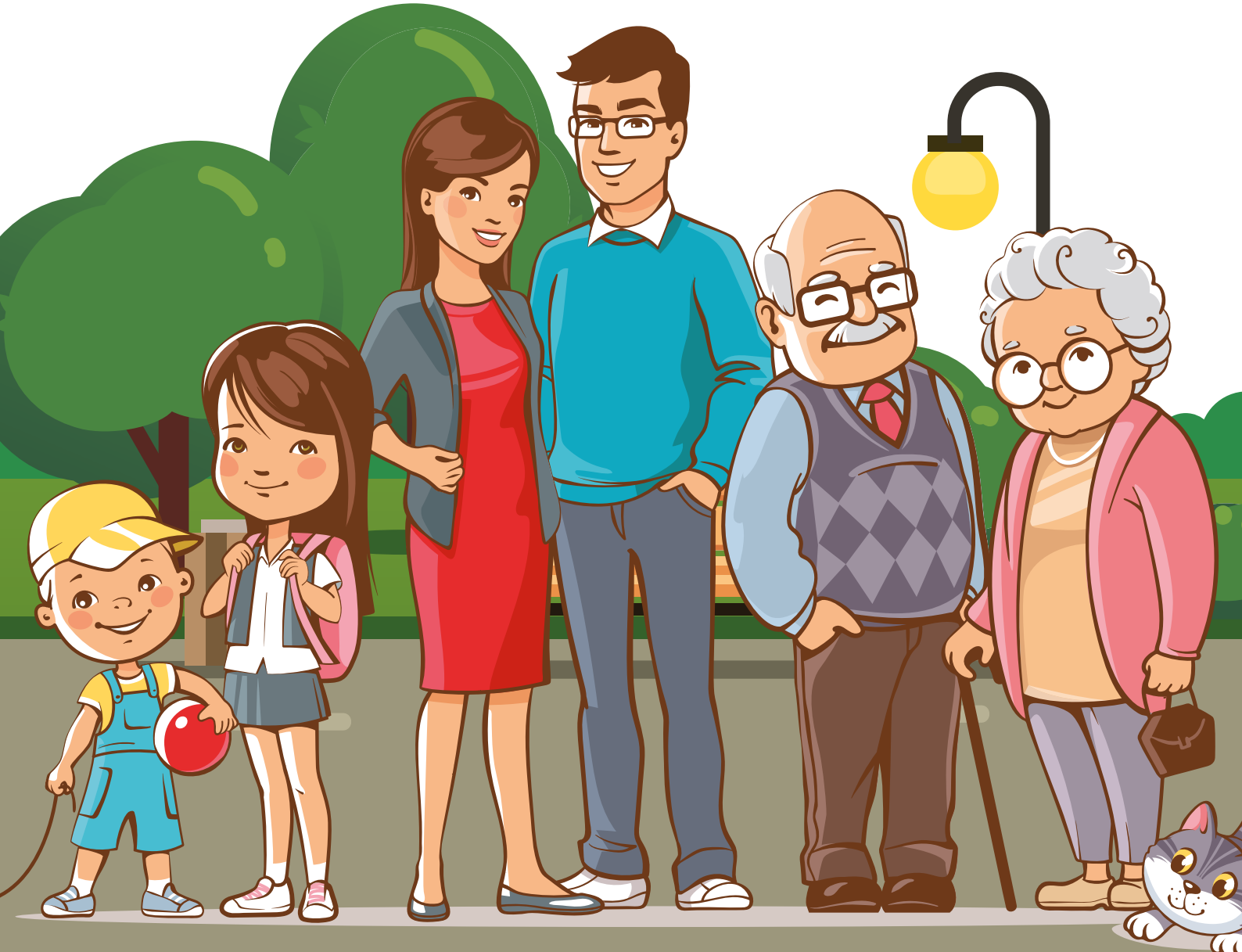
АЗБУКА
ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ

ВЫПУСК 2.0



Вашему вниманию представлено 2-ое актуализированное издание учебника 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 энергосервисные мероприятия в многоквартирном доме.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС 6

Основные участники сферы ЖКХ 7
Кто контролирует ЖКХ? 11
Жилищные и коммунальные услуги 12
Собственник – какие у него права и обязанности? 14
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме 14

Раздел 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ 18

Что решается на общем собрании собственников помещений? 18
Как проводится общее собрание собственников помещений? 19
Решения общего собрания собственников помещений 22
Голосование на общем собрании собственников 23
Можно ли оспорить решения общего собрания? 25
Собрание в заочной форме: как его провести? 26
Очно-заочная форма проведения собрания 27
Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем 27
Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме 29
Место хранения протоколов общего собрания собственников 32
Совет многоквартирного дома 33
Председатель совета многоквартирного дома 34

ГЛАВА 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ 36

Непосредственное управление многоквартирным домом 37
Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) 37
Как создать ТСЖ? 39
Органы управления ТСЖ 40
Управление управляющей организацией (УО) 43
Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами 46

ГЛАВА 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ 49

Что входит в содержание дома? 49
Содержание земельного участка многоквартирного дома 51
Коммунальные услуги, потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 52
Услуги по управлению многоквартирным домом 55
Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества 55
Как правильно принять и реализовать решение о проведении текущего ремонта 57
Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель? 58
Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения? 59

ГЛАВА 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ 62

Виды коммунальных услуг 62
Исполнители коммунальных услуг 63
Договор предоставления коммунальных услуг 65
Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги 65
Права и обязанности потребителя 68
Размер платы за коммунальные услуги 70
Тарифы 70
Начисление платы за холодную воду, электричество, газ 71
Начисление платы за горячую воду 72
Начисление платы за водоотведение 72
Начисление платы за отопление 72
Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире 75
Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме 75
Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды 76
Требования к качеству коммунальных услуг 79
Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества? 80

ГЛАВА 6. ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО) 81

Региональная программа и территориальная схема по обращению с отходами 81
Региональный оператор и операторы по обращению с ТКО 83
Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами 84
Оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами 84
Оплата услуг по обращению с ТКО 86
Фиксация нарушений обязательств регионального оператора 86

ГЛАВА 7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА. МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ПО ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ 88

Как ввести счетчик в эксплуатацию? 88
Что делать, если прибор учета сломался? 90
Акты фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов 91
Как перерасчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют? 92
Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг 94
Энергосбережение. Энергосервисные контракты. 94
Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг 97
Льготы и компенсации для определенных категорий граждан 97
Предоставление льгот по оплате услуг ЖКХ отдельным категориям граждан 100
Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг 101
Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома 105

ГЛАВА 8. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМА 104

В каких домах будет проводиться капитальный ремонт? 108
Какие работы входят в капремонт? 109

Региональные программы капремонта 110
Как накопить средства на капремонт? 111
Специальный счет 112
Специальный депозит 116
Счет регионального оператора – общий котел 116
«Общий котел» и спецсчет: основные черты 117
Как правильно выбрать спецсчет на капремонт 118
Проведение капремонта в многоквартирных домах 119
Аварийное жилье 120

ГЛАВА 9. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ 132

Государственная информационная система ЖКХ (ГИС ЖКХ) 132
Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать 133
Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права? 134
Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ 135
Судебный порядок урегулирования спора 142

ГЛАВА 10. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА 146

Позиция «это не мое дело» и ее последствия 146
Эффективное общение на очном собрании собственников. 148
Варианты выхода из конфликта 150

Глава 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС

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

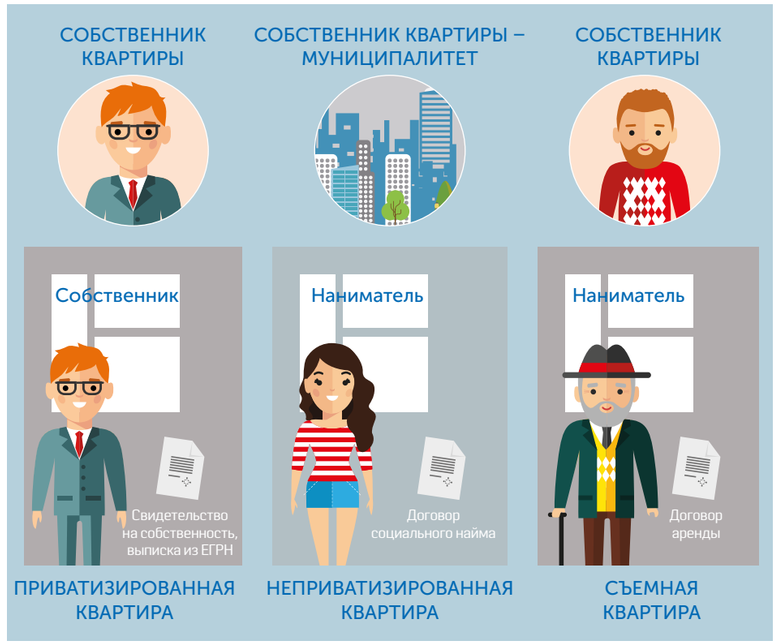
В первом случае содержание жилья может осуществляться собственником самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей.

Во втором случае, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других элементов, 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 услуг в многоквартирных и индивидуальных жилых домах, существует сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

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





Жильцы имеют разные документы на квартиры

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.

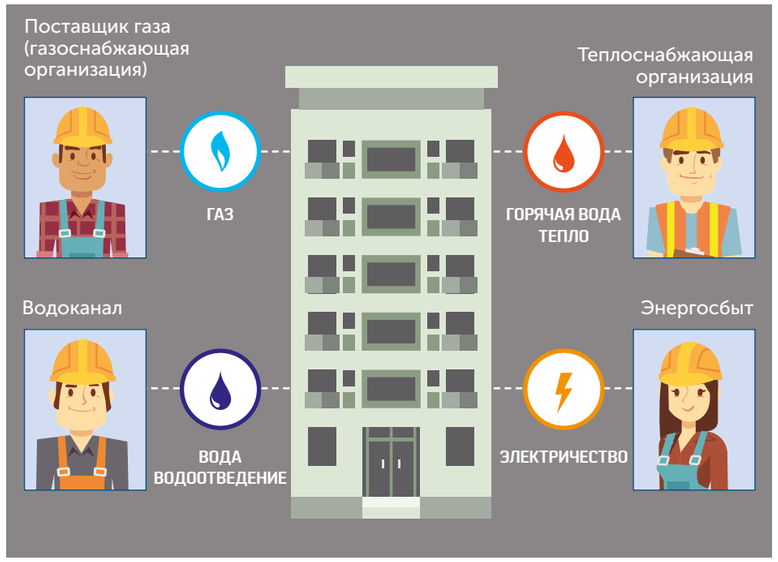
Обо всем этом подробнее мы расскажем вам на страницах Азбуки для потребителей услуг ЖКХ.

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, региональные операторы по капитальному ремонту и обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В идеале главная цель всех «звеньев» этой системы – сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе – чисто и уютно и, главное, чтобы собственникам жилья не приходилось платить за это слишком дорого. Что нужно сделать для того, чтобы достичь идеала? 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 жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.



СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ – это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодняшний день стандартный документ – это выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Также у многих сохраняются свидетельства о праве собственности, однако с 15.07.2016 г. эти документы уже не выдают. Однако имеющиеся свидетельства сохраняют свою силу. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живете в муниципальной или съемной 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 в некоторых случаях предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖЭКом, ДУКом, ЖРП и т. д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (крыш, подъездов, лифтов, электропроводки) – словом, занимается всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления. Примерная форма договора управления утверждена приказом Минстроя РФ от 31 июля 2014 г. № 411.

Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
П. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

РЕСУРСОСНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ –это поставщик коммунальных ресурсов. такие организации превращают многоэтажный дом из бетонной коробки в благоустроенное жилье, подавая в него электричество, газ, воду, отопление. они могут называться по разному, быть муниципальными или государственными предприятиями или частными организациями (ооо, ао), индивидуальными предпринимателями.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, разновидность товариществ собственников недвижимости, представляющее собой объединение 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, предоставлением коммунальных услуг. Следует отметить, что содержанием общего имущества ТСЖ может заниматься самостоятельно, имея в штате необходимых специалистов (сантехника, электрика, инженера), а может нанимать по для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. В последнем случае отношения между ТСЖ и наемной организацией регулируются договором подряда. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Исполнитель коммунальных услуг – организация или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

ИСПОЛНИТЕЛЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ – это та компания (или индивидуальный предприниматель), которая непосредственно поставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги поставляет или управляющая компания (чаще), или тоже РСО (в случаях, оговоренных законом).

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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 16.5 ст.12
Жилищного кодекса РФ

Региональный оператор капитального ремонта –это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР – это организация, создаваемая в форме фонда, задачей которой является проведение капитального ремонта многоквартирных домов в регионе. Такой оператор создается в каждом субъекте РФ. С этим участником сферы ЖКХ сталкиваются собственники помещений в тех домах, которые выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт общий счет регионального оператора или выбрали регионального оператора владельцем специального счета. В этом случае оператор организовывает сбор средств на капитальный ремонт, заказывает и принимает работы.

Особенность регионального оператора капитального ремонта в том, что учредителем этой организации выступает субъект, в котором он создан. Региональный оператор не может быть признан банкротом. Учредитель не вправе принять решение о его ликвидации. Субъект несет субсидиарную ответственность по всем обязательствам созданного им оператора.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
абз. 27 ст. 1
Федерального закона
от 24.06.1998 №89-ФЗ
«Об отходах производства
и потребления»

Оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами – оператор по обращению с ТКО – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению отходов производства и потребления, или по простому говоря, мусора.



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

Кто контролирует ЖКХ?

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

В России существует трехступенчатая 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 обращаться в первую очередь с жалобами и предложениями. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей и осуществляющие общественный контроль. Их задача – разъяснять положения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, содействовать в подготовке заявлений в другие организации, обладающие 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 главного органа контроля (см. третью ступень). В этом случае муниципальный жилищный контроль выполняет надзорные функции по всем переданным полномочиям в отношении всего жилищного фонда

Кроме контроля за деятельностью управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, а также рассмотрения жалоб жильцов, Администрация занимается межеванием земельных участков около домов, выдачей разрешений о переводе жилого помещения в нежилое, согласованием переустройства и перепланировки жилых помещений, заключением и изменением договоров социального найма, выдачей разрешений на вырубку зеленых насаждений и пр.

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-, газоснабжение, 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 помещений в нежилые, требований к перепланировке и переустройству помещений в многоквартирном доме и пр.

Перед написанием обращений необходимо ознакомиться с процедурой подачи обращений – в какой форме надо их подавать, на чье имя, сколько дней ждать ответа и пр. На сегодняшний день обращения принимаются либо в письменной форме либо через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства.

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 – региональной энергетической комиссией**.

Чем эта организация полезна совету МКД? В нее можно обращаться по вопросам тарифов, за пояснением структуры тарифа и пр. Если, к примеру, вы обнаружили расхождение между тарифами на конкретный вид ресурса (например, на холодную воду) в вашем регионе и тарифами, проставленными 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 все, 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 (осмотры общего имущества, выявление повреждений и нарушений), в том числе санитарное содержание общего имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (прием, хранение и передача технической документации,заполнение и актуализация информации в ГИС ЖКХ, работа по взысканию задолженности и т. д.).
- С 1 января 2017 года к жилищным услугам относятся также коммунальные ресурсы потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Это может быть холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Способы начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, будут раскрыты в соответствующем параграфе справочного пособия.

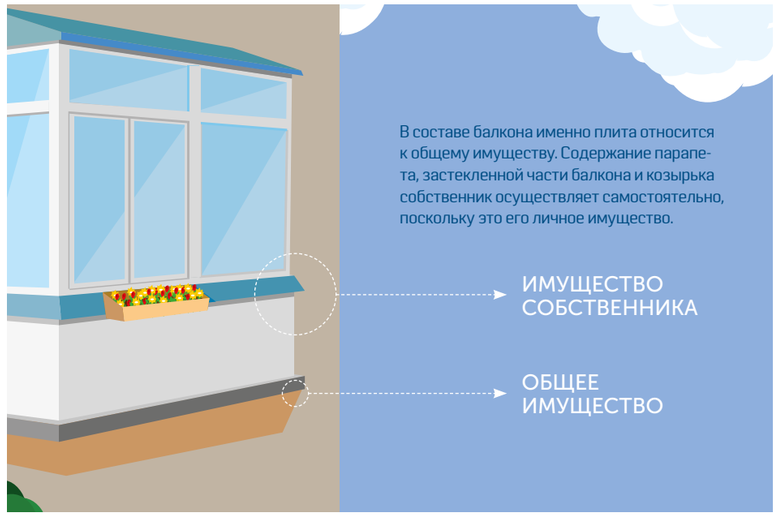
Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений в нем. Вместе с тем они обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранным лицом. Это может быть управляющая организация, ТСЖ либо лицо, которое было выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 3 данного пособия).

Коммунальные услуги.

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

- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление;
- услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.

За поставку коммунального ресурса до границы многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В рамках многоквартир-



ного 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.

Нередки случаи, когда ресурсоснабжающие организации предоставляют коммунальные услуги собственникам напрямую (без посредников). В этом случае ресурсоснабжающие организации отвечают за качество коммунальных услуг до конечного потребителя.

С 2015 года в России поэтапно появляется новый вид коммунальной услуги – обращение с твердыми коммунальными отходами. Это деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов и потребления, иначе говоря, мусора. переходный период должен быть завершен во всех регионах нашей страны до 1 января 2019 года.

Собственник – какие у него права и обязанности?

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

Быть собственником помещения – большая ответственность. Владелец квартиры имеет право сдавать ее внаем, продать, подарить, завещать и т. д. Однако надо понимать, что квартира – это не дом в деревне, она окружена такими же квартирами со своими собственниками, поэтому распоряжаться своей квартирой каждый 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 кухня, коридор, санузел).

Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

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

- лестничные площадки, лестницы, лифты отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартира , оборудование, предназначенное для обеспечения бепрепятственного доступа маломобильных групп населения в помещения многоквартирного дома;



- место, где размещается лифт, называется лифтовой шахтой. Кроме нее в доме может быть вентиляционная шахта – она тоже считается общим имуществом;
- технический этаж (нужен для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций); он может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (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 вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две 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 несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции»;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным принци-

СОВЕТ
Прежде чем купить квартиру в доме, уточните, что входит в состав общего имущества собственников этой многоэтажки и за содержание чего вам ежемесячно придется платить.

пом к общему имуществу относится балконная плита. Следует понимать, что в составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество;

- технический подвал также относится к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку служит для вентиляции подпольного пространства под помещениями первого этажа, а также для размещения инженерного оборудования и коммунальных сетей дома;
- земельный участок – это территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Полный перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме можно прочитать в пп. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

Элементами благоустройства являются, например, площадки для отдыха; детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты – дополнительные строения (собственный источник теплоснабжения вне здания, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки и т. п.).

По общему правилу все, что находится на земельном участке, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Существуют и исключения: общим имуществом не являются коммунальные сети, проходящие вне дома, а также муниципальные дороги.

Трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, также не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом.

Инженерные коммуникации в многоквартирном доме признаются общим имуществом в многоквартирном доме при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме.

Это могут быть:

- система отопления со всеми устройствами;
- внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них (до первого отключающего устройства). Кроме того, общим имуществом считаются коллективные приборы учета холодной и горячей воды и все механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система водоотведения со всеми устройствами – до первых стыковых соединений;

- внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами – до запорного крана (отключающего устройства);
- внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг.

Глава 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

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.

ВАЖНО ЗНАТЬ!
Голосовать на общем собрании могут не только собственники, зарегистрировавшие свои права. Гражданин, принявший помещение от застройщика по акту приема-передачи также может принимать участие в голосовании, но только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Далее без регистрации права собственности голосовать на общих собраниях уже не получится.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 44
Жилищного Кодекса РФ.

Решения, принятые на собрании являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- избран способ управления домом;

- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение о наделении совета дома полномочиями по решению вопросов текущего ремонта общего имущества;
- принято решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием;
- принято решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- принято решение о переходе на прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы. Например, ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам установить на общем собрании величину ежемесячного денежного вознаграждения председателя и членов совета дома.

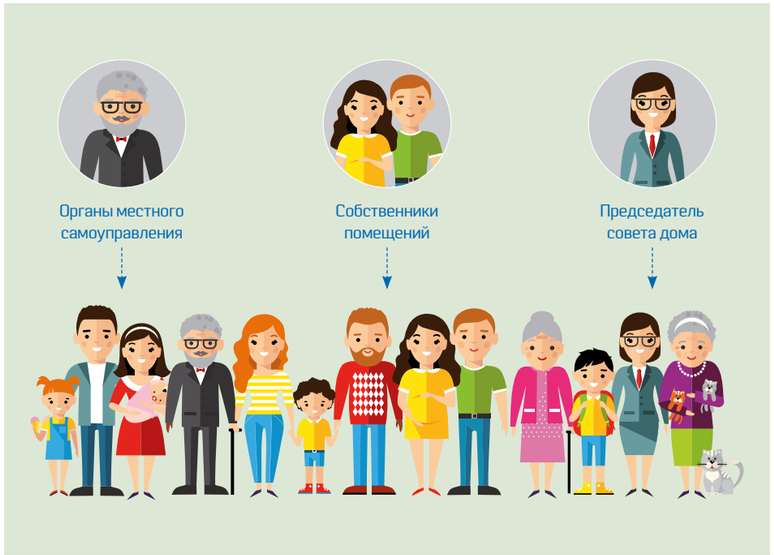
В ст. 157 Жилищного кодекса РФ указывается, что общее собрание собственников в многоквартирном доме определяет размер платы за содержание жилья по предложению управляющей организации. Ст. 170 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам на общем собрании определить банк, в котором будет открываться специальный счет на капитальный ремонт.

ВАЖНО ЗНАТЬ!
Сегодня к общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравится ходить. Однако это очень опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автопарковка, а платежи за капремонт выросли втрое. «Почему?!» – воскликнет он возмущенно. «Так решили на общем собрании», – ответят ему, и он будет вынужден с этим считаться.

Как проводится общее собрание собственников помещений?

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

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 45
Жилищного Кодекса РФ



Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме или управляющая компания

ГОДОВОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, и какие вопросы на нем обсуждать – прерогатива инициаторов.

Собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. Иной срок может устанавливаться решением общего собрания собственников.

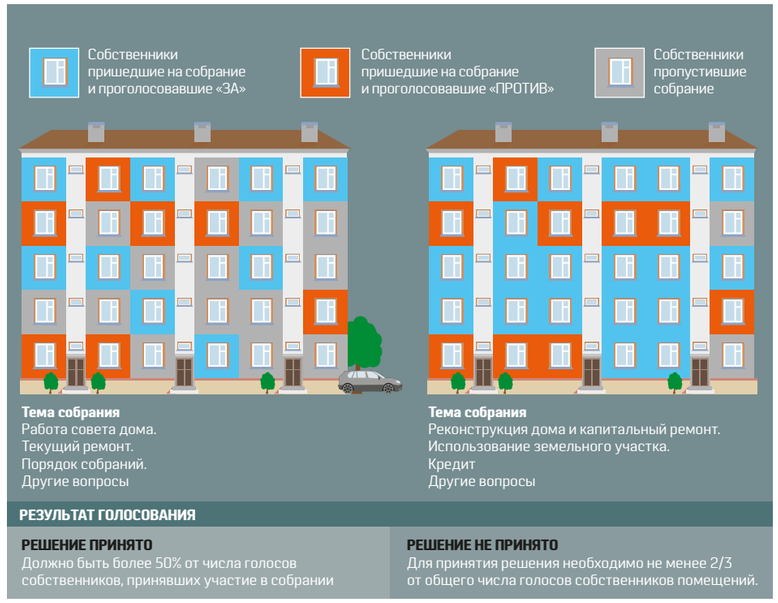
ВНЕОЧЕРЕДНОЕ СОБРАНИЕ – добровольное. В случае необходимости, инициировать его может любой собственник в данном многоквартирном доме. К примеру, молодые мамы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка – и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможна ли ее установка. Или к председателю совета дома может обратиться фирма, с предложением разместить на стене дома рекламный баннер. Прежде чем дать положительный или отрицательный ответ, председатель должен провести голосование по данному вопросу. Собственник, который инициирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения.

Собственники, обладающие не менее чем 10% квадратных метров от площади всех помещений в доме, имеют 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 собрания;
- обеспечить ознакомление всех собственников с итогами голосования по вопросам повестки дня.

СОВЕТ

Существует много способов проинформировать жильцов о планирующемся собрании. Как показывает практика, наиболее успешные, это...
а) направить уведомление о собрании каждому собственнику заказным письмом;
б) вручить каждому собственнику уведомление лично в руки, под роспись;
в) повесить объявление на 1-м этаже каждого подъезда (но такой вариант возможен, если его одобрили на предыдущих общих собраниях).



Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 от общего числа голосов)

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. Пользоваться помощью УК, ТСЖ или нет – дело собственников.

Управляющая организация имеет право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Инициатором собрания управляющая организация может стать, если она уже работает в доме на основании договора управления многоквартирным домом. Однако предложить свои услуги собственникам другого дома, инициировав общее собрание, она не имеет права.

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке – это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели 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 набрался? Значит, его придется проводить повторно. А вот если на внеочередное пришло меньше половины собственников, это уже сами инициаторы будут решать, проводить им 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 должна содержаться:

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения – в очной, заочной или очно-заочной форме.
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном, очно-заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений 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 материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить один из своих городков в вашем дворе).

Решения общего собрания собственников помещений

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 половиной или 2/3 голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание.

Двумя третями голосов придется принимать следующие решения:

- решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- решение по некоторым вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а именно о проведении капитального ремонта общего имущества, установлении размера взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, размещении средств на специальном депозите, получении кредита на капремонт;
- решение о пределах использования земельного участка (например, решение об установке знаков, ограничивающих остановку и стоянку автомобилей и т. д.);
- решение о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- решение о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома);
- решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями о принятии решений по вопросам текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- решение о наделении председателя совета многоквартирного дома дополнительными полномочиями, за исключением тех из них, которые относятся к компетенции общего собрания собственников.

К числу решений, для утверждения которых, необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники, обладающие более половины квадратных метров, относятся:

- решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (специальный счет или счет регионального оператора);
- решение о выборе номинального владельца специального счета, уполномоченного открыть специальный счет и совершать операции по нему;
- решение о создании товарищества собственников жилья.

ВАЖНО!

Бывает так, что, собравшись вместе для обсуждения, например, необходимости установки скамеек возле подъездов, жители, что называется, слово за слово переходят к теме расширения парковки, а затем решают: пожалуй, нам нужны шлагбаумы, чтобы соседи не имели привычки парковаться в нашем дворе. Так вот, решение о шлагбаумах на данном собрании принимать нельзя – оно не было изначально внесено в повестку. Если уж собрались говорить о скамейках, голосовать можно только по этому вопросу. Для шлагбаумов нужно созывать новое собрание. Поэтому, чтобы не дергать жильцов по каждому вопросу, лучше сначала с инициативной группой обсудить все «болевые точки» и заранее вынести на повестку дня сразу несколько проблем.

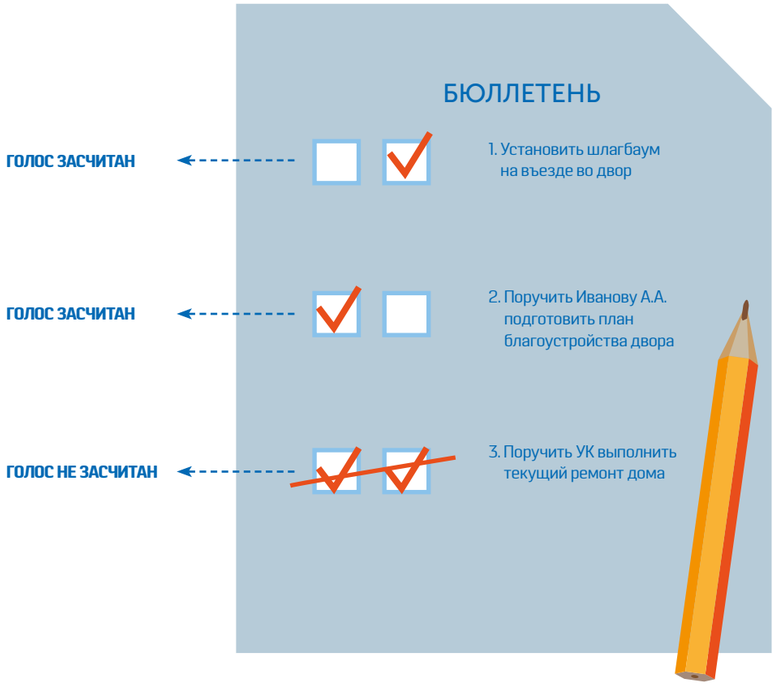
Голосование на общем собрании собственников

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

Как заполнять бюллетень (решение собственника)? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определять свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», решение 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 голос по первым двум вопросам учитывается, по третьему – нет.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ!

Как считать голоса? Этот вопрос часто задают жители домов. Допустим, собственница одной двухкомнатной квартиры – одинокая пенсионерка, а собственники соседней, такой же двухкомнатной: муж, жена и их несовершеннолетний сын. Получается, что у пенсионерки один голос, а у семьи – три? Нет, это неверно. Голоса распределяются не по числу владельцев собственности, а по метражу, которым владеет каждый собственник. Поэтому голос пенсионерки будет «весить» ровно столько, сколько три голоса семьи (напомним, решения за несовершеннолетних детей принимают их родители или опекуны). А вот, например, голос ее соседки, собственницы трехкомнатной квартиры, окажется еще «весомее».



Бюллетень признается недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Правильно заполненный пункт засчитывается за голос. Исправления в бюллетене возможны, если при этом однозначно можно сделать вывод о волеизъявлении собственника

За детей-собственников помещений до 14 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). Дети в возрасте от 14 до 18 лет голосуют самостоятельно с согласия родителей или законных представителей. То есть в этом случае бюллетень должен содержать три подписи.

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

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

1) дата, время и место проведения собрания;

2) сведения о лицах, принявших участие в собрании;

3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;

4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;

5) 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 на первом этаже дома).

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 46
Жилищного кодекса РФ

Протокол общего собрания собственников имеет статус официального документа. Подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность.

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.

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 обжалуемое 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.

СОВЕТ
Если вы понимаете, что решение на собрании было принято с нарушением процедуры и понимаете, что его могут оспорить в суде, объявляйте еще одно внеочередное собрание собственников и принимайте на нем важное для вас решение в соответствии со всеми нормами. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.

Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы знаком типаж «скандальный жилец». С такими людьми сложно, они вечно всем недовольны и уверены, что их ущемляют, игнорируют и обманывают. При этом скандалисты неплохо разбираются в юридических тонкостях и могут зацепиться за любые, самые мелкие огрехи в протоколе, чтобы потом подать в суд. Для того, чтобы решение не было оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.

Заявление об обжаловании решения собственник 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 несущественным, а голос обиженного собственника (даже если бы он принимал участие в голосовании), все 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, подаст кто-либо в суд с целью его оспаривания или нет. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня (исключение здесь одно: если в собрании приняли участие абсолютно все владельцы помещений). Или если оно было принято на собрании, не имеющем кворума. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (что тоже бывает), решение противоречит нормам правопорядка и нравственности. Все основания для признания решения общего собрания ничтожным прописаны в ст.181.5 Гражданского кодекса РФ.

ОСПОРИМОЕ РЕШЕНИЕ, как следует из названия, в принципе имеет право на существование, но выглядит (или было принято) весьма неоднозначно. Например, кворум на собрании был, но созывали собственников совсем не так, как положено по закону, да и по самой форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими огрехами. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда. Если суд примет решение, что решение было недействительным, то оно считается недействительным с момента его принятия. Чаще всего небольшие и негрубые нарушения процедуры проведения собрания не являются основанием для признания решения недействительным. В этом случае суд при принятии решения учитывает все обстоятельства дела и самостоятельно оценивает нарушения. Недействительным могут быть признаны как все вопросы повестки дня в протоколе, так и один или несколько вопросов.

Собрание в заочной форме: как его провести?

Часто можно слышать, как люди, считая незаконным какие-то начисления, говорят, что общее собрание в доме не проводилось, а только заполнялись бумажки. А ведь письменное голосование по поставленным вопросам - это одна из форм проведения общих собраний! И в этом случае уже нельзя говорить, что собрания не было. Стопроцентная явка на общее собрание 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 все чаще выбирают иную форму – заочное голосование. В этом случае убеждать кого-то из соседей в собственной правоте или объяснять что-то придется путем раздачи письменных материалов.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 47
Жилищного кодекса РФ

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии.

Голосуя «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 (можно указывать номер записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество).

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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч.5 ст. 181.2
Гражданского Кодекса РФ

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

1) дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
2) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
3) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
4) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
5) сведения о лицах, подписавших протокол.

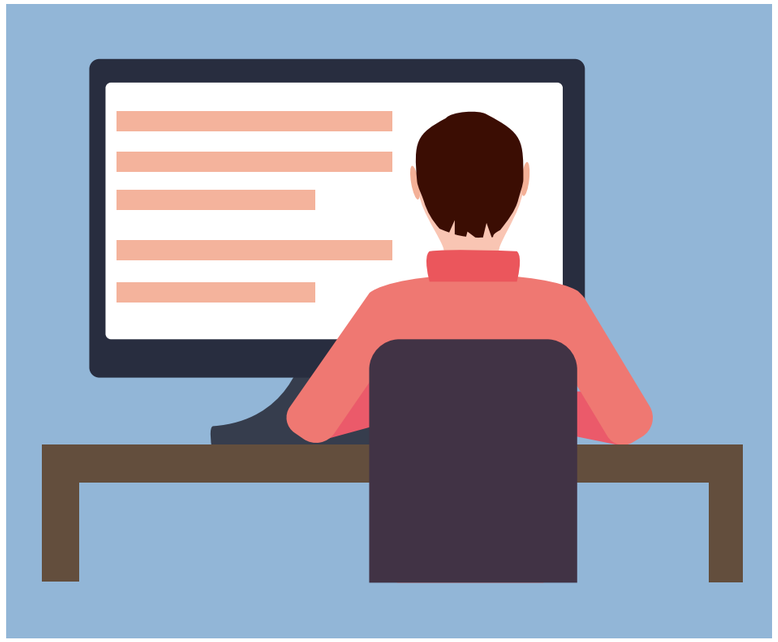
Очно-заочная форма проведения собрания

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 подумать над своим решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в уведомлении о проведении голосования адресу. Очно-заочная форма сочетает в себе плюсы очной и заочной форм проведения собрания. В очной части собрания все желающие собственники могут вживую обсудить все вопросы, поставленные на голосование, высказать по ним свое мнение. Так как чаще всего на очной части кворум не набирается, сразу после проведения встречи можно начинать собирать решения собственников в письменном виде, не проводя очредного общего собрания. При очно-заочной форме инициатор в уведомлении должен указать дату, время и место проведения очной части собрания, срок и место, куда принимаются решения в письменном виде.

Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем

Заочное собрание может проводиться с использованием ГИС ЖКХ или иных информационных систем. Причем такая возможность существует, даже если не все собственники зарегистрировались в системе. В этом случае те, кто не желает пользоваться компьютером могут голосовать по старинке письменными бюллетенями, а продвинутые пользователи – с использованием новых технологий. Данные решений собственников, голосующих

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Ст. 47.1
Жилищного кодекса РФ



посредством письменных бюллетеней, также заносятся в систему. При подведении итогов их голоса будут считаться вместе.

Для того, чтобы реализовать возможность проводить собрания посредством электронной системы, собственники должны проголосовать за использование данного способа на общем собрании. Также потребуется выбрать администратора собрания – лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме будет уполномочено на взаимодействие с системой в целях проведения голосования. Кроме того, потребуется определить порядок приема администратором сообщений о проведении общего собрания и решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

При использовании информационной системы для голосования на общем собрании инициатор обязан передать администратору собрания сообщение о его проведении, которое должно содержать ту же информацию, что и уведомление собственников о начале проведения общего собрания. Помимо этого, при использовании системы, в сообщении о проведении общего собрания также указывается:

1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для организации), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для гражданина);

2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;

3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Сообщение размещается администратором общего собрания в системе не позднее, чем за десять дней до даты начала проведения общего собрания. В этот же срок сообщение посредством системы должно быть направлено всем зарегистрированным в ней собственникам помещений в данном доме.

Голосование с использованием системы может осуществляться двумя способами: либо посредством заполнения собственником в системе соответствующей формы решения, либо посредством передачи администратору собрания оформленного в письменной форме решения до даты окончания срока голосования. При получении письменного решения администратор собрания обязан в течение часа внести из него данные в систему. Голосование должно осуществляться в срок не менее трех и не более пяти дней с момента его начала.

По окончании собрания его итоги автоматически формируются системой в протокол. Протоколы, созданные с использованием системы, хранятся в ней.

Сегодня с уверенностью можно сказать, что за голосованием с использованием информационных систем будущее. Данный способ позволяет четко установить лицо ответственное за проведение общего собрания и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения оформленного в письменной форме также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное лицо, просто не примет заполненный бюллетень ни от кого кроме собственника, который его подписал или его представителя по доверенности.

Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Помимо специфических требований к протоколам общих собраний, которые зависят от того в какой форме собрание было проведено, существуют также и общие обязательные требования к порядку их оформления. Так, любой протокол общего собрания должен содержать следующие реквизиты:

1) наименование документа – протокол;

2) дата и регистрационный номер протокола собрания;

3) дата и место проведения собрания или период проведения собрания;

4) заголовок к содержательной части протокола общего собрания, который должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Приказ Минстроя РФ от 25.12.2015 г. № 937/ПР «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка передачи копий решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов российской федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»



(годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование);

5) содержательная часть протокола общего собрания, которая состоит из двух частей: вводной и основной.

Вводная часть должна содержать сведения:

а) об инициаторе собрания;

б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, – за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;

в) о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем. Если приглашенных более 15 человек, соответствующий реестр может быть оформлен отдельным списком, который будет являться приложением к протоколу;

г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Основная часть состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. Вопросы повестки дня общего собрания должны формулироваться предельно точно, ясно, отражать суть обсуждаемых вопросов и не допускать двоякого толкования.

6) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;

7) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);

8) подпись.

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров, принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, на основании которого проводится собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, за исключением случая, когда в доме принято решение оповещать собственников через размещение объявления в общедоступных местах;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

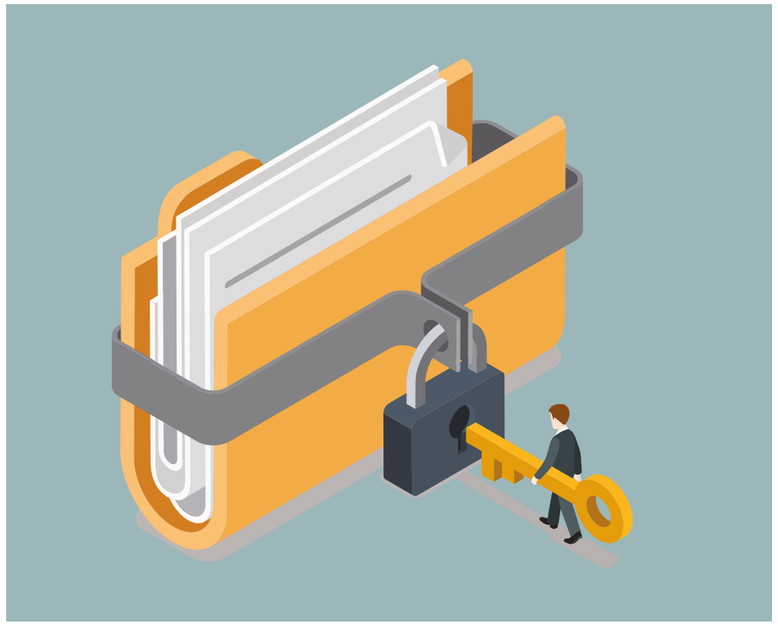
е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме в случае проведения общего собрания в форме очно – заочного или заочного голосования;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

На первый взгляд может показаться, что требование о приложении к протоколу общего собрания реестра всех собственников помещений в многоквартирном доме может затруднить оформление результатов собрания. Однако следует помнить, что у собственников в этой ситуации есть несколько вариантов действия.

Во-первых, можно получить эту информацию самостоятельно в региональном управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, также известном как Росреестр. Именно данный орган регистрирует сделки с недвижимостью и может выдать выписку с необходимыми сведениями о собственнике, площади любой квартиры на территории РФ, а также дате ее приобретения и т. п. Получать выписки можно в бумажном варианте, заказав их непосредственно в Управлении, однако это дело хлопотное и дорогостоящее. Гораздо дешевле и проще завести на сайте Управления Росреестра вашего региона личный кабинет, получить электронный ключ и заказывать выписки на помещения в электронном виде, а на основании данных из выписок формировать реестр собственников.



ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 3.1. ст. 45
Жилищного кодекса РФ

Во-вторых, можно обратиться в свою управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. При управлении многоквартирным домом эти организации в силу закона обязаны вести реестр собственников помещений и предоставлять его инициатору собрания в течение 5 дней с момента получения от него запроса. При этом, согласие собственников на передачу инициатору собрания персональных данных, содержащихся в таком реестре, не требуется.

Место хранения протоколов общего собрания собственников

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1, 1.1. ст. 46
Жилищного кодекса РФ

Подлинники решений собственников и протокола общего собрания должны обязательно передаваться в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Данная обязанность возлагается Жилищным кодексом РФ на инициатора общего собрания. Срок передачи – 10 дней после проведения такого собрания.

В свою очередь, вышеуказанные организации обязаны в течение 5 дней с момента получения протокола общего собрания и решений собственников, разместить эти документы в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и передать оригиналы в Государственную жилищную инспекцию для хранения в течение трех лет.

В случае если в доме реализовано непосредственное управление, инициатор собрания обязан предоставлять подлинники документов напрямую в Государственную жилищную инспекцию.

Место хранения копий протоколов и решений определяется на общем собрании собственников, посредством голосования по данному вопросу. Если в жилищную инспекцию в течение трех месяцев подряд поступит два и более протокола общего собрания собственников помещений по аналогичной повестке, то надзорный орган будет обязан провести внеплановую проверку представленных протоколов.

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 председателя выбираются на общем собрании. При этом нужно учитывать, что если у жильцов так и не появится совет и председатель, этим вопросом озадачатся 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.

ВАЖНО!
Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет – это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают по одному-два представителя от подъезда. Избирается совет один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно. Если срок полномочий совета дома истек, а общее собрание не принимает никаких решений о его переизбрании, то совет дома считается действующим на тот же срок и в том же составе.

Совет многоквартирного дома:

1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Выносит на общее собрание обсуждение наиболее важные вопросы: 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 собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссии (их же имеет право созвать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по благоустройству двора могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах, имеют опыт в проектировании и зонировании территории и т.д.

Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

ВАЖНО!
Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании собственников из числа тех, кто является членом совета МКД.

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 озвучивает 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 совета 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 и акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.

- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией своих обязательства перед жильцами.
- На основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг.

Быть 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/или членов совета многоквартирного дома посредством принятиясоответствующего решения на общем собрании. Жилищный кодекс дает право собственникам на общем собрании принять решение о выплате вознаграждения совету многоквартирного дома, в том числе и его председателю. Решением собрания определяется условия и порядок выплаты вознаграждения, а также определяется его размер. Чаще всего вознаграждение совету дома включается дополнительной строчкой в платежном документе от управляющей организации, которая от имени всех собственников в доме выплачивает это вознаграждение председателю.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Ч. 8.1 ст. 161.1
Жилищного кодекса РФ

Глава 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, это – каким способом будет управляться их дом. Напомним, таких вариантов три:

- непосредственное управление самими собственниками;
- управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК) или иным специализированным потребительским кооперативом (СПК);
- управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом – это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания, ремонта дома и предоставления коммунальных услуг. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы у каждого способа управления.

ВАЖНО!

Решение о том, каким способом будет управляться дом, принимают сами собственники на общем собрании – простым большинством голосов.



