбор и голосовала за управляющую компанию №1, вторая половина – за управляющую компанию №2. Дело дошло до того, что одни жильцы платили за обслуживание первой управляющей компании, другие – второй. Ни те, ни другие УК при этом толком не работали: здания не нагрелись, ели бы не уверен, когда один из компаний ввел бы переходный период растущую на несколько месяцев. В итоге, когда одна из организаций ушла из дома, собственники пришлось назначать балансодержателя, который в первую очередь пытался привести общедомовое имущество в терпимое состояние. Так сбалансировать интересы участников процесса не удалось.

Для того чтобы поддерживать дом в нормальном состоянии, собственники должны уяснить для себя следующие уроки:

- общее имущество собственников помещений — это тоже имущество, за которое нужно нести ответственность;



Глава 9. Привлечение собственников к участию в судьбе многоквартирного дома



Общее имущество — это и ваше имущество, принимайте участие в его судьбе

- никто, кроме собственников помещений, не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник интересовался, чем живет дом, какие вопросы нужно решить и что по этому поводу собирается принимать совет дома и организация, предоставляющая ЖКУ услуги;
- не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на них не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам;
- не допускайте своего поведения пережидать общего собрания в хаотичной массовости, иначе вы не услышите мнения других людей и никто не услышит вас;
- частный дом содержится исключительно на средства собственника, работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в ваших интересах следить за тем, как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКУ услуги;
- состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в многоквартирном доме, поэтому при безхозяйственном отношении к нему вы день за днем теряете свои деньги;
- необходимо иметь хотя бы базовые знания о сфере ЖКУ, ведь это сфера услуг, касающаяся самой дорогой части имущества граждан — недвижимости. Никто не покупает значительные по стоимости товары, не ознакомившись с характеристиками и документацией, не заключая договор купли-продажи хотя бы в форме чека. Точно так же мы не должны допускать предоставления нам некачественно выполненных услуг владельцами дома;
- прозрачность и недобросовестность предпринимателей в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, а в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома истерике в стоимости квартиры значительно больше, чем потеряны, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огороде»;
- большое значение в судьбе многоквартирного дома имеет проведение эффективных собраний собственников помещений, поэтому нужно готовить совет многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

Контролируйте расходы УК по вашему дому



94

Глава 9. Привлечение собственников к участию в судьбе многоквартирного дома

ЭФФЕКТИВНОЕ ОБЩЕНИЕ НА ОЧНОМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

Собрания собственников крайне важны — с ними вряд ли будет спорить даже мало-мальски разбирающийся в ЖКУ человек. Именно здесь решаются ключевые вопросы о том, с какой УК заключить договор, как распределить средства, накопленные на капремонт, и т. д.

Но в реальности такие собрания нередко превращаются в балаган, где жители спонсируются в рамках крика и ярости эгоистов. Чтобы этого не произошло, совету дома вместе с его председателем нужно провести серьезную подготовительную работу.

1 Установите правила проведения собрания.

Запишите четкий регламент собрания и познакомьте с ним всех жителей. Оформите регламент в виде документа — так его «вес» будет солиднее. Определите в нем:

- очередь, по которой будет выступать докладчик;
- кто станет модератором собрания (человеком, который будет вести его и перебивать слово следующему оратору);
- каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на решения оспаривания и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов;
- какой образом будет проводиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени и т. д.

2 Заранее познакомьте собственников с сутью вопросов, которые будут обсуждаться на общем собрании.

Обычно в уведомлении о собрании пишут, где и когда можно посмотреть материалы по теме, но, как правило, большинство жителей просто не доходит до предварительного знакомства. Поэтому сделайте краткое резюме того, о чем пойдет речь, расскочайте его и разошлите по почтовым ящикам. Люди прочитают, заинтересуются, и в таком случае шатерная явка на собрании будет выше необходимого минимума.

3 Грамотно определитесь с местом проведения собрания.

Если погодя ожидается дождичная и холодная, не собирайте людей на улице у входа: даже то, кто придет на сбор, потратит пару минут и уйдет домой греться.

Принимайте участие в общих собраниях дома



95