Существует три варианта управления многоквартирным домом

Непосредственное управление многоквартирным домом

Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. В доме, где тридцать и более квартир непосредственное управление реализовано быть не может.

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и сами, отдельными квитанциями, 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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 3 ст. 164
Жилищного Кодекса РФ

Чтобы не объявлять общее собрание по текущим вопросам, собственники могут выбрать одного из них или иное лицо, 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 услуги 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:

- Нет профессионального управления общим имуществом. Фактически отсутствует лицо, ответственное за содержание общего имущества в многоквартирном доме;
- 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 приводить к конфликтам между ними.

Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая является одним из видов товариществ собственников недвижимости (ТСН). Ее цель – не заработать деньги, а обеспечить дому качествен-

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 135
Жилищного Кодекса РФ



ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или пригласить управляющую организацию

ное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 2.2 ст. 161
Жилищного Кодекса РФ

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо (организация). 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. Если между собственниками и ресурсоснабжающими организациями заключены прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг, за предоставление последних отвечают именно ресурсники. Однако и в этом случае ТСЖ обязано следить за техническим состоянием инженерных систем, организовать прием жалоб на качество, периодичность оказания коммунальных услуг и расчет платы за них, а также работать с ресурсоснабжающими организациями над устранением нарушений.

ПРИМЕР:
Зачастую председатели ТСЖ, оправдываясь перед жителями, говорят: «Мы не виноваты в том, что снег на придомовой дороге не почищен, это компания по уборке снега плохо работает!» На самом деле, виноватых нужно искать именно в ТСЖ: они обязаны приложить все усилия (вплоть до смены компании-подрядчика), чтобы все услуги предоставлялись точно в срок.

Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций;
2. Наняв 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 во сколько обойдется содержание жилья в случае 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 узнайте размер платы за содержание жилья на один квадратный метр своей квартиры.

Если инициатор или инициативная группа собственников посчитают такой вариант приемлемым, то необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и продумать кандидатуры в органы управления ТСЖ: правление, его председателя, а также ревизионную комиссию.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ. Допускается создание товарищества на несколько многоквартирных домов если они имеют общую границу земельных участков, а также в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

ВАЖНО!
Главный документ ТСЖ – это его устав, в котором прописываются все основные права и обязанности ТСЖ, сфера его деятельности и т.д. Сегодня можно найти образцы уставов ТСЖ в интернете, также зачастую типовые образцы предоставляют администрации районов. Поэтому, прежде чем писать устав, следует внимательно прочитать несколько разных вариантов, чтобы выбрать наиболее подходящий для вашего дома.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Порой возникают случаи, когда никто из собственников не хочет заниматься деятельностью ТСЖ. В этом случае членам ТСЖ нужно его ликвидировать. Возможно ли это? Да, возможно. Для этого необходимо провести общее собрание членов ТСЖ и принять решение о его ликвидации и создании ликвидационной комиссии. Далее действовать придется так, как описано в гражданском кодексе относительно ликвидации любого юридического лица. Кроме того, в ч. 2 ст. 141 Жилищного Кодекса прописано еще одно основание, по которому ТСЖ можно ликвидировать: число квадратных метров, принадлежащих членам ТСЖ меньше половины площади всех жилых и нежилых помещений в МКД. В этом случае уже общее собрание собственников помещений в доме обязано принять решение о ликвидации товарищества.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 136
Жилищного Кодекса РФ

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

Для того чтобы пройти государственную регистрацию ТСЖ, нужно предоставить в налоговую инспекцию:

- Заявление на государственную регистрацию, заверенное у натариуса;
- протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о создании ТСЖ и о принятии его устава;
- устав ТСЖ;
- сведения о лицах, проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Регистрация ТСЖ осуществляется в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости (ТСН). Существенной разницы будет ли она называться ТСЖ или ТСН не существует. Все права и обязанности одинаковы, и прописаны они в жилищном законодательстве.

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты. Важный момент: в одном доме может работать только одно ТСЖ. В России запрещено создание одного ТСЖ на несколько многоквартирных домов. За исключением случая, когда многоквартирные дома расположены на земельных участках, имеющих общую границу, инженерные сети, иные общие объекты.

В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Но при этом, если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несет. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

Органы управления ТСЖ

Товарищество собственников жилья, как любая организация, имеет свои органы управления. К ним относятся:

- Общее собрание членов ТСЖ
- Председатель правления
- Правление

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 146, 45–48 Жилищного кодекса РФ, ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ

ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ ЧЛЕНОВ ТСЖ является высшим органом управления товарищества и созывается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 Жилищного кодекса, уставом товарищества. Перечень вопросов, которые решаются на общем собрании включает в себя:

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ);
- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ)

Важно понимать, что возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников помещений, по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции такого собрания (например, вопросы организации и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ. Для принятия по ним решений необходимо созывать общее собрание собственников).

ПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ.

Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те вопросы, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ могут решаться правлением ТСЖ.

Избирать членов правления можно на любой срок в пределах двух лет. Как правило, выборы назначают либо раз в год, либо раз в два года.

ВАЖНО!
Собственники помещений в доме, которые не являются членами ТСЖ, не могут быть выбраны в правление. Кроме того, запрещено избирать в правление членов ревизионной комиссии товарищества и членов ТСЖ, которые работают в органах управления организации, с которой ТСЖ заключило договор об обслуживании.

Заседания правления созывает председатель (кстати, его можно выбирать на правлении, а можно – на общем собрании членов ТСЖ. Какой вариант выбрать – дело самих членов товарищества собственников жилья, однако выбранный способ должен быть зафиксирован в уставе).

Для того, чтобы решения правления считались законными, на его заседании должны присутствовать как минимум половина членов правления. Если больше половины собравшихся проголосовало за какое-либо предложение, оно считается принятым. После голосования необходимо оформить протокол, который должны подписать председатель и секретарь заседания.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Если дом еще только построен и вводится в эксплуатацию, на первых порах его содержанием обязан заниматься застройщик или управляющая компания, которую он сам выберет. Но затем проводится открытый конкурс, на котором и выбирается постоянная управляющая компания. Временный договор может действовать не дольше 3 месяцев.

Обязанности правления ТСЖ:

1. Соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ.
2. Контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ.
3. Составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ, отчеты о финансовой деятельности, предоставлять их общему собранию ТСЖ для утверждения.
4. Заключать договоры на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме.
5. Нанимать и увольнять работников для обслуживания дома.
6. Вести реестр членов товарищества, бухгалтерию, делопроизводство.
7. Созывать и проводить общее собрание членов ТСЖ.
8. Выполнять иные обязанности, вытекающие из устава ТСЖ.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 149 Жилищного кодекса РФ

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ – лицо выборное. Как уже говорилось, его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании. Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества. Его задачи – координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников и т. д.

ВАЖНО!

Председателю правления не нужна доверенность от членов ТСЖ на то, чтобы подписывать платежные документы и совершать сделки, которые не требуют одобрения со стороны правления или общего собрания членов ТСЖ.

РЕВИЗИОННАЯ КОМИССИЯ (РЕВИЗОР) ТСЖ избирается на общем собрании членов ТСЖ. Максимальный срок работы комиссии – 2 года, затем должны последовать перевыборы. Главная ее задача – как минимум раз в год проводить ревизии финансовой деятельности ТСЖ и давать отчет членам товарищества о результатах. Кроме того ревизионная комиссия составляет заключение на сметы различных работ, разработанные правлением.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 143.1
Жилищного кодекса РФ

Как проконтролировать работу ТСЖ

В домах, где собственники выбирают способ управления ТСЖ, председатель и члены правления для всех остальных собственников фактически становятся в роли управляющей организации. У всех членов ТСЖ, как и у собственников, которые членами ТСЖ не являются, есть право знакомиться с внутренними документами. Для этого нужно обратиться в адрес председателя с запросом. ТСЖ обязано предоставить для ознакомления такие документы как: устав ТСЖ со всеми изменениями и дополнениями, реестр членов товарищества, бухгалтерская отчетность, сметы доходов и расходов, отчеты об исполнении этих смет, протоколы общих собраний членов ТСЖ со всеми приложениями, протоколы заседаний правления, техническую документацию на дом и др.

Члены товарищества и собственники, не являющиеся членами товарищества, имеют право обжаловать в судебном порядке решения, принятые органами общим собранием или правлением ТСЖ. Также они могут предъявлять требования относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

Товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в 1 квартале направлять копию реестра в органы государственного жилищного надзора.

Плюсы ТСЖ

- денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;
- возможность самостоятельно нанимать организации или работников для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения некоторых работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;
- возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы;

- ТСЖ может открыть на себя специальный счет для 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

- Главный недостаток – это платежная дисциплина 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.
- Административные штрафы за ненадлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме платит ТСЖ, а значит – фактически сами собственники.

Управление управляющей организацией (УО)

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 2.3. ст. 161, ч. 2 ст. 162
Жилищного кодекса РФ

Это самый распространенный способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО. Управлять многоквартирными домами может



Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

не любая организация, а только та у которой есть лицензия на право вести данную деятельность.

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

Для того, чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор управления. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организации они готовы доверить управление и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жителям дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего собрания берут на себя органы местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

Если дом только-только построен, то договор управления таким домом с управляющей организацией заключает застройщик. Управлять такая организация будет не долго: до момента выбора новой компании собственниками на общем собрании или по результатам конкурса, проводимого местной администрацией. При этом закон предписывает провести конкурс в течение 60 дней с момента ввода новостройки в эксплуатацию.

Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ – так называются те моменты, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

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

1) состав общего 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, за исключением тех коммунальных услуг, которые предоставляются ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам с ними;

3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией, а также порядок внесения такой платы;

4) порядок осуществления контроля за выполнением 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 настоять на утверждении конкретной формы годового финансового отчета.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 5 ст. 162
Жилищного кодекса РФ

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предоставляет довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управляющую компанию на общем собрании.

Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления максимальный срок договора не может превышать 3 лет.

ВАЖНО!
Договор управления может быть расторгнут раньше оговоренного срока.
Причины этого:
1. Соглашение сторон.
2. Решение суда при существенном нарушении договора управляющей компанией или собственниками помещений.
3. Общее собрание собственников помещений приняло решение о расторжении договора с управляющей организацией и выборе новой компании (подробно об этом сказано в ч.8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).
4. Одна из сторон до прекращения действия договора управления подала заявление о том, что она не намерена продолжать работу по договору.

Плюсы управляющей компании:

- Домом управляют профессионалы;
- Расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов;
- Жильцы могут влиять на качество услуг: жаловаться на свою УК в Жилинспекцию либо досрочно 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 труднее проследить, на что именно тратятся их деньги;
- УК может разориться или обанкротиться, соответственно, все накопленные деньги жителей уйдут «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

Ни одна управляющая компания не может предлагать 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;

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 193
Жилищного кодекса РФ

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

- Регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- Отсутствие тождественности или схожести фирменного наименования с таким наименованием управляющих организаций, зарегистрированных ранее;
- Наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство управляющей организацией;
- Отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления;
- Организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами;
- Руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации;
- Раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. ч. 10, 10.1. статьи 161 Жилищного кодекса.

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдачи принимает лицензионная комиссия, созданная в регионе РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций. Ведет реестр лицензий в каждом субъекте Государственная жилищная инспекция. На основании данных региональных органов надзора формируется Федеральный реестр лицензий. В реестре каждый собственник может найти по адресу интересующий его многоквартирный дом и узнать кто и с какого момента этим домом управляет. Региональный реестр лицензий как правило находится в открытом доступе на сайте Госжилинспекции субъекта. Также реестр лицензий ведется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Выданная лицензия может быть аннулирована, если получившая ее организация не приступила к управлению домами в течение полугода.

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

Помимо лицензионных требований, которым необходимо соответствовать, чтобы получить лицензию, существуют также требования, которые необходимо исполнять, чтобы ее не лишиться. Нарушением лицензионных требований будет считаться ненадлежащее исполнение своих обязанностей по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, за исключением случаев, когда коммунальные услуги предоставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями. Также к нарушениям лицензионных требований относится ненадлежащее исполнение условий договора управления. О надлежащем и ненадлежащем предоставлении жилищных и коммунальных услуг говорится в соответствующих главах данного справочного пособия.

К основаниям для лишения управляющей организации лицензии на право управления одним или несколькими многоквартирными домами относятся:

- неисполнение предписания об устранении нарушений лицензионных требований, выданного контролирующим органом и получение за это двух административных наказаний, назначенных судом в течение года. По данному основанию управляющая компания может быть лишена права управления тем домом, в отношении которого допущено нарушение;
- неисполнение предписания контролирующего органа об устранении нарушений одного или нескольких требований, предусмотренных Жилищным кодексом для выдачи лицензии на право ведения деятельности по управлению многоквартирными домами (за исключением требований о раскрытии информации) и получение за это административного наказания, назначенного судом. По этому основанию управляющая организация лишается права управления всеми домами, которые находились под ее управлением;
- повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований в течение года. В этом случае управляющая организация лишается права управления домом, в отношении которого совершено повторное грубое нарушение;

- воспрепятствование органам лицензионного контроля в проведении проверки или уклонение от такой проверки три и более раза в течение года и получение за это как минимум трех административных наказаний. По данному основанию организация лишается права управления тем домом, в отношении которого препятствовала проведению проверок;
- вступление в силу решения суда о признании управляющей организации банкротом.

Нарушения фиксируются в ходе проведения контролирующим органом плановых и внеплановых проверок. Подробнее об этом можно прочитать в главе 8 данного справочного пособия.

Если площадь домов, в отношении которых у компании отозвана лицензия, окажется больше 15% площади всех домов, которыми она управляет, такая компания лишится лицензии на управление всеми домами, а ее руководитель будет дисквалифицирован на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления государственной жилищной инспекции. В случае совершения грубых нарушений лицензионных требований Госжилинспекция может лишить управляющую организацию лицензии, не обращаясь в суд.

Собственники помещений в многоквартирном доме в отношении которого у управляющей организации отзывается лицензия информируются об этом путем расклейки объявлений на досках объявлений и досках для размещения информации в подъезде дома. Расклейку производит уполномоченный орган – это может быть местная администрация или региональная Госжилинспекция. Он же размещает эту информацию у себя на сайте.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 7 ст. 198
Жилищного кодекса РФ

Если собственники не желают терять свою управляющую организацию, то после получения уведомления о начале процедуры отзыва лицензии у них есть два месяца, чтобы принять решение о продолжении работы со своей управляющей компанией. Если такое решение будет принято, управляющую организацию лицензии не лишат. Таким образом, в вопросе отзыва лицензии последнее слово остается за собственниками.

Если же лицензия у компании все-таки была отозвана, местная администрация созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Если собственники не примут решения или собрание не будет иметь кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом. До выбора новой компании или создания ТСЖ обслуживать дом продолжает прежняя организация.

Глава 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

В предыдущих главах вы уже успели узнать, 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 учитываются в одной строчке – «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 жильцами.

Что входит в содержание дома?

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего 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 нежилые помещения, 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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 14.05.2013 года.

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

1. Осмотр общего имущества – его проводят собственники помещений и представители управляющих компаний или ТСЖ, которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.
2. Осмотры и поддержание готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.
3. Поддержание температуры и влажности в подъездах, на лестничных клетках и т. д. в соответствии с нормой.
4. Уборка подъездов и дворов.
5. Вывоз мусора. УК или ТСЖ обязаны обустроить специальное место, куда жители могли бы выбрасывать использованные ртутьсодержащие лампочки. Передавать их специальным организациям, которые имеют право утилизировать такого рода отходы, – тоже обязанность управляющих компаний.
6. Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.
7. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.
8. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения».

С января 2017 года плата за содержание общего имущества включают в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Еще раз следует подчеркнуть, что приведенный список – это лишь минимальный набор обязательств УК и ТСЖ. Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем отражено в указанном перечне, а управляющая компания или ТСЖ не вправе

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

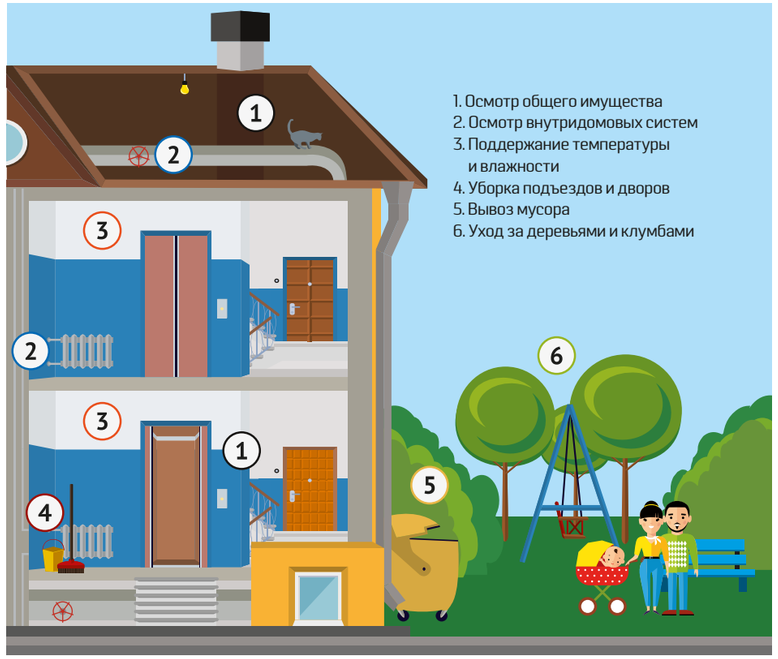
Управляющая компания или ТСЖ действительно должны следить за чистотой и техническим состоянием дома. Но это не значит, что они ответственны абсолютно за все поломки, которые могут произойти в обслуживаемом доме.

В пункте 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме указывается, какие именно работы должны проводить сами собственники помещений. Это:

– ремонт квартирных дверей, а так же окон и межкомнатных дверей в квартирах или нежилых помещениях, которые не являются общей собственностью (например, в магазинах на первом этаже).

– утепление оконных и балконных проемов (тоже если речь идет о квартирах и других помещениях, имеющих собственника). Не обязана УК также заменять и стекла в квартирах.

– уборка и очистка земли, которая не входит в состав двора. Это тоже сфера ответственности владельцев данной земли.



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

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.

Есть два вида общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обслуживать и ремонтировать которые имеют право исклю-

ВАЖНО!

Обратите внимание, чем больше услуг вы закажете у управляющей компании, тем больше вам придется за них платить. При желании, можно ограничиться эконом-вариантом, в который войдут лишь основные услуги:

– работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома;

– работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технических систем;

– сухая и влажная уборка помещений и двора, дезинфекция, дератизация помещений;

– «обеспечение требований пожарной безопасности;

– обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

Заказать меньше этого списка жители не имеют права – это может нарушить безопасность жилища.

чительно специализированные организации – это лифты и внутридомовое газовое оборудование. Договор на техническое обслуживание со специализированной организацией обязано заключить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, управляющая организация или, при непосредственной форме управления – уполномоченный решением общего собрания один из собственников помещений в таком доме).

Аналогичное решение может быть принято на общем собрании членов ТСЖ. Периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества устанавливается в договоре управления, а в случае, если домом управляет Товарищество собственников жилья – в смете расходов на содержание общего имущества.

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

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

Содержание земельного участка многоквартирного дома

СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – одна из обязанностей управляющей компании и ТСЖ. От того, как оборудована контейнерная площадка и как часто вывозится мусор, зависит санитарное состояние придомовой территории. Прорабатывая договор, который вы подпишете 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.



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



Если домом управляет ТСЖ, то все эти вопросы должны быть проработаны при составлении сметы расходов на содержание общего имущества.

УБОРКА СНЕГА может стать основной головной болью жителей, если зимой управляющая компания сочтет сэкономить на дворнике. Поэтому, заключая договор, не забудьте четко прописать и этот пункт.

Зачастую уборка снега проводится механизировано: во дворы заезжают легкие тракторы, которые быстро расчищают дороги и тротуары.

Если же на улице гололед, работники управляющей организации должны обрабатывать дорогу пескосоляной смесью.

Сосульки и наледь на крыше нередко становятся причиной конфликтов жильцов дома с управляющей организацией. Помните, что сбивание сосулек и наледи с крыши многоквартирного дома, а также контроль за состоянием оборудования, препятствующего их образованию, 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 хотя козырьки балконов и являются личной собственностью лиц, приобретших помещение в многоквартирном доме, сбивать наледь с данных объектов также обязана организация, осуществляющая управление многоквартирным домом. Управляющая организация в силу ст. 161 Жилищного кодекса обязана обеспечивать безопасность проживания в таком доме.

Коммунальные услуги, потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Как указывалось ранее с 01 января 2017 года в состав услуг по содержанию общего имущества входят также коммунальные услуги, потребляемые в целях его надлежащего содержания. Речь идет о горячем водоснабжении, холодном водоснабжении, водоотведении, электроснабжении. Теперь плата за эти ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, начисляется управляющими организациями или ТСЖ, выбранными в доме, даже если коммунальные услуги индивидуального (квартирного) потребления оплачиваются в ресурсоснабжающие организации. При непосредственном управлении плату за все коммунальные ресурсы, как и раньше, начисляют ресурсоснабжающие организации.

Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества – это коммунальные ресурсы, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подъезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе и т. д. Схема начисления платы за них несложная, – объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф.

Объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников помещений, определяется несколькими способами.

1 способ. При отсутствии общедомовых счетчиков коммунальных ресурсов – по нормативу. Норматив устанавливается Правительством региона.

ПРИМЕР! Рассчитаем размер платы за холодную воду, потребляемую в целях содержания общего имущества по нормативу!

- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 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, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме составит: 0,041 × 100 = 41 куб. м

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м. составит: 41/3600× 42 × 18,16 = 8 рублей 69 копеек

2 способ. Если в доме установлен общедомовой прибор учета в течение года плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания ОДИ, в течение года начисляется также по нормативу. При этом исполнитель услуги обязан сделать корректировку платы исходя из фактического объема ресурса, затраченного на содержание мест общего пользования.

Фактический объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, узнают, вычитая из показаний общедомового счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1–2 этаже), причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет, – норматив. Как распределить полученный результат по всем собственникам? Для этого его делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

При этом потребление ресурсов «по факту» может оказаться как ниже, так и выше нормативных объемов. Превышение расходов над нормативом – ситуация неправильная, необходимо собственникам совместно с управляющей организацией принимать меры по их уменьшению.

ПРИМЕР! Вновь рассчитаем плату за холодную воду – но уже по факту.
Возьмем абстрактные показатели:
- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета – 160 куб. м
- суммарное потребление холодной воды жилыми 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 данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит: 48 × 42/3600 × 18,16 = 10 рублей 17 копеек

Для того, чтобы такого превышения не возникало, законодательство предоставляет управляющим организациям и ТСЖ целый ряд инструментов для организации качественного учета потребляемых коммунальных ресурсов.

1. Проведение проверок работы приборов учета в квартирах и правильности передачи их показаний;

2. Проведение проверок на предмет наличия незаконных подключений к внутридомовым инженерным сетям;

3. Упрощенный порядок составления актов фактического проживания незарегистрированных потребителей коммунальных услуг в квартирах, не установивших счетчики;

4. Повышающие коэффициенты на нормативы потребления коммунальных ресурсов в квартирах, не установивших счетчики.

Однако возникает вопрос если превышение фактического потребления над нормативным все-таки произошло, то куда его деть? Если домом управляет управляющая организация, превышение над нормативным объемом будет ее убытком, ведь именно управляющая организация ответственна за обеспечение надлежащего содержания общего имущества, а значит и за то, чтобы фактический объем коммунальных ресурсов, которые тратятся на его содержание не превышал норматива. Если же домом управляет ТСЖ, то превышение будет убытком ТСЖ и собственникам придется решать вопрос, каким образом его оплачивать, ведь ТСЖ – это объединение собственников, а значит именно они ответственны за контроль расхода ресурса в доме. Кроме того в товариществе нет других денег, кроме денег собственников помещений в многоквартирном доме. При этом членам ТСЖ нужно задуматься над тем, насколько компетентно правление такого ТСЖ, если при всех имеющихся инструментах контроля и учета потребления ресурсов в доме допускается перерасход!

3 способ. Собственники могут принять решение на общем собрании и оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества сразу по факту исходя из разницы потребления ресурса по общедомовому счетчику и суммы начислений в квартирах и нежилых помещениях. Однако, в этом случае нормативное ограничение не действует. Если в доме возникнет перерасход, то оплатить придется весь потребленный ресурс.

4 способ. Собственники могут принять решение на общем собрании об оплате коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, в течение года исходя из среднемесячного потребления за прошлый год с производством корректировки по фактическому потреблению.

5 способ. Если в доме установлены приборы учета с системой автоматической передачи данных, то плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, рассчитывается тоже по факту. При этом количество потребленного ресурса в квартирах и нежилых помещениях определяется по данным, автоматически переданными «умными» счетчиками. Для применения такого способа не требуется принимать решение на общем собрании. Установка автоматизированных систем сбора и передачи показаний может производиться за счет средств капитального ремонта, если этот вид работ включен в региональный закон о капитальном ремонте.

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 передачу технической документации на многоквартирный дом;
- Сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках;
- Раскрытие информации на сайте ГИС ЖКХ;
- Подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- Ведение актуального реестра собственников помещений в многоквартирном доме с целью проведения общих собраний.
- Иные услуги, предусмотренные договором управления.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ приняты изменения, в результате которых управляющая организация или ТСЖ в составе услуг по управлению многоквартирным домом обязаны осуществлять по заявлению собственников, обладающих не менее чем 10% квадратных метров от площади всех жилых и нежилых помещений, содействие в организации и проведении общего собрания. Такая обязанность возникает только если в многоквартирном доме принято соответствующее решение общего собрания собственников о праве 10% попросить содействия в проведении голосования. При этом данная услуга оказывается собственникам на возмездной основе.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 7 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

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. Исклю-

чение составляет плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, которая устанавливается по правилам жилищного законодательства (подробнее об этом – в соответствующем параграфе справочного пособия). Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК и не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую. Если же собственников вообще не устраивают качество работ или их стоимость, предлагаемые управляющими организациями, работающими на рынке, то в этом случае, они имеют право создать ТСЖ и самостоятельно контролировать предоставление услуг.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 8 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

В случае если домом управляет Товарищество собственников жилья, размер платы за содержание общего имущества устанавливается органами управления ТСЖ. Как правило, исходя из принятой сметы расходов на содержание общего имущества. Смета составляется правлением ТСЖ и утверждается на общем собрании членов товарищества.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 4 ст. 158
Жилищного кодекса РФ

Бывают и такие случаи, когда собственники не согласовали с управляющей организацией размер платы на общем собрании, но продолжают с ней работать. В этом случае они оплачивают жилищные услуги по расценкам, устанавливаемым местной администрацией, а в городах Москва и Санкт-Петербург – органами государственной власти этих регионов. Расценки муниципалитетов и региональных гос. органов формируются не произвольно, а с учетом методических рекомендаций, утвержденных Министерством строительства от 06.04.2018 № 213/пр и ЖКХ РФ.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 2 ст. 153
Жилищного кодекса РФ

Кто и с какого момента обязан платить за жилищные услуги?

1. Наниматели помещения или квартиры по договору социального найма – с момента заключения договора.
2. Арендаторы помещения или квартиры (государственной 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.

ВАЖНО!
Если от собственника квартиры требуют погасить долги ее предыдущего владельца, это абсолютно незаконно! Отдельная ситуация складывается по оплате взносов на капитальный ремонт. Новый собственник обязан оплатить долг предыдущего собственника.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 11–13 ст. 156
Жилищного кодекса РФ

Если управляющая организация, ТСЖ или кооператив, управляющие домом необоснованно завысили плату за жилищные услуги, и потребитель, заметив это, обратился к ним с соответствующим заявлением, недобросовестные участники рынка будут обязаны не только сделать перерасчет, но и выплатить потребителю штраф в размере 50% от неправильно начисленной суммы. Исполнитель жилищных услуг освобождается от уплаты штрафа, если исправил неверный счет до момента получения заявления от гражданина.

Штраф выплачивается не позднее двух месяцев с момента получения заявления о завышенных платежах от потребителя, при условии, что организация, управляющая домом, действительно неправомерно завысила платежи. Штраф выплачивается не в денежной форме, а путем уменьшения на сумму штрафа платежей в очередном счете на оплату ЖКУ.

Как правильно принять и реализовать решение о проведении 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 03.04.2013 г. № 290, необходимо проведение общего собрания собственников помещений и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, 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).

СОВЕТ
Попросите управляющую компанию составить не одну, а 2-3 сметы: экономичную, среднюю, максимальную (с наиболее качественными и долговечными материалами) – таким образом на общем собрании собственников будет проще решить, какой вариант выбрать.

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные 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. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена 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 за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить в какие сроки компания работы может выполнить. 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 сторонам также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например одна – это эконом-вариант, другая – это вариант выполнения работ с более качественными материалами.

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

Если собственники определятся по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования 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.

ВАЖНО!

В договоре нужно максимально подробно и четко прописывать весь порядок и условия, которые собственники обязаны утвердить при заказе работ. Тогда УК не сможет навязать им дополнительные (зачастую – ненужные, но дорогостоящие) работы. Если же такое произошло, на стороне жителей будет Закон «О защите прав потребителей» (части 2, 3 статьи 16).

Ведение вопросов текущего ремонта можно поручить совету дома. За данное решение должны проголосовать собственники, обладающие двумя третями квадратных метров площади жилых и нежилых помещений в доме. В этом случае проводить общие собрания собственников по вопросам проведения текущих ремонтов будет не нужно. Все полномочия по данному вопросу будут в руках совета дома.

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

Не всегда управляющие компании (или ТСЖ) работают качественно. Они могут либо в принципе отказываться проводить ремонт (уборку, дератизацию, вывоз мусора и т. д.), либо делать это из рук вон плохо, либо – слишком редко. Во всех случаях, когда услуга предоставляется жителям несвоевременно и ненадлежащего качества, УК или ТСЖ должны снизить размер платы за содержание и ремонт.

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

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

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

ΔP – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

P_y – стоимость услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

n_m – количество календарных дней в месяце;

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

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №410

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 ТСЖ приходилось спасать имущество жителей от возможного ущерба, или же если возникли обстоятельства непреодолимой 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 06.05.2011 г. №354. В этом разделе подробно прописана процедура составления акта. Причем указанные нормы, регулирующие порядок составления акта, действуют



Первое и самое важное действие – это составление акта оказания жилищных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную периодичность или продолжительность.

как в отношении коммунальных, так и в отношении жилищных услуг.

Именно на указанный акт жители потом будут ссылаться, требуя перерасчета стоимости жилищных услуг.

Прежде чем составить акт, нужно позвонить или написать письмо в аварийно-диспетчерскую службу и сообщить, что дворник, к примеру, плохо 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.

ВАЖНО!
Обязательно потребуйте от сотрудника, который принял ваш телефонный звонок, чтобы тот продиктовал вам свою фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал ваше сообщение и время регистрации

После этого сотрудник аварийно-диспетчерской службы должен согласовать с вами, в какое время к вашему дому подойдут специалисты, чтобы вместе с вами зафиксировать факт нарушения. Уложиться они должны в 2 часа, но, если вам это время неудобно, вы можете попросить подойти позднее (а вот ответственные сотрудники не имеют права просить у вас отложить время своего визита).

Вы не смогли дозвониться в аварийную службу? Аварийщики обещали прийти и не пришли? В этом случае вы имеете полное право 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 которые вы выявили эти нарушения;
- описание нарушения и его последствий, которые воспринимаются через органы чувств (видимые подтеки, слышимое подтекание воды, запах сырости, плесени и тп.)

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

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

Акт проверки составляют в стольких экземплярах, сколько существует заинтересованных лиц (то есть по числу участников проверки). Каждый из них (или их представитель) подписывает этот документ, один экземпляр остается у собственников помещений, еще один обязательно передается той компании, что выполнила некачественную услугу, 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 незаинтересованных лиц.

После того, как акт составлен и подписан, жильцы дома могут обращаться с письменной претензией в управляющую организацию.

ВАЖНО!
Обратите внимание – в заявлении должны быть ваши четкие, конкретные требования и ссылка на то, по какому основанию вы их предъявляете.

Если ответа на заявление собственников нет, копия акта может быть приложена к заявлению в органы государственного жилищного надзора, лицензионного контроля или служить доказательством неисполнения управляющей организацией возложенных на нее обязательств или условий договора управления в судебном споре.

Глава 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Правила № 354 – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 года № 354.

Виды коммунальных услуг

Пожалуй, самый сложный раздел во всей сфере ЖКХ, который нужно знать грамотному собственнику жилья – это коммунальные услуги. Их всего шесть, это:



холодное водоснабжение



отопление



горячее водоснабжение



газоснабжение



водоотведение (т.е. канализация)



электроснабжение

С 1 января 2016 года в регионах России в состав коммунальных услуг постепенно включается обращение с твердыми коммунальными отходами.



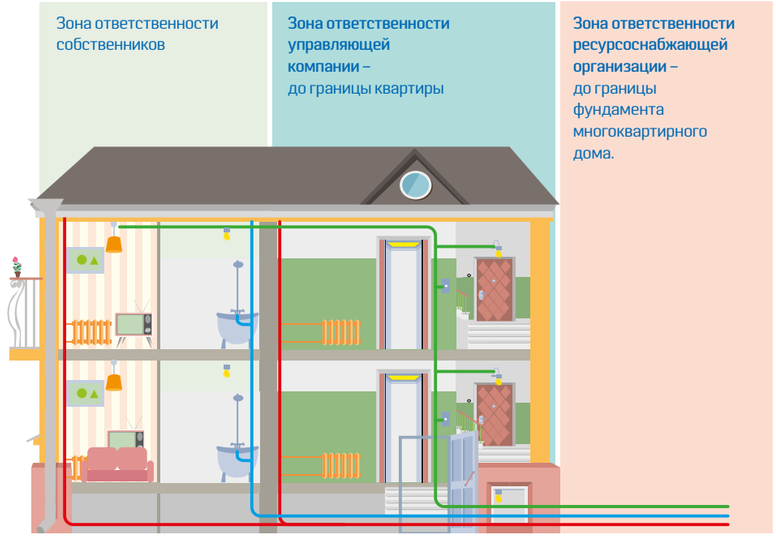


Схема разделения ответственности за поставку ресурсов в многоквартирный дом в случае наличия у управляющей организации договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

Под данной услугой понимается сбор, накопление, обработка, утилизация, обезвреживание и размещение отходов производства и потребления, иначе говоря, мусора.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых потребителю в конкретном многоквартирном доме, зависит от степени благоустройства данного дома.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Пп. «б» п. 3
Правил № 354

Исполнители коммунальных услуг

Вопрос, который в случае предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества волнует жителей – кто отвечает за качество ресурса в конкретных сетях? Говоря юридическим языком, 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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12 ст. 161, ч. 2 ст. 164, ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ

Если в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, то указанные организации могут являться исполнителями коммунальных услуг, но не ранее чем с даты заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом предоставление коммунальных услуг собственникам указанными организациями возможно

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 14
Правил № 354

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. Точное разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит и зон ответственности за них между 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.

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

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Ст. 157.2
Жилищного кодекса РФ

1. В многоквартирном доме реализовано непосредственное управление.

2. Собственники помещений приняли на общем собрании решение о получении коммунальных услуг напрямую от ресурсоснабжающих организаций. Ресурсоснабжающая организация имеет право отсрочить предоставление коммунальных услуг напрямую, но не более чем на 3 месяца с момента получения копии решения общего собрания собственников. Это время может потребоваться ресурснику, чтобы организовать начисление платы и выставление счетов за коммунальные услуги, а также ведение претензионно-исковой работы с должниками.

3. При прекращении договора ресурсоснабжения, заключенного между управляющей организацией или ТСЖ и ресурсоснабжающей организацией.

4. При наличии у управляющей организации или ТСЖ, ЖСК задолженности за предоставленные коммунальные услуги в объеме более двух среднемесячных величин потребления, ресурсоснабжающая организация вправе начать работать с потребителями напрямую. При этом задолженность должна подтверждаться актом сверки или судебным решением.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Ч. 11 ст. 161
Жилищного кодекса РФ

5. Если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор с условиями о сохранении прямого предоставления коммунальных услуг и расчетов за них при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе управляющей организации. Договор, содержащий такие условия, заключается на основании решения общего собрания собственников.

При этом нужно помнить, что даже если коммунальные услуги предоставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями за управляющими компаниями и ТСЖ остаются некоторые обязанности, а именно:

1. предоставлять ресурсоснабжающим организациям всю необходимую информацию для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе, данные о показаниях общедомовых и квартирных счетчиков;

2. контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;

3. принимать от потребителей обращения о нарушениях качества коммунальных услуг или непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за них и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении данных обращений, проведении проверки по ним, устранении выявленных нарушений;

4. обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

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

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 7
Правил № 354

2. Договор заключается посредством совершения исполнителем и потребителем конклюдентных действий. Юридический термин «конклюдентный» 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), в конце месяца высылает ему квитанцию, а собственник исправно оплачивает счета. И даже если бумажного договора между ними нет, он все равно считается действующим. При этом договор считается заключенным на условиях Правил № 354.

При прямых отношениях с ресурсоснабжающей организацией договор между собственником и ресурсником заключается на основании типового договора, утвержденного Правительством РФ. Условия такого договора являются обязательными для всех сторон и не требуют обязательной письменной формы.

Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги

Основные обязанности подробно описаны в пункте 31 № 354. Итак, исполнитель обязан:

1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

2. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также самостоятельно или с привлечением подрядчиков проводить техническое обслуживание внутридомовых систем.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

В договоре на предоставление коммунальных услуг, а также на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома и в здании управляющей организации, ТСЖ и т. д. обязательно должна быть следующая информация:
– сведения об исполнителе – наименование, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в Интернете, а также адреса сайтов, на которых исполнитель обязан размещать о себе информацию;
– фамилия, имя и отчество руководителя;
– адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы;
– размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;
– информация об организации, которая обязана устанавливать приборы учета по требованию потребителей, а затем устанавливать рассрочку в оплате стоимости установки (это требование 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, в том числе настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;
– сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель;

3. Производить расчет размера платы за потребленную коммунальную услугу. При этом если в регионе установлена социальная норма на электричество, то исполнитель обязан рассчитывать размер платы «за свет», учитывая социальную норму. Кроме этого, исполнитель проводит и перерасчет платы, если вдруг в течение месяца услуга предоставлялась не в полном объеме (например, аварийно отключали холодную воду на день) 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 «зайдите через недельку») проверить, действительно ли расчеты верны и выдать потребителю документы, содержащие 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 23 по 25 число исполнитель должен снимать показания приборов и заносить их в журнал учета показаний коллективных приборов учета. Если потребитель потребует – в течение одного рабочего дня предоставлять возможность ознакомиться с журналом. Храниться данные должны 3 года. Независимо от того, где расположены индивидуальные риборы учета (в квартире или на лестничной площадке) не реже одного раза в 6 месяцев исполнитель услуг должен снимать показания и этих счетчиков и проверять техническое состояние приборов.

6. В течение 10 дней с момента получения заявления потребителя о необходимости проверки его квартирного счетчика, проводить такую проверку.

7. Принимать показания индивидуальных приборов – это тоже обязанность исполнителя. Причем жители квартир могут передавать их разными способами: звонками по телефону, заполнением отрывных талонов к квитанциям об оплате, 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.

8. Не реже одного раза в квартал исполнители обязаны уведомлять потребителей о том, как часто те должны 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 непередачи показаний. Вся эта информация должна печататься на платежных квитанциях.

9. Принимать от жителей жалобы на ненадлежащее исполнение коммунальной услуги, проводить проверку этих фактов. Если, к примеру, из-за прорвавшейся трубы у жителей затопило квартиру – составлять акт о причинении ущерба имуществу (или здоровью).

10. Вести 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.

ВАЖНО!

Если вы звоните в газовую службу и говорите, что в вашей квартире (или в подъезде, во дворе) чувствуется запах газа, на ваше сообщение обязаны отреагировать немедленно — провести проверку и обеспечить безопасность жителей.

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

12. Если возникает необходимость провести плановые работы внутри помещения (квартиры или офиса), исполнитель обязан не менее, чем за 3 дня, 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 так же их вид и продолжительность. Обязательно должны быть написаны ФИО и должность того, кто будет проводить работы и номер телефона, по которому потребитель может позвонить и перенести дату на более удобную для него (но не позднее пяти рабочих дней с момента получения уведомления).

ВАЖНО!

Исполнитель коммунальных услуг не имеет права мешать собственнику помещений устанавливать в своей квартире (или офисе) индивидуальный прибор учета, если тот соответствует всем нормам и требованиям, прописанным в законе. Начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию прибора, исполнитель должен принимать его показания и на их основе выписывать квитанции об оплате – даже если по своим функциональным особенностям он отличается от коллективного прибора учета, который стоит в доме.

Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Впрочем, у исполнителя коммунальных услуг есть не только обязанности, но и права. Основные из них 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, если таковые начислены – штрафы и пени.

2. Требовать, чтобы в заранее оговоренное время (но не чаще, чем 1 раз в 3 месяца) его сотрудники или работники аварийных служб заходили в квартиры (или офисы) и проверяли техническое состояние оборудования. Если же случилась авария, мастеров жители обязаны впустить в квартиры в любое время.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

– наименования, 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 пенсионеров и инвалидов, для жителей аварийных или ветхих домов. Также должна присутствовать информация об условиях, при которых социальную норму можно применять;
– информация о том, что потребитель обязан сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества прописанных в квартире людей;
– сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность) в пределах и сверх 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 израсходовано на общедомовые нужды, а так же 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 строке «содержание и ремонт жилого помещения», исполнитель обязан обеспечить многоквартирный дом действующим, введенным в эксплуатацию прибором.

ВАЖНО!
Если житель квартиры все-таки не пустит в «свой дом – свою крепость» работников аварийных служб и из-за этого, к примеру, окажутся залиты пять этажей под ним, именно он потом и будет нести все расходы на ремонт у всех пострадавших соседей.

3. Не чаще чем 1 раз в 3 месяца проводить проверку достоверности переданных потребителем показаний приборов учета.

4. Приостанавливать (или вообще прекращать) подачу потребителю газа, воды, электричества – в ситуациях, оговоренных Правилами, например, невнесением платы более чем за 2 месяца.

5. Если в квартире нет индивидуальных счетчиков на воду, газ, электричество, то исполнитель имеет право проверять, сколько именно людей проживает в квартире (даже если некоторые живут временно), составить так называемый «акт фактического проживания» и уже в соответствии с этим начислять платежи.

6. Иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

Права и обязанности потребителя

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

1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества.

2. Получать от исполнителя информацию о том, каким образом была начислены плата за коммунальные услуги, чтобы убедиться, что нет ошибок.

3. Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, составления акта и, разумеется, исправления несоответствий.

4. Требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если те были предоставлены некачественно, не в полном объеме, или если жители квартиры какое-то время отсутствовали.

5. Требовать от исполнителя возмещения убытков – если таковые случились из-за того, что коммунальная услуга оказалась ненадлежащего качества. Причем возмещать коммунальщики обязаны не только материальный, но и моральный вред.

6. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков.

7. Требовать от исполнителя составления актов о наличии/отсутствии технической возможности установки приборов учета.

8. Требовать документов (удостоверение личности, наличие полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение) у представителя УК или ТСЖ, если тот просит впустить его в квартиру, чтобы проверить состояние оборудования, снять показания счетчика и т. д.

9. Ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объемы потребленного 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.

10. Если это прописано в договоре, требовать от УК или ТСЖ, чтобы их сотрудники занимались техническим обслуживанием индивидуальных приборов учета.

11. 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 специалистов своими силами если не устранить аварию, то 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 пломбы.

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 специальную организацию – на поверку. Когда она завершится, отправить исполнителю копию свидетельства о поверке (впрочем, если в вашем договоре с исполнителем прописано, что это – сфера ответственности исполнителя, значит, этот пункт вас 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 изменилось число проживающих (даже если гости к вам приехали временно).

7. Сохранять пломбы на счетчиках.

8. Вовремя и в полном объеме платить за коммунальные услуги.

9. Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Кроме того, потребитель не имеет права:

1. Использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть.

2. Сливать теплоноситель из батарей (если нет разрешения от исполнителя).

3. Самовольно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах и офисах.

4. Самовольно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета или «скручивать» счетчики.

5. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым сетям в обход индивидуальных приборов учета. За самовольное под-

ключение к внутридомовым системам и за вмешательство в работу приборов учета предусмотрено штрафное начисление платы за коммунальные услуги – 10-тикратный норматив, который могут начислять до 3 месяцев!

Размер платы за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя их двух составляющих:

– тариф на коммунальный ресурс;

– объем потребления коммунального ресурса.

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. Представьте, что вы покупаете электричество в магазине. Тариф – это цена «за килограмм». 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 собственные нюансы. Их мы и рассмотрим.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Существует два вида тарифов: однокомпонентные и двухкомпонентные. Однокомпонентные тарифы характерны для большинства видов коммунальных ресурсов (то есть тарифы с фиксированной ценой ресурса). Исключение составляет горячая вода – в некоторых регионах тариф на нее состоит из двух компонентов. Первый – это цена одного кубометра холодной воды. Второй – цена одной гигакалории тепловой энергии, которая греет холодную воду до состояния горячей).

Тарифы

Тарифы на коммунальные услуги утверждают органы государственной власти в субъектах.

Но и они не вольны поставить любую цену, какая им заблагорассудится. Все, что могут эти службы – лавировать в рамках предельных индексов, устанавливаемых Федеральными органами государственной власти. 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, какими они хотели бы видеть тарифы и какие аргументы в защиту этого они могут предоставить. Это называется обоснование 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;

– какой должна быть выручка, чтобы ресурсоснабжающая компания могла поддерживать свою инфраструктуру в достойном состоянии, развивать ее.

Кроме того, учитывается, сколько жителей получают ресурс, насколько разветвлена «сеть покрытия» и т. д. Это очень схематичное объяснение того, как формируется величина тарифа – в реальности тарифные дела состоят из нескольких тысяч листов с самыми разными данными, формулами, расчетными величинами. В каждом регионе тарифы свои, и увидеть их жители могут в квитанциях на оплату ЖКУ – в отдельном столбике.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Если исполнитель коммунальной услуги ошибся и начислил лишнего, то по заявлению потребителя, он обязан не просто сделать перерасчет, но и выплатить потребителю штраф в размере 50% от величины необоснованного завышения. Исполнитель освобождается от уплаты штрафа если исправил счета самостоятельно, без обращения гражданина.
При получении заявления от потребителя у исполнителя коммунальной услуги есть 1 месяц на проверку правильности расчетов, а при установлении факта ошибочного завышения счетов, 2 месяца для выплаты штрафа. Штраф выплачивается путем уменьшения очередного счета за коммунальные услуги на соответствующую сумму (п. п. 151 (1) – 151 (2) Правил 354).

ПРИМЕР!
Многоквартирные дома стоят и 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 абсолютными близнецами)? Ответ – именно в том, что на селе слишком мало многоквартирных домов. Если в городе на сетях могут «стоять» сотни зданий – от двухэтажных до двадцатиэтажных, то на селе число многоквартирных домов может едва перевалить за десяток. Между тем протяженность сетей, которые нужно содержать, может быть даже больше, чем в городе, соответственно, и теплопотери, которые нужно учитывать в составе тарифа, выше. Поэтому, чем меньше людей использует ресурс, тем дороже он для них получается. Грубо говоря, горожане покупают ресурс крупным оптом, а сельчане – розницей.

Начисление платы за холодную воду, электричество, газ

С платежами за холодную воду, электричество, газ разобраться довольно просто. Итоговая сумма в квитанции получают, умножая объем потребленного ресурса на тариф.

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 1 приложения 2 к Правилам №354

Способ 1. По показаниям прибора учета.

Способ 2. По среднемесячному объему потребления (если жители не передали показания прибора учета, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, выводя среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев – это оговаривается пунктом 59 Правил № 354. По среднемесячному потреблению плата за коммунальные услуги начисляется только если потребитель не передавал показания не более трех месяцев подряд. Далее применяется норматив.

Способ 3. По нормативу – в случае, когда в помещении отсутствует техническая возможность установки прибора учета и это подтверждено актом, составленном в порядке, установленном приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 627. Если в квартире прибор учета не установлен, несмотря на наличие технической возможности его установки, или он сломался более 3 месяцев назад, то начисление также производится по нормативу, но с применением повышающего коэффициента 1,5. Это значит, что в таких случаях любое начисление будет происходить с увеличением на 50%.

ПРИМЕР!
Чтобы стало понятно, как именно определяется цена на ресурс, попробуем рассчитать ее сами. Допустим, тариф на холодную воду – 18 рублей 16 копеек за 1 кубометр воды (повторяемся, цифры эти абсолютно абстрактные).
Расчет размера платы по прибору учета: допустим, в квартире по счетчику потребили 5 кубических метров холодной воды. В этом случае плата за коммунальную услугу составит: 5 куб. м. х 18,16 руб. = 90 рублей 80 копеек;
Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: допустим, в квартире за предыдущие 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. х 18,16 р. = 63 рубля 56 копеек.
Расчет размера платы по нормативу: допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб. м. на 1 человека (напоминаем: в каждом субъекте РФ действует свой норматив). Размер платы в этом случае составит: 4,2 куб. м. х 2 чел. х 18,16 руб. = 152 рубля 54 копейки

Начисление платы за горячую воду

Если в вашем регионе плату за горячую воду начисляют по однокомпонентному тарифу, то эта система ничем не отличается от той, что была описана выше. Если же тариф двухкомпонентный, используется другая схема. В данном случае применяется норматив расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды.

ПРИМЕР!
Вновь возьмем абстрактные цифры.
тариф на компонент 1 (холодная вода) составляет 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м.
Тариф на компонент 2 (тепловая энергия, идущей на подогрев воды),
составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 гигакаллорию тепла.
норматив на подогрев 1 куб. м. холодной воды, установленный органом государственной власти равен 0,051965 Гкал.
Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит:
18,16 руб. + 0,051965 гкал. х 1695,11 руб. = 106 рублей 25 копеек за 1 куб. м.

Иногда в квитанциях на ЖКУ указывают оба компонента отдельно, а порой ставят уже готовую величину. Оба варианта законны, но, если у вас возникнет необходимость докопаться до сути, во втором случае придется запрашивать сведения у исполнителя коммунальной услуги. В остальном же цена за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную, электричество, газ – тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способов расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жильцы не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше трех 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, хотя способов начисления платежа тоже три.

Способ 1. По показаниям индивидуального прибора учета сточных вод, если эти показания были вовремя переданы.

Способ 2. По нормативу, в котором учитывается количество проживающих в квартире граждан.

Способ 3. По сумме показаний счетчиков горячей и холодной воды – если они установлены в квартире.

Начисление платы за отопление

Сумма платы за коммунальную услугу «отопление» занимает в ежемесячных счетах по квартплате до 45% их величины. Это объясняется тем, что отопление – это один из самых дорогостоящих ресурсов, для его производства и подачи необходимо много затрат. Высокая стоимость тепловой энергии требует ответственного и взвешенного подхода при определении методики начисления платы за эту услугу.

На сегодняшний день существует два способа начисления платы за потребленное тепло. Первый способ предусматривает равномерное, круглогодичное внесение платы за отопление, потребленное в течение отопительного сезона. Его также называют «оплата по 1/12», исходя из количества месяцев в году. Второй способ – внесение платы только в течение отопительного сезона. Часто его именуют «оплата по 1/7, 1/8» или «оплата по факту», поскольку 7 или 8 месяцев обычно длится фактический период подачи отопления в дома.

Правительство региона ежегодно вправе определять, какой из этих двух способов будет применяться в рамках муниципального образования. Таким образом, способ оплаты отопления может отличаться даже в соседних городах, но в рамках одного города или поселка разным быть не может.

Рассмотрим основные методики расчета размера платы за отопление, применяемые в рамках двух способов внесения платы.

По факту (по 1/8):

Способ 1. По нормативу (если в квартире нет счетчика на тепло).

ПРИМЕР!
Возьмем абстрактные показатели:
– тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
– площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
– норматив, принятый для данного многоквартирного дома, 0,016 Гигакалорий на 1 квадратный метр площади.
Размер платы за отопление составит: 0,016 х 42 х 1695,11 = 1139 рублей 11 копеек.
При этом плата будет начисляться только 8 месяцев в году. В летние месяцы плата за отопление не начисляется.

Способ 2. По пропорциональному распределению общедомового потребления тепла – если в здании стоит общедомовой счетчик отопления, а в квартирах индивидуальных счетчиков нет или ими оснащены не все квартиры. В таком случае плату разделят пропорционально квадратным метрам в каждой квартире.

ПРИМЕР!
Возьмем абстрактные показатели:
– тариф составляет 1695 рублей 11 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 х 42 х 1695,11 = 1190 рублей 53 копейки.

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, вычи-

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Формула 3 (1)
приложения №2
к Правилам № 354.

тая из показаний общедомового прибора учета показания всех счетчиков, стоящих в квартирах. В домах, где горячую воду производят, подогревая за счет отопления холодную, этот расход тепла тоже учитывается в строке «общедомовые нужды».

ПРИМЕР!
Возьмем абстрактные показатели:
- тариф составляет 1695 рублей 11 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 гигакалории тепла.
- суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилыми и нежилыми помещениями в доме составило 50 Гигакалорий.
- потребление тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составило 5,20 Гигакалорий.

Объем общедомовых нужд для данного многоквартирного дома составит:
60,20-50-5,20 = 5 Гигакалорий.
Размер платы за отопление составит: (0,580 + 5 × 42/3600) × 1695,11 = 1081 рубль 48 копеек.

Исходя из внесения платы в течение года (по 1/12).

Способ 1. По нормативу – здесь схема точно такая же, что и по факту, но плата начисляется в течение круглого года, однако и нормативы меньше чем по 1/8.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 21 Правил № 307,
формулы 7, 8
приложения № 2
к указанным Правилам

Способ 2. Если в здании есть общедомовой счетчик – по его среднемесячным показателям, которые высчитываются как среднее арифметическое за последние 12 месяцев. Если счетчик поставлен совсем недавно и не прослужил и года – как среднее арифметическое за 6 месяцев. После того как в течение года плата начислялась по среднемесячному потреблению исполнитель производит корректировку размера платы по прибору учета.

ПРИМЕР!
Возьмем абстрактные показатели:
- тариф составляет 1695 рублей 11 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.

Среднемесячное потребление тепловой энергии на 1 кв. м. площади помещений за прошлый год составит: 600/3600/12 = 0,014 Гкал.
Ежемесячный размер платы за отопление составит:
0,014 × 42 × 1695,11 = 996 рублей 72 копейки.

При этом, как только год закончится, исполнитель будет обязан провести корректировку платы за отопление. Корректировка – это разница между суммой начисленного за год и фактически израсходованного по общедомовому счетчику отопления.

Получается, исполнитель обязан вернуть потребителю 490 рублей 40 копеек. Как вариант, он может зачесть их в счет будущих платежей за отопление, ведь по общедомовому счетчику за этот год дому для обогрева потребовалось меньше тепла, чем в прошлом году (может быть, выдалась теплая зима, а может, в доме отремонтировали окна и утеплили подъезд). Но нередки случаи, когда корректировка уходит не в минус, а в плюс, и жители

ПРИМЕР КОРРЕКТИРОВКИ!
И вновь – абстрактные показатели:
тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- потребление по прибору учета за этот год составило 580 гигакалорий тепла на сумму 983163,80 рублей.
- в этом году плату за отопление жителю начислили исходя из среднемесячного потребления за прошлый год, ее размер за 12 месяцев – 11960 рублей 64 копейки.
- 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:
983163,80 × 42/3600-11960,64 = -490 рублей 40 копеек.

вынуждены доплачивать – если в этом году пришлось расходовать больше тепла, чем в прошлом.

Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире

Никаких принципиальных отличий в начислении платы для жителей коммунальной квартиры не существует. Как и в других случаях, плату за газ, водоотведение, горячую и холодную воду, электричество высчитывают, умножая тариф на объем потребленного квартирой ресурса. При этом объем коммунального ресурса, потребленного коммунальной квартирой поровну делят между всеми жильцами коммуналки. Объем коммунального ресурса, потребленный коммунальной квартирой определяют уже знакомыми способами: по нормативу, по прибору учета, по среднемесячному потреблению или (для водоотведения) – как сумму потребленных горячей и холодной воды.

Если в коммуналке стоит не только квартирный, но и индивидуальные (для каждой комнаты свой) счетчики электроэнергии, то жильцы комнат платят каждый за свой расход плюс свою долю за электричество, которое «нажгли» в местах общего пользования – кухне, коридоре, ванной и т. д.

Этот же способ оплаты можно применять, если счетчики стоят не во всех комнатах, но жители смогли между собой договориться, как им распределять общеквартирные расходы электричества. По аналогичной схеме начисляют и плату за отопление: суммируют объем потребленного тепла, который приходится на каждую комнату, и долю каждого жителя в общеквартирных расходах отопления.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 50 Правил № 354,
формулы 7, 8, 9
приложения № 2
к указанным Правилам.

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 непосредственно в самом здании либо в подключенной к нему мини-котель-

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 54
Правил № 354

ной. Греть воду может тепловой пункт (как правило, его называют бойлером).

И котельная, и бойлер – это общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом платить за горячую воду или отопление приходится, умножая объем того ресурса, который использовался на производство горячей воды и отопления, на его тариф.

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

1. По показаниям прибора учета

2. По нормативам – если в котельной или бойлере отсутствует прибор учета ресурса, затрачиваемого 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 делят на всех жителей пропорционально принадлежащим им квадратным метрам общей площади их квартир).

Объем горячей воды, которая подогревается прямо 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.

Поэтому, высчитывая плату за нее, сначала определяют, сколько житель квартиры потребил горячей воды, и умножают этот объем на тариф холодной (подчеркиваем!) воды.

Затем оценивают, сколько стоил ресурс, который пришлось потратить, чтобы подогреть холодную воду до состояния горячей (к примеру, электричество). Эту сумму делят на всех жителей пропорционально объему горячей воды, который они потребили.

А потом суммируют две получившиеся цифры – цену холодной воды и электричества, сожженного для ее подогрева.

ВАЖНО!
В плату за отопление и горячую воду, которые вырабатываются непосредственно в доме, не включают расходы на содержание и ремонт оборудования, которое для этого необходимо. Они учитываются в строчке «содержание и ремонт общего имущества».

Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды

С января 2017 года коммунальные услуги на ОДН называются коммунальными услугами, потребляемыми в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и являются

жилищными услугами. Начисление платы за них раскрыто в соответствующей главе справочного пособия. Коммунальные услуги на ОДН остаются только для домов, выбравших в качестве способа управления непосредственное управление. Соответственно этот параграф актуален только для таких домов.

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: высчитывают 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, полученное число делят на собственников жилых и нежилых помещений пропорционально площади их квартир или офисов.

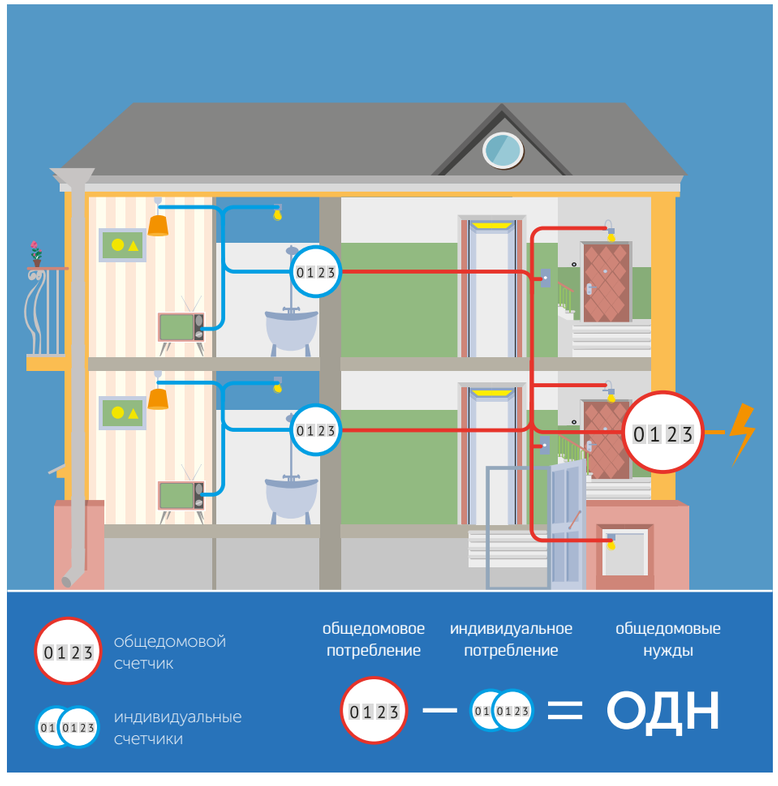


Схема «Общедомовое и индивидуальное потребление электричества.

ПРИМЕР!
Рассчитаем плату за холодную воду, которая идет на общедомовые нужды.
Возьмем абстрактные показатели:
- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 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, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме составит: 0,041 х 100 = 41 куб. м.
Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м. составит: 41/3600х 42 х 18,16 = 8 рублей 69 копеек.

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

Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребленной воды (или электричества) узнают, вычитая из показаний коллективного счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1-2 этаже), причем для квартир где установлены счетчики берутся показания прибора учета, а для квартир где счетчиков нет – норматив.

Как справедливо 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!
Вновь рассчитаем плату за холодную воду – но уже по показаниям счетчиков.
Возьмем абстрактные показатели:
- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м.
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета – 160 куб. м.
- суммарное потребление холодной воды жилыми 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 данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м. составит: 48 х 42/3600 х 18,16 = 10 рублей 17 копеек.

ВАЖНО!
Для жителей, в чьих домах холодная вода используется, в том числе, и для того, чтобы подогревать ее до состояния горячей (или для выработки отопления), расчет потребления холодной воды на общедомовые нужды происходит несколько по-иному. В таких домах из показаний общедомового потребления воды вычитают не только показания потребления всех квартир и нежилых помещений, но и тот объем воды, что потребовался на «производство» из него горячей воды и отопления.

Требования к качеству коммунальных услуг

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

ХОЛОДНАЯ ВОДА должна быть доступна жильцам дома всегда. Да, небольшие перерывы в ее подаче возможны (и то лишь в случае аварии) – но не более 8 часов в месяц в целом. Единовременное же отключение 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 кране круглосуточно. Допускается ежегодное 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы. Разрешается и ее отсутствие из-за аварий, но тоже – не более 8 часов в месяц в целом и 4 часов единовременно. Правда, есть оговорка: если авария произошла на тупиковой магистрали, перерыв в подаче воды имеет право растянуться до 24 часов.

По требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, температура воды должна быть 60-75 градусов. Перед тем, как определить температуру горячей воды, ее можно сливать в течение 10 минут (не более).

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

ВОДООТВЕДЕНИЕ. Его допустимая продолжительность перерыва – не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа единовременно.

ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ. Оно также должно быть бесперебойным. Допустимая продолжительность перерыва – 2 часа (при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания) и 24 часа (при одном источнике питания). Электроэнергия должна соответствовать ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92 по напряжению и частоте тока.

ГАЗОСНАБЖЕНИЕ – бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перерыв – не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соответствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,0012МПа до 0,003МПа. Максимально допустимое отклонение давления – 0,0005 МПа.

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

ВАЖНО!
Если перерывы в предоставлении коммунальных услуг превышают те, что прописаны в законе, а сами услуги оказываются низкого качества, нужно составлять акт и требовать перерасчета стоимости.

Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Раздел 10
Правил № 354.

Первое, что нужно сделать, если вы обнаружили, что в вашем доме внепланово 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 помещения, где отключена услуга, и вид услуги (например, «В доме 5 по улице Зеленой уже более двух суток нет горячей воды»). Потребуйте, чтобы сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял ваш звонок или заявление, сообщил вам свои фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал сообщение и время регистрации. 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 понятия не имеют об отключении или ограничении услуги. Тогда они в течение двух часов (если вас 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 «занято»), вы можете сами составить акт о нарушении качества предоставляемых услуг, при этом отразив в нем, что дозвониться было невозможно. Обязательно подпишите его не менее чем двумя жильцами вашего дома 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.

Бывает, что нарушение не подтверждается – 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 представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя. Остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвовавшим в проверке. Если кто-то из заинтересованных участников проверки уклоняется 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 привел к общему мнению, жители дома и исполнитель коммунальной услуги определяют, как они будут в дальнейшем проверять качество услуги.

ВАЖНО!
Любой заинтересованный участник проверки имеет право инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Глава 6. ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО)

С 2015 года в России поэтапно появляется новая коммунальная услуга – обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) или, иначе говоря, с мусором. Что несут в себе эти нововведения, рассмотрим в данных параграфах справочного пособия.

Ранее вывозом и дальнейшей работой с отходами занималось множество различных организаций. На деле это приводило к целому ряду проблем и злоупотреблений.

Во-первых, охват потребителей услугой по утилизации отходов был далеко не стопроцентный. Особенно это касалось жителей частного сектора и многоквартирных домов, собственники которых выбрали непосредственное управление. Кроме того, встречались случаи уклонения индивидуальных предпринимателей и организаций от заключения договоров на работу с отходами.

Во-вторых, прозрачность работы целого ряда организаций по вывозу и утилизации отходов оставляла желать лучшего. Встречались случаи, когда недобросовестный предприниматель, желая сэкономить на переработке или размещении отходов, сваливал мусор в не предназначенных для этого местах: закрытых свалках, лесах, окраинах промзон и тд.

В-третьих, свалки, используемые для размещения мусора, не всегда соответствовали требованиям природоохранного законодательства. Зачастую они организовывались без выполнения необходимых проектных работ, за ними не осуществлялся необходимый надзор.

В-четвертых, размер платы за оказание услуг по вывозу и утилизации отходов существенно различался даже в пределах одного региона. В некоторых случаях расценки на данную услугу были не совсем экономически обоснованы.

Все эти факторы в совокупности с отсутствием единых и понятных правил функционирования отрасли препятствовали направлению инвестиций в сферу обращения с отходами.

С целью решения данных проблем, а также с целью улучшения экологической ситуации в стране было решено реформировать систему обращения с отходами и создать единые понятные для граждан, бизнеса и власти правила функционирования отрасли.

Региональная программа и территориальная схема по обращению с отходами

Для целей регулирования обращения с отходами в каждом регионе нашей страны принимается два основных документа:

1. Региональная программа по обращению с отходами;
2. Территориальная схема по обращению с отходами.



В региональной программе содержатся основные целевые показатели в сфере обращения с отходами, перечень мероприятий в области обращения с отходами с указанием ожидаемых результатов, сроков их реализации, а также источников финансирования. В региональной программе по усмотрению субъекта могут содержаться и иные сведения.

Перечень мероприятий в региональной программе должен содержать мероприятия, направленные на:

- стимулирование строительства объектов, предназначенных для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения отходов, в том числе твердых коммунальных отходов;
- софинансирование строительства объектов по сбору, транспортированию, обработке и утилизации отходов от использования товаров;
- стимулирование утилизации отходов;
- выявление мест несанкционированного размещения отходов;
- предупреждение причинения вреда окружающей среде при размещении бесхозяйных отходов, в том числе твердых коммунальных отходов, выявление случаев причинения такого вреда и ликвидацию его последствий;
- обеспечение доступа к информации в сфере обращения с отходами.

Обращение с отходами осуществляется в соответствии с утвержденными в субъекте территориальными схемами. Территориальные схемы в области обращения с отходами включают в себя:

- данные об источниках образования отходов в субъекте, количестве образующихся отходов с разбивкой по видам и классам опасности;
- данные о целевых показателях по обезвреживанию, утилизации и размещению отходов (с разбивкой по годам);
- данные о нахождении мест сбора и накопления отходов на территории региона;

- данные о месте нахождения объектов по обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов, в том числе твердых коммунальных отходов;
- баланс количественных характеристик образования, обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;
- схему потоков отходов от источников их образования до объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов, которая включает в себя графические обозначения мест, количество образующихся отходов, количество объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов.

Региональный оператор и операторы по обращению с ТКО

В каждом субъекте России появляется региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Эта организация обязана вести деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов. Региональный оператор определяется по результатам конкурса. Для ведения деятельности по обращению с отходами ему выдается соответствующая лицензия, сроком не менее, чем 10 лет. По истечении срока ее действия проводится новый конкурс.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
П. 40 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156

Лицензия может быть отозвана и досрочно, но только при наличии для этого специальных оснований. К ним относятся:

- многократные (2 и более раза) в течение года нарушение правил и (или) условий договоров на оказание услуг по обращению с ТКО и (или) условий соглашения в отношении объема отходов, образующихся в зоне деятельности регионального оператора, подтвержденные соответствующими актами;
- многократные (2 и более раза) нарушения правил и (или) условий договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, повлекшие причинение вреда жизни и (или) здоровью граждан;
- задолженность перед операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами которая превышает двенадцатую часть валовой выручки регионального оператора;
- нарушение схемы потоков твердых коммунальных отходов от источников их образования до объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов, закрепленной схемой обращения с отходами.

Деятельность Регионального оператора максимально прозрачна для государства и его надзорных органов. Плановые проверки данного участника сферы ЖКХ проводятся ежегодно.

Операторы по обращению с отходами – это индивидуальные предприниматели или организации, которые на основании договора с региональным оператором могут выполнять одну или несколько функций по сбору, на-

коплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов. Функции оператора могут взять на себя, к примеру, управляющие организации, транспортные компании, полигоны.

Региональный оператор решает привлекать операторов по обращению с ТКО для выполнения тех или иных функций или работать самостоятельно.

Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами

По общему правилу работа по утилизации отходов осуществляется не произвольно, а на основании договора, заключенного между потребителем услуги и региональным оператором по обращению с ТКО. Договор заключается по типовой форме, установленной правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156. При этом стороны договора вправе внести в него дополнительные условия, не противоречащие законодательству.

Договор может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами, а может быть заключен посредством публичной оферты. Офертой в гражданском праве называется предложение заключить договор. Оно может осуществляться посредством размещения текста договора в средствах массовой информации, на сайте регионального оператора по обращению с ТКО или путем рассылки его потребителям через почту. После доведения до граждан информации о тексте договора, он заключается конклюдентными действиями. Региональный оператор по обращению с ТКО оказывает услугу по работе с отходами, а потребитель услугой пользуется и вносит за нее оплату. Пользование услугой и первая оплата счета за нее являются согласием потребителя на заключение договора.

В многоквартирных домах, которые находятся под управлением управляющих организаций или ТСЖ, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть заключен между указанными организациями и региональным оператором по обращению с ТКО. Если собственники помещений в таком доме захотят заключить прямые договоры с региональным оператором по обращению с ТКО, им придется проголосовать за это на общем собрании.

Оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
П. 13Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156

Потребители складируют отходы в специально отведенных для этого местах, определенных договором на оказание услуг по обращению с ТКО в соответствии с принятой в регионе схемой обращения с отходами. Как правило, такие места представляют собой контейнерные площадки, расположенные около многоквартирного дома или в специально отведенных для этого местах, если

речь идет о частном секторе. Бремя содержания контейнерных площадок несут собственники помещений в многоквартирном доме, самостоятельно или поручая эту работу выбранным в доме управляющей организации или ТСЖ. В частном секторе содержать контейнерные площадки обязан муниципалитет, на территории которого они установлены.

В контейнерах запрещается складировать горящие, раскаленные или горячие отходы, крупногабаритные отходы, снег и лед, осветительные приборы и электрические лампы, содержащие ртуть, батареи и аккумуляторы, медицинские отходы, а также иные отходы, которые могут причинить вред жизни и здоровью работникам оператора, повредить контейнеры, мусоровозы или нарушить режим работы объектов соответствующей инфраструктуры.

Региональный оператор несет ответственность за обращение с твердыми коммунальными отходами с момента погрузки таких отходов в мусоровоз. В целях обеспечения сбора и транспортирования твердых коммунальных отходов региональный оператор вправе по договору привлекать операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами. С 01 января 2018 года все мусоровозы должны быть оборудованы системами позволяющими отслеживать маршрут их движения с тем, чтобы исключить недобросовестные действия перевозчика. В отношении каждого мусоровоза должен вестись маршрутный журнал по утвержденной форме, в котором указывается информация о движении мусоровоза и загрузке (выгрузке) твердых коммунальных отходов. Такой журнал может вестись в электронном виде.



ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Если региональный оператор обнаружит несанкционированную свалку, он обязан в течение 5 рабочих дней:
1. Уведомить собственника земельного участка и орган экологического надзора о факте обнаружения несанкционированной свалки.
2. Уведомить собственника земельного участка о необходимости ликвидации несанкционированной свалки в течение 30 дней с момента получения уведомления и направить ему проект договора на оказание услуг по ликвидации несанкционированной свалки.
Если собственник земельного участка откажется ликвидировать такую свалку самостоятельно и не заключит договор с региональным оператором на оказание соответствующей услуги, региональный оператор ликвидирует свалку самостоятельно. В этом случае он вправе через суд взыскать с собственника земельного участка понесенные расходы.

До разработки территориальных схем и начала работы региональных операторов в субъектах потенциальные инвесторы не были уверены в том, что построенные ими объекты переработки или сортировки отходов будут востребованы и загружены сырьем. Во многих регионах страны имеется подобный негативный опыт: новые современные заводы по сортировке отходов построены, но простаивают, поскольку никто не может обязать транспортные компании доставлять отходы именно на этот завод. Теперь ситуация поменяется: отходы в заранее определенном количестве должны транспортироваться в соответствии с территориальной схемой на конкретные объекты по их обработке и утилизации, а, значит, инвестор может быть уверен в окупаемости своих инвестиций.

Оплата услуг по обращению с ТКО

С введением в действие новой системы обращения с ТКО изменится и механизм формирования цены за данную услугу. Если раньше за вывоз мусора приходилось платить по расценкам организаций, предоставлявших данные услуги, то теперь в каждом субъекте будет принят единый тариф на оплату услуг регионального оператора по обращению с ТКО.

Тариф должен компенсировать экономически обоснованные расходы на реализацию производственных и инвестиционных программ и обеспечивать экономически обоснованный уровень доходности текущей деятельности и используемого в области обращения с твердыми коммунальными отходами инвестированного капитала.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
П. 148 (30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

Регионам предоставляется право выбора способа оплаты коммунальной услуги: взымать плату исходя из норматива накопления твердых коммунальных отходов, устанавливаемого на каждого проживающего в квартире потребителя услуги или распределяя объем вывезенных отходов на площади квартир в доме.

За несвоевременную оплату услуги по обращению с ТКО предусмотрена пеня в размере 1/130 ключевой ставки Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

Фиксация нарушений обязательств регионального оператора

Если региональный оператор по обращению с ТКО в своей деятельности допускает нарушения нормативных требований или обязательств, взятых на себя по соответствующему договору, потребитель вправе предъявить ему обоснованную претензию или пожаловаться на его действия в надзорные органы. Однако перед этим нарушения придется зафиксировать, посредством составления соответствующего акта. Акт составляется потребителем с участием представителя регионального оператора. При неявке представителя регионального оператора потребитель составляет указанный акт в присутствии не менее чем 2 незаинтересованных лиц или с использованием фото- и (или) видеофиксации и в течение 3 рабочих дней направляет акт региональному оператору с требованием устранить выявленные нарушения в течение разумного срока, определенного потребителем.

Региональный оператор в течение 3 рабочих дней со дня получения акта подписывает его и направляет потребителю. В случае несогласия с содержанием акта региональный оператор вправе написать возражение на акт с мотивированным указанием причин своего несогласия и направить такое возражение потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения акта.

В случае невозможности устранения нарушений в сроки, предложенные потребителем, региональный оператор предлагает иные сроки для устранения выявленных нарушений.

В случае если региональный оператор не направил подписанный акт или возражения на акт в течение 3 рабочих дней со дня получения акта, такой акт считается согласованным и подписанным региональным оператором.

В случае получения возражений регионального оператора потребитель обязан рассмотреть возражения и в случае согласия с возражениями внести соответствующие изменения в акт.

Акт должен содержать:

а) сведения о заявителе (наименование, местонахождение, адрес);

б) сведения об объекте (объектах), на котором образуются твердые коммунальные отходы, в отношении которого возникли разногласия (полное наименование, местонахождение, правомочие на объект (объекты), которым обладает сторона, направившая акт);

в) сведения о нарушении соответствующих пунктов договора;

г) другие сведения по усмотрению стороны, в том числе материалы фото- и видеосъемки.

Глава 7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА. МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ 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 такие же приборы учета должны находиться на трубах с горячей и холодной водой, отоплением, газом, мы даже подумать не могли.

ВАЖНО!
Если вы являетесь собственником квартиры (например, купили или приватизировали ее), именно вы несете ответственность за то, чтобы в вашем жилье стояли все необходимые приборы учета. Если вы квартиру снимаете (например, живете в муниципальной квартире), беспокоиться об этом должен собственник.

Как ввести счетчик в эксплуатацию?

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

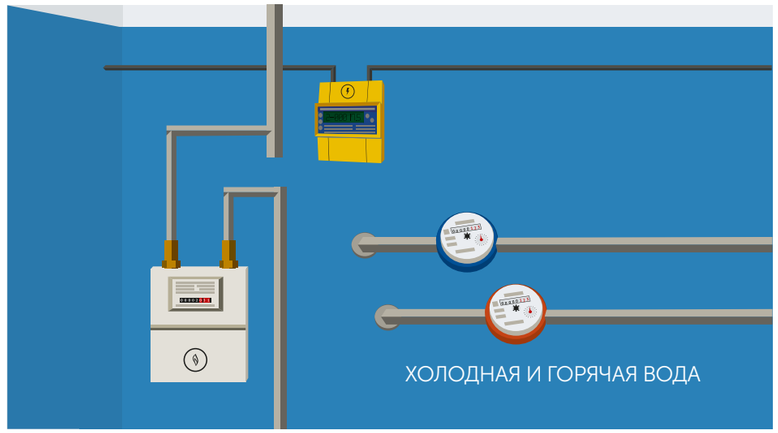
И установка счетчика, и ввод в эксплуатацию обеспечиваются собственником квартиры.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 81–81 [9]
Правил № 354.

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 называем этот процесс опломбировкой, 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 подписание соответствующего акта.

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

Для того, чтобы представители управляющей компании, ТСЖ или ресурсоснабжающей организации пришли к вам домой и опломбировали счетчик, нужно написать заявку, в которой указать:



Чтобы платить ровно за то, что вы потребили, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики.

- Свои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, номер телефона (если вы подаете заявку от имени юридического лица, требуется указать фирменное название вашей компании или ИП, место государственной регистрации, номер телефона).
- Дату, в которую вы были бы готовы принять у себя специалистов, которые опломбируют счетчик и подпишут акт.
- Тип и заводской номер прибора учета, место его установки.
- Сведения об организации, которая смонтировала вам прибор учета.
- Показания счетчика на момент его установки.
- Дату следующей поверки счетчика.

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

Важный нюанс. Если в заявке вы укажете, что хотели бы видеть специалистов по опломбировке, к примеру, 17 января, компания-исполнитель должна прислушаться к вашей просьбе. Но если эта дата исполнителя не устраивает, вам в течение трех рабочих дней должны позвонить и договориться на другое число, которое будет удобно и вам, и представителям компании. И дата эта должна быть не позднее пятнадцати рабочих дней со дня получения заявки.

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 позже. В этих случаях ваш счетчик считается веденным в эксплуатацию с того дня, в который вы направили исполнителю свою заявку. И именно с этого дня учитываются его показания.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 86 [1]
Правил № 354.

Если же вы установили прибор учета, вовремя подали заявку на его опломбировку, а представители компании-исполнителя к вам не приходят, не назначая никаких сроков (и при этом продолжают начислять платежи по нормативу, а не по показаниям счетчика), обращайтесь с жалобой в муниципальный жилищный контроль, Госжилинспекцию или Роспотребнадзор.

Однако чаще мы сталкиваемся с иным вариантом: новый счетчик монтируют сотрудники компании-исполнителя (ЖЭКа, ТСЖ и т. д.). В таком случае они одновременно и заполняют акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Обратите внимание: акт ввода прибора учета в эксплуатацию составляется в двух экземплярах. И подписывать его должны не только представители компании-исполнителя, но и потребитель (то есть хозяин квартиры).

ВАЖНО!
Ввод прибора в эксплуатацию – процедура бесплатная. Взимать за это деньги компания-исполнитель не имеет права! Единственное исключение – если кто-то из жителей квартиры (или неустановленные личности) самовольно повредил или сорвал пломбу. Тогда ставить новую уже будут за плату.

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 прикрепить на прибор небольшую бирку-«напоминалку».

Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз – не страшно (вам начислят платеж по вашему же среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать от вас показания в течение трех месяцев подряд, он будет начислять плату по нормативам исходя из числа проживающих в квартире. Каждые 6 месяцев специалисты исполнителя услуг должны проверять, действительно ли счетчик работает, не сорваны ли пломбы с него и снять текущие показания. 6 месячный срок может меняться – в зависимости от того, каким он зафиксирован в вашем договоре с управляющей компанией или ТСЖ.

Несанкционированное вмешательство в работу приборов учета влечет за собой доначисление платы в размере 10 кратного норматива потребления коммунальной услуги за период с момента вмешательства по день его выявления, но не более, чем за 3 последних месяца. Если выявить день вмешательства в работу прибора учета невозможно доначисление производят за 3 последних месяца.

Что делать, если прибор учета сломался?

Сломанным счетчик считается в пяти случаях:
1. Он не показывает данные.
2. У него нарушены пломбы или знаки поверки.
3. У него есть механические повреждения.
4. Он превышает допустимую погрешность показаний.
5. У него истек срок очередной поверки.

Первое, что при этом нужно сделать жильцу – отправить заявку исполнителю, сообщить текущие показания счетчика и быть готовым в течение 30 дней пустить в свою квартиру специалистов. Возможно, потребуется снять прибор учета: для этого вы должны не позднее, чем за 2 дня до демонтажа, сообщить об этом исполнителю, чтобы его сотрудники могли прийти к вам подготовленными. И демонтаж неисправного прибора, и монтаж отремонтированного нужно проводить только в присутствии представителей исполнителя (за исключением тех случаев, когда вы их известили об этом заранее, а они сами не явились к установленному времени).

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

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Жить «по нормативу» с каждым годом будет все более невыгодно. Чтобы россияне как можно скорее устанавливали в своих домах счетчики, правительство страны постановило: каждое полугодие норматив будет увеличиваться на повышающий коэффициент
С 1 января 2017 года применяется максимальный повышающий коэффициент 1,5.

Акты фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов

Институт прописки, который так ругали на заре перестройки, до сих пор остается крайне необходимым – если речь идет о коммунальных платежах. Сегодня далеко не во всех домах стоят счетчики на воду, газ, электричество. И при этом нередки случаи, когда люди проживают в квартире без регистрации. Например, в квартире может быть зарегистрирован, к примеру, один человек, а проживать – четверо. Понятно, что они потратят за месяц больше горячей и холодной воды, газа, электричества, чем израсходовал бы один человек. Но если в квартире не стоят счетчики, платить за коммунальные услуги люди будут по нормативу, который рассчитывается исходя из количества зарегистрированных – то есть на одного человека. Чтобы такого избежать, исполнители могут составить акт фактического проживания потребителей коммунальных услуг.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
п. 56 (1)
Правил № 354.

После этого исполнители коммунальных услуг продолжают начислять жителям плату по нормативу, но – с учетом временных жильцов квартиры.

С января 2017 года порядок составления актов фактического проживания существенно упрощен. Более нет необходимости подтверждать количество фактически проживающих в квартире граждан результатами проверки миграционной службы или органов внутренних дел. Теперь акт может быть составлен исполнителем услуги в присутствии одного члена совета дома. После этого начисление платы будет производится по нормативу исходя из количества потребителей, указанных в акте. Можно отметить, что при составлении акта возможны злоупотребления: комиссия может отразить больше человек, чем реально проживает в данной квартире. Однако следует помнить, что законодательство возлагало на собственников обязанность по установке квартирных счетчиков еще в 2012 году. Потребители коммунальных услуг, которые до сих пор не выполнили эту обязанность, являются недобросовестными. Поэтому, чтобы избежать недоразумений, нужно установить приборы учета и платить за то, что реально потреблено.

В практике предоставления коммунальных услуг можно столкнуться с таким явлением как несанкционированное подключение к внутридомовым сетям. Следует помнить, что санкция за такое действие очень серьезная.



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

В случае обнаружения такого подключения потребителю будет доначислена плата за коммунальную услугу по расчетным показателям. Доначисление производится исходя из максимальной мощности энергопотребляющих устройств (по воде – исходя из пропускной способности трубы). При этом считается, что все приборы работали на полную мощность каждый день 24 часа в сутки, а вода лилась непрерывно с максимально возможным напором.. Такое доначисление производится за период с момента подключения по день его обнаружения, но не более, чем за 3 последних месяца. Если момент подключения установить не удастся, то доначисление произведут за последние 3 месяца. В случае невозможности определения максимальной мощности инженерной системы доначисление произведут исходя из 10 кратного норматива потребления коммунальной услуги.

С января 2016 года произошло изменение в порядке начисления пени для неплательщиков. Так, за первые 30 дней просрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг пеня не начисляется. С 31-го по 90-й день просрочки она составит 1/300 от ключевой ставки центрального банка за каждый день просрочки внесения платежа. А вот с 91 дня и далее пеня составит уже 1/130 ставки. Таким образом с 91 дня пеня сопоставима с процентами по потребительским кредитам в банке, поэтому нужно вовремя вносить коммунальные платежи.

Как перерасчитывают 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. Следует отметить, что с 01 января 2017 года возможность перерасчета платы при временном отсутствии потребителей, не установивших в квартирах приборы учета, допускается только для тех квартир, где установка счетчиков невозможна в силу отсутствия технической возможности. Это могут быть коммунальные квартиры, общежития и т. д. Об этом должен быть составлен соответствующий акт. Если техническая возможность поставить счетчик есть, но потребитель эту обязанность не выполняет, перерасчет платы даже в случае подтвержденного временного отсутствия применяться не будет. А вот плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества и жилищные услуги не пересчитывается – даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

ВАЖНО!
Перерасчет производят пропорционально тому, сколько календарных дней отсутствовали жильцы, при этом день отъезда и день приезда не учитываются. К примеру, если человек уехал в командировку 2 декабря и вернулся 10 декабря, с него не возьмут плату за 7 дней отсутствия – с 3 декабря по 9 декабря.

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

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

Если жильцы заранее пишут заявление исполнителю коммунальных услуг 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 все указанное 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.

Случается, что жильцы уезжают надолго, к примеру, на год-два, и заранее уведомляют об этом исполнителя коммунальных услуг. В таком случае сначала исполнитель производит перерасчет на 6 месяцев, после которых, убедившись, что жители не вернулись (и от них есть соответствующее заявление с просьбой продлить перерасчет) вновь производит его – еще на 6 месяцев.

Возможен и такой вариант: уезжая надолго, жители квартиры просят исполнителей коммунальных услуг отключить у них электричество и воду и опломбировать запорную арматуру. Если после их возвращения сотрудники компании-исполнителя удостоверяют: пломбы целые, то никаких документов, подтверждающих отсутствие жильцов, уже не требуется.

С 01 января 2017 года при начислении платы за коммунальные услуги по нормативу действует повышающий коэффициент 1,5. Исключение составляет отопление. В отношении данной услуги повышающий коэффициент на нормативы не применяется.

При отсутствии информации о постоянно и/или временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг рассчитывается исходя из количества собственников такого помещения.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Как правильно составить заявление на перерасчет? В заявлении нужно обязательно указать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего жителя, день начала и окончания срока отъезда.
К заявлению нужно приложить документы, которые подтверждают, что вы действительно будете находиться в другом месте. Если вы подаете заявление заранее, можете написать, что документы пока предоставить не можете, но обязуетесь принести их в течение 30 дней после возвращения. Если же вы их не предоставите, к вам могут применить штрафные санкции как к неплательщику (поскольку перерасчет квартплаты в сторону понижения вам к тому времени уже будет сделан). Примерный перечень документов, которые можно предоставить, есть в пункте 93 Правил 354. Этот перечень не закрытый, поэтому вы можете принести любой документ, который, по вашему мнению, безоговорочно подтвердит, что вы находились в другом месте. Но, в любом случае, документы (кроме билетов на поезд, самолет и т. д.) должны быть подписаны уполномоченным лицом организации, которая их выдала, заверены печатью, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Если документ составлен на иностранном языке, он должен быть легализован и переведен на русский.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Раздел 8
Правил № 354.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Раздел II
Правил № 354.

Чем различаются два 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 сутках, а вода течь, что называется, «тонкой струйкой»).

При **приостановлении** коммунальной услуги ресурс перестает поступать вообще, полностью.

Если ситуация «штатная», исполнитель должен заранее предупреждать жителей о том, что в ближайшее время будет ограничена или прекращена подача, к примеру, горячей воды. Но в законе оговорены ситуации, в которых ресурс можно временно отключать (или снижать его подачу) 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 жильцами бытовых машин, чья мощность превышает максимально допустимую 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 «штатная» ситуация, о которой исполнителю коммунальной услуги известно заранее? Их две: либо ожидается плановое отключение (и тогда предупреждать 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 предупреждать об отключении или ограничении услуг нужно за 20 дней до предполагаемого момента.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Исполнитель вправе предупреждать потребителя о долгах любым способом, позволяющим установить факт направления предупреждения. Это может быть заказное письмо, смс уведомление, письмо на электронную почту или включение информации о задолженности в счет на оплату услуг. Если в течение 20 дней после предупреждения должник так и не платит за коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить подачу ресурса. При этом он обязан опломбировать его механическое, электрическое, санитарно-техническое и любое другое оборудование, которым должник пользуется, что называется, «в связи» с этими услугами. Расходы, необходимые для проведения мероприятий по приостановлению услуги также предъявляются должнику.

Энергосбережение. Энергосервисные контракты

До недавнего времени проблема сохранения энергии в российских домах всерьез не рассматривалась. Все энергосбережение сводилось разве что к плакатам, призывающим заклеивать окна на зиму, чтобы было теплее. Между тем, с ростом тарифов становится понятно: сохранение энергии – 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 сухими 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 энергоэффективные двери.

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

1. Отремонтировать смесители, заменить душевые головки на экономичные модели.

2. Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаз с двумя режимами слива).

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на электричество?

1. Покупать бытовую технику с высоким классом энергоэффективности.

2. Заменить старые лампы накаливания на энергосберегающие лампы.

ПРИМЕР!
Обычная 60-ваттная лампа накаливания именно столько энергии и потребляет за час. Светодиодная лампа, которая светит точно так же ярко, за час «съест» только 5 ватт. Да, она стоит дороже обычной лампочки. Но и срок службы ламп нового поколения – в 30–50 раз больше, чем у «лампочки Ильича».

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

1. Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.

2. Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.

3. Установить линейные балансировочные вентили и отбалансировать систему отопления.

4. Установить термостатические вентили на радиаторах.

5. Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха.

6. Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются лишь когда в коридор выходит человек, а затем снова гаснут).

7. Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.

8. Реконструировать и утеплить потолок подвала, пол чердака, кровлю и наружные стены.

9. 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 вложения средств, и каждая из них окупается в разные сроки. Поэтому, выбирая, что именно в вашем доме предстоит сделать

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Вновь подключить электричество, воду и т. д. коммунальщики обязаны в течение 2 дней после того, как недобросовестный потребитель полностью оплатит все свои долги или заключит с исполнителем соглашение о порядке погашения задолженности. Впрочем, коммунальные службы имеют право включить неплательщику свет (воду, газ) и раньше, но это уже будет их «жест доброй воли».
Но если услугу отключили из-за того, что в квартире работал слишком мощный бытовой прибор или житель несанкционированно подключился к сетям, восстановить доступ пострафившегося жильца к коммунальной услуге разрешается лишь после того, как он устранит нарушения.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 19 ФЗ от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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 нанимают организацию, которая инвестирует денежные средства в энергосберегающие мероприятия в доме, а возвращает вложения с прибылью, некоторое время забирая себе получившуюся экономию. После расчета с инвестором экономия остается собственникам.

В договоре обязательно нужно прописать существенные условия:

1. Величину экономии энергетических 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 энергосервисных контрактов, которые установлены законодательством Российской Федерации.

Помимо этого энергосервисный договор может:

1. Обязать исполнителя поддерживать прописанные в договоре режимы и условия использования энергетических ресурсов (включая температурный режим, уровень освещенности и т. д.) и иные согласованные при заключении энергосервисного договора (контракта) условия.

2. Обязать исполнителя установить и ввести в эксплуатацию приборы учета энергетических ресурсов.

3. Определить, какой будет цена контракта исходя из показателей, достигнутых (или планируемых для достижения) во время действия договора. Цену можно поставить в зависимость и от стоимости сэкономленных энергетических ресурсов.

ВАЖНО!
Даже если на счете многоквартирного дома нет достаточных средств, это не станет препятствием для заключения контракта. Работы исполнитель может выполнить за свой счет в рамках инвестиционной деятельности или привлечь заемные средства.

Энергосервисные контракты обладают следующим рядом преимуществ для потребителей:

- энергосервисные компании заинтересованы в том, чтобы максимально увеличивать сбережения при выполнении контракта с ограниченными вложениями средств;
- заказчик, как правило, не несет финансовых рисков. Все риски по реализации проекта ложатся на исполнителя, он же дает гарантию появления экономии;



- заказчику не нужно вкладывать собственные средства. Финансирование происходит за счет энергосервисной компании, которая чаще всего прибегает к кредитованию. Выплата вознаграждения осуществляется из получаемой экономии.

Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг

В России установлено три основных вида мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг:

1. Льготы, предоставляемые определенным категориям граждан в форме скидок на оплату услуг ЖКХ или компенсации стоимости услуг ЖКХ;

2. Субсидии на оплату услуг ЖКХ для граждан, у которых расходы на их оплату занимают значительную долю в доходах;

3. Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома для одиноко или совместно проживающих граждан достигших возраста 70 и 80 лет.

Рассмотрим эти меры более подробно.

Льготы и компенсации для определенных категорий граждан

В разных регионах перечень категорий граждан, имеющих право на льготы или компенсации расходов по оплате услуг ЖКХ, может отличаться. Различия могут содержаться и в размере компенсации. Рассмотрим, какие категории граждан имеют право на льготы и компенсации по оплате услуг ЖКХ в городе Волгограде.

Предоставление льгот по оплате услуг ЖКХ отдельным категориям граждан

Льготы могут быть оформлены гражданами только на одну квартиру. В случае, когда наниматель или собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по двум и более основаниям, платежи за услуги начисляются ему по одному из оснований по выбору. При этом по каждому из видов платежей могут быть применены разные скидки или компенсации. Предоставляемые компенсации не должны быть больше, чем суммы, потраченные на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Большинство категорий граждан получают скидки и компенсации в пределах социальной нормы площади жилья. Социальная норма для цели предоставления льгот составляет 33 кв. м. на одиноко проживающего человека, 42 кв. м. на двух совместно проживающих граждан и по 18 кв. м. на человека, если совместно проживает три и более лица. Это значит, что если получатель скидки или компенсации проживает в квартире имеющую площадь больше, льгота предоставляется только в пределах социальной нормы.

Льготные скидки предполагают уменьшение счетов:

1. за жилищные услуги:
- содержание и ремонт помещения,
- пользование квартирой,
- наем жилой площади;

2. за коммунальные услуги:
- водоотведение,
- водоснабжение,
- электричество,
- газоснабжение,
- отопление.

3. вывоз и обезвреживание твердых коммунальных отходов (ТКО);

4. взносов на капитальный ремонт.

Размер оформленных на гражданина льгот фиксируется в платежных документах по ЖКУ. Льгота применяется с 1 числа месяца, который следует за месяцем подачи обращения от гражданина. Скидка предоставляется с учетом действующих цен, тарифов и ставок на оплату жилья и коммунальных услуг.

Для оформления льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг потребуется предъявить следующие документы

1. паспорт гражданина РФ;

2. документы, подтверждающие право на установление льготы (например, удостоверения ветеранов труда, пенсионные удостоверения, а также справки об инвалидности);

3. справку, подтверждающую, что начисление оплаты ЖКУ осуществляется по месту жительства без учета льготных скидок по иным основаниям.

В городе Москве документы предоставляются в отделение ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» по месту жительства. Предоставление скидок и компенсаций начинается с месяца, следующим за обращением о предоставлении льгот.

Льготы ЖКУ Волгоградской области

№	Наименование льготной категории	Вид услуг	Процент скидки или компенсации	Стандарты применяемые при расчете скидки
1	Ветераны труда;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
2	Ветераны военной службы;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
3	Труженики тыла	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
4	Жертвы политических репрессий	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
5	Члены семей военнослужащих, проходивших военную службу по призыву солдатами и матросами, погибших (умерших) в мирное время	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
6	Дети Сталинграда	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
7	Граждане, проживающие и проработавшие в сельских населенных пунктах, рабочих поселках (поселках городского типа) в Волгоградской области не менее 10 лет специалистами, достигшими возраста 60 и 55 лет (соответственно мужчины и женщины) либо вышедшими на пенсию с должностей	Расходы по оплате жилья, электроосвещения, отопления		Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
8	Участники Сталинградской битвы, в том числе члены их семей совместно с ними проживающие	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50 из областного бюджета 50 из федерального бюджета	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
9	Многодетная семья	Ежемесячная денежная выплата на оплату коммунальных услуг		1009,0 рублей в твердом размере
10	Члены семей погибших (умерших) военнослужащих и сотрудников некоторых федеральных органов исполнительной власти	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО, телефон	60	На получателя МСП
11	Инвалиды войны (в том числе военнослужащие, проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 г. по 3 сентября 1945 г. и ставшие инвалидами)	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
12	Участники Великой Отечественной войны (за исключением военнослужащих, проходивших военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 г. по 3 сентября 1945 г. и не имеющих группы инвалидности)	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
13	Военнослужащие и лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, ставшие инвалидами вследствие ранения, контузии или увечья, полученных при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей)	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
14	Лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими

Льготы ЖКУ Волгоградской области

15	Ветераны боевых действий: 1) военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), военнообязанные, призванные на военные сборы, лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, работники указанных органов, работники Министерства обороны СССР и работники Министерства обороны Российской Федерации, сотрудники учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, направленные в другие государства органами государственной власти СССР, органами государственной власти Российской Федерации и принимавшие участие в боевых действиях при исполнении служебных обязанностей в этих государствах, а также принимавшие участие в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации в боевых действиях на территории Российской Федерации 2) военнослужащие, в том числе уволенные в запас (отставку), лица рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, лица, участвовавшие в операциях при выполнении правительственных боевых заданий по разминированию территорий и объектов на территории СССР и территориях других государств в период с 10 мая 1945 г. по 31 декабря 1951 г., в том числе в операциях по боевому тралению в период с 10 мая 1945 г. по 31 декабря 1957 г. 3) военнослужащие автомобильных батальонов, направлявшиеся в Афганистан в период ведения там боевых действий для доставки грузов 4) военнослужащие летного состава, совершавшие с территории СССР вылеты на боевые задания в Афганистан в период ведения там боевых действий	Жилищные услуги, ТКО в многоквартирных домах	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающими, независимо от вида жилищного фонда
16	Члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны и ветеранов боевых действий	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Жилищные услуги с учетом членов семьи, совместно с ним проживавшим на момент смерти. Нормативы потребления коммунальных услуг.
17	Инвалиды 1, 2 групп	Коммунальные услуги, капитальный ремонт Жилищные услуг	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг В зависимости от фонда жилья
18	Инвалиды 3 группы	Коммунальные услуги, Жилищные услуги	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг В зависимости от фонда жилья
19	Семьи, имеющие детей-инвалидов. Меры социальной поддержки на ребенка-инвалида назначаются тому родителю (члену семьи) при их раздельном проживании, который осуществляет на ребенка расходы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг	Коммунальные услуги, Капитальный ремонт Жилищные услуги	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающими, нормативы потребления коммунальных услуг В зависимости от фонда жилья

Льготы ЖКУ Волгоградской области

20	Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС: 1) граждане, получившие или перенесшие лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС 2) инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы 3) граждане (в том числе временно направленные или командированные), принимавшие в 1986 - 1987 годах участие в работах по ликвидации последствий чернобыльской катастрофы в пределах зоны отчуждения или занятые в этот период на работах, связанных с эвакуацией населения, материальных ценностей, сельскохозяйственных животных, и на эксплуатации или других работах на Чернобыльской АЭС; военнослужащие и военнообязанные, призванные на специальные сборы и привлеченные в этот период для выполнения работ, связанных с ликвидацией последствий чернобыльской катастрофы в пределах зоны отчуждения, включая летно-подъемный, инженерно-технический составы гражданской авиации, независимо от места дислокации и выполнявшихся работ; лица начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, проходившие в 1986 - 1987 годах службу в зоне отчуждения; граждане, в том числе военнослужащие и военнообязанные, призванные на военные сборы и принимавшие участие в 1988 - 1990 годах в работах по объекту «Укрытие», младший и средний медицинский персонал, врачи и другие работники лечебных учреждений (за исключением лиц, чья профессиональная деятельность связана с работой с любыми видами источников ионизирующих излучений в условиях радиационной обстановки на их рабочем месте, соответствующей профилю проводимой работы), получившие сверхнормативные дозы облучения при оказании медицинской помощи и обслуживании в период с 26 апреля по 30 июня 1986 г. лиц, пострадавших в результате чернобыльской катастрофы и являвшихся источником ионизирующих излучений 4) граждане, эвакуированные (в том числе выехавшие добровольно) в 1986 году и в последующие годы из зоны отчуждения, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации находились в состоянии внутриутробного развития 5) семьи, в том числе вдовы (вдовцы), умерших участников ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, относящихся к категориям граждан, указанным в пункте 3 части первой статьи 13 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», на которых распространялись меры социальной поддержки, указанные в пункте 3 части первой статьи 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» 6) семьи, потерявшие кормильца из числа граждан, погибших в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, умерших вследствие лучевой болезни и других заболеваний, возникших в связи с чернобыльской катастрофой, а также семьи умерших инвалидов из числа граждан, указанных в пунктах 1 и 2 части первой статьи 13 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», на которых распространялись меры социальной поддержки, указанные в пункте 3 части первой статьи 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
21	Граждане, принимавшие в составе подразделений особого риска непосредственное участие в испытаниях ядерного и термоядерного оружия, ликвидации аварий ядерных установок на средствах вооружения и военных объектах: 1) непосредственные участники испытаний ядерного оружия в атмосфере, боевых радиоактивных веществ и учений с применением такого оружия до даты фактического прекращения таких испытаний и учений	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
22	2) непосредственные участники подземных испытаний ядерного оружия в условиях нештатных радиационных ситуаций и действия других поражающих факторов ядерного оружия 3) непосредственные участники ликвидации радиационных аварий на ядерных установках надводных и подводных кораблей и других военных объектах 4) непосредственные участники подземных испытаний ядерного оружия, проведения и обеспечения работ по сбору и захоронению радиоактивных веществ 5) личный состав отдельных подразделений по сборке ядерных зарядов из числа военнослужащих 6) семьи, потерявшие кормильца из числа лиц, указанных в пункте 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 года N 2123-1 «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска», в случае потери кормильца вследствие военной травмы или заболевания, полученных в период военной службы	50		Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими

Льготы ЖКУ Волгоградской области

23	Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча: 1) граждане, ставшие инвалидами вследствие воздействия радиации 2) граждане, эвакуированные (переселенные), а также добровольно выехавшие из населенных пунктов (в том числе эвакуированные (переселенные) в пределах населенных пунктов, где эвакуация (переселение) производилась частично), подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации (переселения) находились в состоянии внутриутробного развития, а также военнослужащие, вольнонаемный состав войсковых частей и спецконтингент, эвакуированные в 1957 году из зоны радиоактивного загрязнения. К добровольно выехавшим гражданам относятся граждане, выехавшие с 29 сентября 1957 г. по 31 декабря 1960 г. включительно из населенных пунктов, подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк», а также выехавшие с 1949 года по 1962 год включительно из населенных пунктов (в том числе переселившиеся в пределах населенных пунктов, где переселение производилось частично), подвергшихся радиоактивному загрязнению вследствие сбросов радиоактивных отходов в реку Теча 3) граждане, получившие лучевую болезнь, другие заболевания, включенные в перечень заболеваний, возникновение или обострение которых обусловлено воздействием радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча 4) граждане (в том числе временно направленные или командированные), включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, принимавшие в 1957 - 1958 годах непосредственное участие в работах по ликвидации последствий аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк», а также граждане, включая военнослужащих и военнообязанных, призванных на специальные сборы, лиц начальствующего и рядового состава органов внутренних дел, органов государственной безопасности, органов гражданской обороны, занятые на работах по проведению защитных мероприятий и реабилитации радиоактивно загрязненных территорий вдоль реки Теча в 1949 - 1956 годах 5) семьи, потерявшие кормильца из числа граждан, указанных в статьях 2 и 3 Федерального закона от 26 ноября 1998 г. N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» в случае, если смерть явилась следствием воздействия радиации в результате аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча	50		Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
24	Граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне и получившие суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр)	50		Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими
25	Бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны	50		Социальная норма площади жилья и нормативы потребления коммунальных услуг с учетом членов семьи совместно с ними проживающими

Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 159 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги, которые с каждым годом становятся все более дорогими. Для тех, кто не может «осилить» платежи самостоятельно, существует субсидия на оплату услуг ЖКХ.

Субсидия – это финансовая помощь. Она предоставляется гражданину, если размер платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленный в соответствии с региональным стандартом составляет 22% и более от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи. В регионах эта планка может корректироваться. Так, например, в Москве субсидия предоставляется, если плата за услуги ЖКХ занимает более 10% от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи.

При этом под доходами понимается не только заработная плата, но и иные виды финансовых поступлений заявителя и членов семьи совместно с ним проживающих. Например, это могут быть пенсии, стипендии, пособия, проценты по вкладам в банке, дивиденды по акциям и т. п.

ВАЖНО!
Субсидию предоставляют на 6 месяцев (после этого свое право на ее получение снова надо подтверждать). На одно жилое помещение может предоставляться только одна субсидия. Информацию о том, будет вам предоставлена субсидия или нет, уполномоченный орган должен дать в течение 10 рабочих дней после получения всех документов.

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.

Если заявитель получает льготы на оплату услуг ЖКХ, предусмотренные для отдельных категорий граждан (см. таблицу выше) и при этом расходы на оплату услуг ЖКХ все равно занимают долю в его доходах или совокупном доходе семьи больше, чем установлено региональным законодательством, он все равно имеет право на получение субсидии.

Для начисления субсидии учитываются доходы только совместно проживающих членов семьи. Исключения составляют супруги. Закон предписывает им материально заботиться друг о друге, соответственно их доходы считаются общими не зависимо от того прописаны они в одной квартире или нет. Также доход считается общим у родителей (усыновителей) и несовершеннолетних детей.

На получение субсидии могут претендовать:

- собственники квартир, жилых помещений;
- граждане, которые официально снимают жилье (необходим договор аренды);

- граждане, проживающие в помещениях, принадлежащих государственному или муниципальному жилищному фонду (например, по социальному найму);
- граждане, проживающие в жилищных кооперативах.

Случается, что граждане надолго отсутствуют в своих квартирах. Это может быть и служба в армии, и (такова жизнь!) 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.

Субсидия начисляется в пределах стандартов площади и стоимости жилищно-коммунальных услуг. В Волгограде, как и во многих других регионах, действуют следующие стандарты площади:

- 33 кв. м. на одиноко проживающего человека;
- 42 кв. м. на двух совместно проживающих граждан;
- 18 кв. м. на человека, если совместно проживает три и более лица.

Стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливаются дифференцировано, поэтому лучше всего их уточнять при обращении за субсидией.

ВАЖНО!
Для получения субсидии у заявителя не должно быть задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Если задолженность все-таки существует, то придется заключить с коммунальщиками соглашение о порядке ее погашения и выполнять условия, прописанные в нем.

В случае, если квартира, в которой проживает получатель субсидии, больше регионального стандарта субсидия предоставляется только на площадь в соответствии со стандартом. В разных регионах субсидию могут выдавать также МФЦ или органы социальной защиты населения. Субсидию можно оформить электронно через портал госуслуг. После входа в аккаунт на портале найдите услугу «Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммун. услуг» и посмотрите порядок получения субсидии в вашем регионе. В заявлении на оформление государственной помощи необходимо будет указать свои паспортные, контактные данные, данные членов семьи, реквизиты для перевода денег. Потребуется также загрузить сканированные копии необходимых документов на портал.

Какие документы нужно представить для получения субсидии?

1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру, договор социального найма – словом, любой документ, который подтверждает, что вы имеете право жить в этой квартире.

2. Квитанции об оплате ЖКУ за последний месяц, из которых ясно: у вас нет задолженности по коммунальным платежам.

3. Копии документов, которые подтверждают ваше право (или право членов вашей семьи) на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате ЖКУ. Если копия не заверена у нотариуса, вам потребуется предъявить и оригинал.

4. Если вы – гражданин иностранного государства, с которым у России заключен международный договор, предоставьте документы, подтверждающие ваше гражданство (нотариально заверенные копии или копию плюс оригинал).



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

5. Копии судебных актов о признании лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, членами его семьи – если имеются разногласия между заявителем 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, выбыл 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 подтвердить: до своего отъезда (или переезда) человек постоянно жил в этой квартире с этими членами семьи.

Выплату субсидий могут приостановить, если:

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 поменялось место жительства, состав семьи, гражданство (ваше или членов вашей семьи), основания проживания, доходы (если изменения доходов влекут за собой утрату права на получение субсидии).

Если причины такого «поведения» у вас вполне уважительные (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.), вам продолжат начислять субсидию, причем ее дадут и за тот месяц, на который выплаты приостанавливались.

Прекращение выплаты субсидии возможно в следующих обстоятельствах:

1. Изменяется место постоянного жительства получателя субсидии.

2. Изменяются основание проживания, состав семьи, гражданство, размер доходов.

3. Выясняется, что получатель субсидии (или члены его семьи) предоставили заведомо ложную информацию о метраже 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 субсидию или незаконно приостанавливает (прекращает) выплату субсидии, вы имеете полное право защищать свои интересы в суде.

Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома

В соответствии с Федеральным законом №399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» регионам предоставлено право устанавливать компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества.

Поддержка по оплате взносов на капремонт предоставляется в виде скидок или компенсаций, в зависимости от решения региона.

В Волгоградской области предоставляется посредством компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт

Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предоставляется:

-одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере 50 процентов;

-одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере 100 процентов;

-проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста семидесяти лет, - в размере 50 процентов;

-проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственникам жилых помещений, достигшим возраста восьмидесяти лет, - в размере 100 процентов.

Компенсация расходов на уплату взноса на капитальный ремонт предоставляется в отношении одного жилого помещения, находящегося в собственности гражданина и являющегося его местом жительства.

Порядок предоставления компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт устанавливается Администрацией Волгоградской области.

Размер компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт

рассчитывается исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт за один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного Администрацией Волгоградской области, и размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения, используемого для расчета субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Для получения компенсации на оплату взносов на капитальный ремонт необходимо подать заявление, в центр социальной защиты населения либо в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по месту жительства гражданина и приложить следующие документы:

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 1 марта 2016 г. N 89-п ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОРЯДКА ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОМПЕНСАЦИИ РАСХОДОВ НА УПЛАТУ ВЗНОСА НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Документ, удостоверяющий личность гражданина (например паспорт гражданина РФ)

2. Документы, подтверждающие факт отнесения совместно проживающих граждан к членам семьи гражданина (не представляются одиноко проживающими гражданами);

3. Документы, удостоверяющие личность членов семьи гражданина (не представляются одиноко проживающими гражданами);

4. Трудовая книжка гражданина и членов семьи - при их наличии (трудовые книжки на членов семьи не представляются одиноко проживающими гражданами);

5. Документ, подтверждающий право собственности на жилое помещение, права на которое не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

6. Платежные документы или иные документы, содержащие сведения о размере начисленного взноса на капитальный ремонт, а также документы, подтверждающие уплату взноса на капитальный ремонт за месяц, предшествующий месяцу подачи заявления;

7. Документ, подтверждающий полномочия представителя действовать от имени гражданина (в случае подачи заявления представителем);

8.Реквизиты лицевого счета, открытого в кредитной организации (в случае выбора гражданином соответствующего способа получения компенсации);

Документы представляются в подлинниках или надлежащим образом заверенных копиях.



Глава 8. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

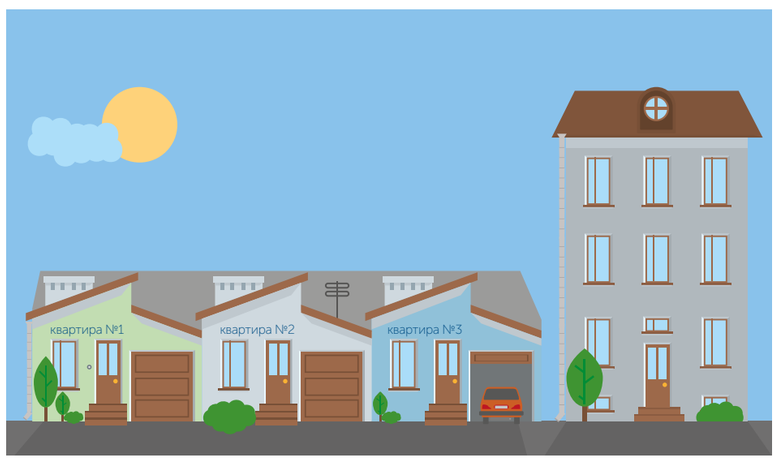
В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ в регионах появились новые программы капитального ремонта многоквартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы 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. Капитальный ремонт не проводится в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Кроме того, в регионе может быть принято решение не ремонтировать многоквартирные дома, в которых менее 3 квартир.



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

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию. При этом с июля 2015 года регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт на срок до 5 лет.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
Закон Волгоградской области от 19.12.2013 N 174-ОД (ред. от 10.07.2018) «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области» (принят Волгоградской областной Думой 05.12.2013)

Какие работы входят в капремонт?

Полный 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 ограничились косметической покраской стен в подъезде.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 166
Жилищного кодекса РФ.

Капремонт – это:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
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, включив в него следующие пункты:

1. Утепление фасада.
2. Переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую.
3. Устройство выходов на кровлю.
4. Установка коллективных приборов учета.
5. Установка автоматизированных систем учета коммунальных ресурсов.
6. Установка общедомовых приборов учета и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов.
7. Другие виды работ.

ВАЖНО!
Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда все, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные к реконструкции объектов капитального строительства.

Региональные программы капремонта

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, какие будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

Такие сроки указываются относительно каждого вида работ, включенных в региональную программу, а плановый период для каждого вида не должен превышать три года.

Найдите эту программу в интернете на сайте профильного министерства вашего субъекта. Программа также может быть размещена на сайте Минстроя или регионального оператора. В ней вы сможете 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 изменяться.

Перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период или уменьшение объемов выполняемых работ возможны только на основании решения общего собрания собственников и только при следующих условиях:

1) сокращение работ обусловлено отсутствием конструктивного элемента. Например, такое может случиться, если в программе по ошибке предусмотрели капитатальный ремонт газовых систем, хотя дом с электроплитами, газа в нем нет.

2) запланированный в программе вид работ сделали раньше, и повторно выполнять эти работы уже не требуется. Необходимость выполнения работ устанавливается специальной комиссией, которая работает в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта. Такой порядок утверждается свой в каждом регионе.

3) собственники, открывшие специальный счет на капитальный ремонт, не смогли выполнить работы в сроки, предусмотренные программой. В таком случае их переводят на общий счет регионального оператора и устанавливают сроки выполнения работ в соответствии с порядком установления необходимости проведения работ.

4) установлена невозможность выполнения ремонтных работ в связи с недопуском подрядной организации к выполнению работ. Порядок установления такой невозможности устанавливается региональными властями. При этом в программе должны быть указаны сроки, когда планируется закончить начатые работы по дому.

Особые условия могут устанавливаться в отношении ремонта систем газоснабжения и замены лифтового оборудования, признанного непригодным к эксплуатации.

Эти работы могут выполняться в приоритетном порядке, так как они больше всего связаны с безопасным проживанием жителей в многоквартирном доме.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся 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?

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 1 ст. 169
Жилищного кодекса РФ.

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья. В каждом регионе устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который обязан вносить каждый собственник помещения в многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную программу капитального ремонта.

Минимальный размер взноса устанавливается в расчете на 1 квадратный метр помещения. Поэтому чем больше квартира в собственности, тем больший размер взноса приходится на такого собственника. Наряду с собственниками квартир, взносы на капремонт обязаны платить и собственники нежилых помещений — магазинов, офисов, парикмахерских. В неприватизированных квартирах взносы на капитальный ремонт должна оплачивать местная администрация как собственник этих квартир.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капительный ремонт при условиях:

- для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством.

ВАЖНО!
Собственники помещений – члены ТСЖ могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счет средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады – под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.

Фонд капремонта дома – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт, пеней за несвоевременную оплату взносов на капремонт должниками, процентов, начисляемых банками за размещение денежных средств на специальном счете или счете регоператора, кредитных и заемных средств.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 4 ст. 170
Жилищного кодекса РФ.

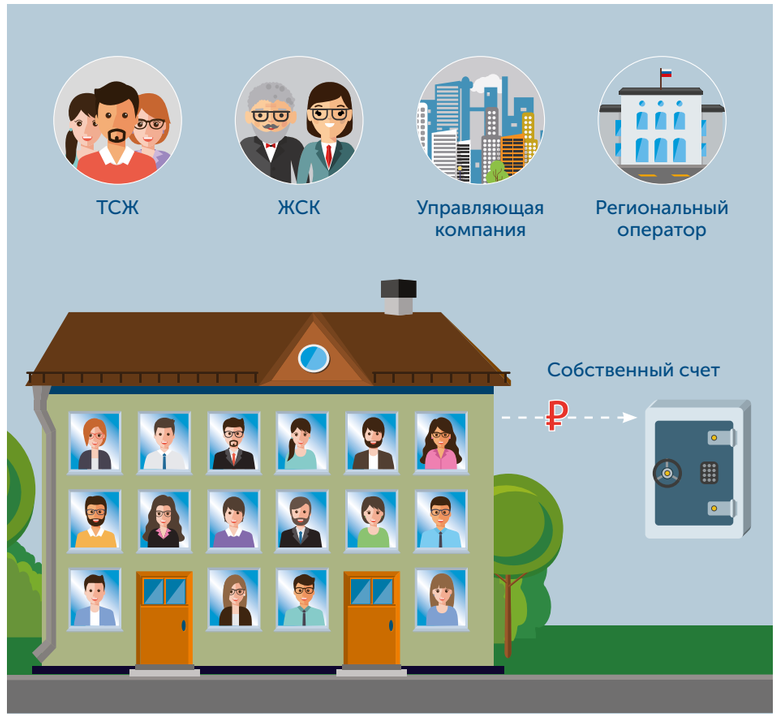
Формировать его можно двумя способами:
1. На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»);
2. На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Решение о том, каким способом накапливать денежные средства на капитальный ремонт можно изменить в любое время посредством голосования на общем собрании. Но при этом у собственников не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

ВАЖНО!
Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета в «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 1 год (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столь длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.

Специальный счет

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



Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

1. ТСЖ; для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
2. Жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
3. Управляющие организации.
4. Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 6 ст. 175
Жилищного кодекса РФ.

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 взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета – не региональный оператор – обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции 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 капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регоператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы/услуги 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. К таковым относятся:

- финансирование разработки проектной документации для проведения капитального ремонта;
- оплата услуг по строительному контролю за проведенными работами;
- погашение кредитов, займов на капитальный ремонт и процентов по ним;
- финансирование работ;
- списание денежных средств во исполнение решения суда;
- списание ошибочно зачисленных денежных средств.

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

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, соответствующий требованиям законодательства. К ним, в частности, относятся величина уставного капиталла не менее 250 миллиардов рублей и наличие кредитного рейтинга не ниже уровня A+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства или кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА».

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 2.1 ст. 176
Жилищного кодекса РФ.

Владелец специального счета обязан следить за соответствием банка, в котором размещен специальный счет, вышеуказанным требованиям финансовой стабильности. Это не трудно, поскольку соответствующая информация публикуется на сайте Центрального банка России. В случае, если банк, в котором размещен специальный счет перестал соответствовать данным требованиям, владелец специального счета обязан в течение 15 дней уведомить об этом собственников. В распоряжении последних есть два месяца для того, чтобы выбрать новую кредитную организацию. Если собственники не укладываются в данный срок, то ее выбирает сам владелец специального счета.

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

Кроме того, существует еще одно основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит 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 предупреждение с требованием 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 задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

С конца 2017 года в регионах устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, который не может быть больше 50% оценочного капитального ремонта. При достижении этой суммы на специальном счете, собственники могут принять решение приостановить уплату взносов на капитальный ремонт. Такая возможность также является одним из преимуществ специального счета.

Как же контролируется накопление и сохранность средств на специальном счете? Во-первых, Государственная жилищная инспекция ведет реестр специальных счетов в регионе, а каждый владелец спецсчета в течение 5 дней с момента его открытия обязан направить в орган госжилнадзора сведения об открытии специального счета на капремонт и приложить протокол общего собрания и справку из банка об открытии счета. Во-вторых, владельцы спецсчетов обязаны направлять в Госжилинспекцию данные о том, сколько денег начислено, собрано и израсходовано со специального счета. Порядок и сроки предоставления этой информации устанавливаются региональными властями. В-третьих, любой собственник в доме вправе обратиться к владельцу спецсчета или даже в банк, в котором открыт такой счет, и ему обязаны предоставить всю информацию обо всех операциях по специальному счету. В-четвертых, законом установлен строго ограниченный перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету. Все они связаны с капитальным ремонтом общего имущества. Банк не вправе списывать деньги, если не представлены протокол общего собрания, договор на выполнение работ по капремонту и акт выполненных работ.

Если собственники меняют владельца специального счета (например, вместо регионального оператора выбирают управляющую компанию, или при смене способа управления домом), то все обязательства прежнего владельца по договорам с банком переходят к новому владельцу спецсчета.

Это касается в том числе обязательств по кредитному договору, если собственники решили на общем собрании взять кредит на капремонт. Кстати, это еще одна из возможностей специального счета – за счет кредита в более ранние сроки выполнить работы, а уже потом за них постепенно расплачиваться.

Страховать средства или нет? Это выбор собственников помещений.

Специальный депозит

В случае если денежные средства со специального счета длительное время не потребуются для финансирования работ или погашения кредитов, собственники могут принять решение на общем собрании о размещении их на специальном депозите.

Специальный депозит – это срочный вклад, который позволяет получить более высокий банковский процент на денежные средства, хранящиеся на нем, чем специальный счет.

В отношении специального депозита действуют те же защитные механизмы, что и в отношении специального счета. Дополнительные доходы, полученные от размещения средств на специальном депозите, могут быть направлены только на выполенение работ и оказание услуг, непосредственно связанных с капитальным ремонтом дома.

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.

Собственники могут самостоятельно выбрать способ формирования фонда капремонта «в общем котле». Такой способ по умолчанию определен также для тех домов, где собственники не приняли никакого решения.

Региональный оператор капитального ремонта при выполнении работ ориентируется на региональную программу капитального ремонта и планирует работы в домах в соответствии с ней. Поэтому логично при определении способа формирования фонда капитального ремонта ориентироваться на плановые сроки капитального ремонта дома и исходя из расчетной собираемости взносов определить, смогут ли собственники самостоятельно накопить средства на специальном счете или лучше доверить это региональному оператору.

Региональный оператор создается властями региона, причем на территории субъекта федерации фондов капремонта может быть создано несколько.

Фонд капремонта не может быть ликвидирован и признан банкротом.

Работы в рамках «общего котла» выполняют подрядные организации, которые выбираются региональным оператором по конкурсу. При этом в конурсе могут участвовать только те подрядчики, которые прошли специальную комисиию и подтвердили свою квалификацию и опыт работы. Фонд капремонта контролирует работу подрядчиков, принимает выполненные работы, в случае необходимости расторгает договор с неблагонадежным подрядчиком. Именно фонд капремонта отвечает перед собственниками за качество проведенного капитального ремонта. Срок гарантии составляет не менее 5 лет с момента подписания акта выполненных работ.

Собственники также участвуют в процессе организации капремонта. Они принимают решение о выполнении работ по капитальному ремонту по предложениям регионального оператора, выбирают лицо, которое будет в составе комиссии от имени собственников участвовать в приемке работ.

Региональный оператор обязан вести учет средств на капремонт в разрезе каждого дома и каждого собственника. Любой собственник по запросу может получить сведения о начисленных и накопленных средствах по дому. Отчет регионального оператора о собираемых средствах ежеквартально публикуется на его официальном сайте.

«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.	Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком.
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, 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 пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором).
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.

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора (общий котел)
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа.	Собственники помещений могут менять местами в региональной программе только работы, примерно равнозначные по стоимости.
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 обычно можно не ранее чем через год после принятия решения. Законом субъекта могут устанавливаться более короткие сроки.
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, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом.

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 вашей региональной программе капремонта).

3. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (первоначально их нельзя устанавливать более поздними, чем те, 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, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.

6. О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать 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 заочной форме.

ВАЖНО!

Для того, чтобы решение по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт было принято, за него должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50% от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

После того, как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем копию этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

Проведение капремонта в многоквартирных 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.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ч. 5 ст. 189
Жилищного кодекса РФ.

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

- по собственной инициативе;
- 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) предельно допустимую стоимость проведения работ по капитальному ремонту;

в) указание на лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.



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

Если средства для проведения капитального ремонта собственники собирают на специальном счете решение должно также содержать указание на сроки проведения и источники финансирования работ.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле», и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета 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 исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Положение 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 2006 г. N 47).

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

Как указывалось ранее, аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Жильцы многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должен завершиться в 2018 году.

Собственники, чьи 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, поделить полученные деньги и за свой счет переселится в другое жилье;

3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств;

4. Стать нанимателями жилья по договорам социального найма при наличии оснований для предоставления такого жилого помещения.

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 собственники действуют по одному из трех вышеприведенных вариантов.

Глава 9. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Каждый житель квартиры одновременно является и потребителей жилищно-коммунальных услуг. И его права зачастую оказываются нарушенными. 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 разбираются в тонкостях жилищно-коммунальной сферы и закона «О защите прав потребителей». Они порой даже не подозревают о своих правах и понятия не имеют, куда обращаться в случае их нарушения.

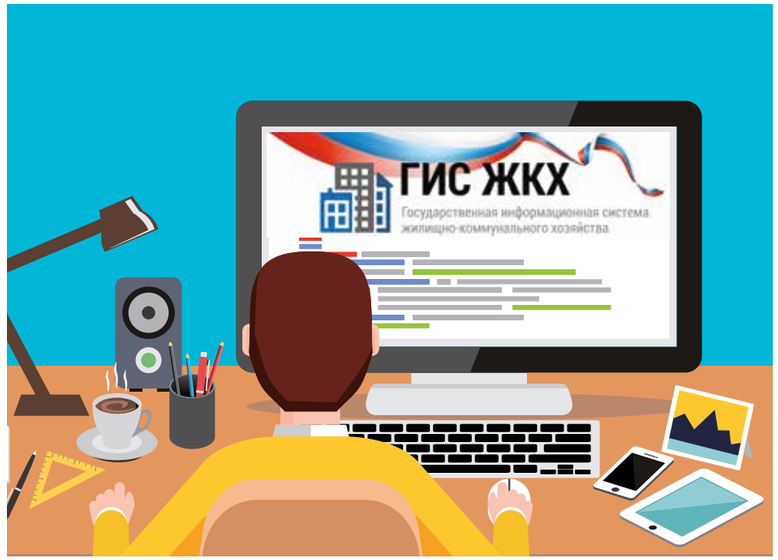
Государственная информационная система ЖКХ (ГИС ЖКХ)

Сервис ГИС ЖКХ введен в эксплуатацию с июля 2017 году, и в настоящее время проводится активное наполнение системы актуальной информациеЙ. Он начал свою работу по адресу http://dom.gosuslugi.ru, поэтому все желающие могут пройти по указанной ссылке и посмотреть, что он из себя представляет. В городах федерального значения (Москва, Санкт-Петербург, Севастополь) обязанность по размещению информации в системе наступает с 1 июля 2019 года.

Размещению в системе в обязательном порядке подлежит 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 в отдельности;
- о принятых в каждом многоквартирном доме решениях общего собрания собственников или общего собрания членов 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 применительно к своему многоквартирному дому, то есть узнать, к примеру, какие решения общих собраний 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 позволило снизить количество злоупотреблений в сфере ЖКХ. В частности, ситуации появления протоколов общих собраний «из прошлого» стали невозможны, поскольку каждое решение собственников по конкретному дому в обязательном порядке размещается в информационной системе. Там же 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, сделало невозможным практику наличия разных редакций договора у разных собственников помещений одного и того же дома.

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

Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать

Нарушения прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

- при предоставлении жилищных услуг;
- при предоставлении коммунальных услуг.

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ
Решение общего собрания собственников обязательно для всех собственников помещений этого дома. Поэтому после того, как на собрании будет согласован перечень работ, который должна выполнять управляющая компания, платить по нему обязаны все. И те, кто голосовал «за», и те, кто «против». Поэтому жалобы типа «Я не буду платить за содержание придомовой парковки, поскольку у меня нет машины» несостоятельны. Если на собрании решили: платят все – значит, платят.

Распознать нарушения при предоставлении коммунальных услуг проще: в законе четко прописан 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, утверждается собственниками на общем собрании. Предлагает этот перечень управляющая компания. Если на самом собрании собственники понимают, что их не устраивают расценки или объем работ, который предлагает управляющая компания, не нужно торопиться подписывать с ней договор. Лучше потратить время на то, чтобы изучить предложения других управляющих организаций и выбрать в итоге более достойную.

Нарушение жилищных прав возникает в случае, если собственники договорились с компанией о перечне услуг, работ, сроках и порядке их проведения, размере оплаты, а она свои обязательства не исполняет либо требует то, что не отражено в договоре.

ВАЖНО!
Не забывайте: в законе прописан минимальный перечень работ и услуг, который в любом случае должен выполняться организациями, управляющими домом. Ни они, ни собственники не имеют права уменьшать этот список, как бы не хотелось им сэкономить на обслуживании дома.

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 прав или просто возникло недопонимание тех или иных моментов.

Если же в совете дома не смогли дать вам четкий ответ (или уверяют, 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 положить трубку и подготовить письменный запрос.

ВАЖНО!
Письменное обращение направляйте так, чтобы можно было зафиксировать факт его передачи: пошлите заказное письмо с уведомлением либо подготовьте два экземпляра и, вручив сотрудникам компании один из них, попросите их поставить на втором отметку о поступлении письма. Этот экземпляр заберите с собой.

Заявление/претензию следует грамотно подготовить: указать конкретные требования и основания для их заявления. 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. п.).

Данные организации созданы практически в каждом субъекте РФ. Их основная задача – консультирование, разъяснение действующего законодательства. Также они могут помочь в составлении заявлений, претензий в организации, предоставляющие услуги, жалоб в контролирующие органы. Положительная сторона обращений в общественные организации заключается в том, что потребитель получает квалифицированную консультацию по возникшей проблеме, реальную помощь в досудебном, а иногда и в судебном порядке урегулирования 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 и далеко не все обладатели юридических дипломов могут назвать себя специалистами в ней. Поэтому лучше всего искать юриста по рекомендациям.

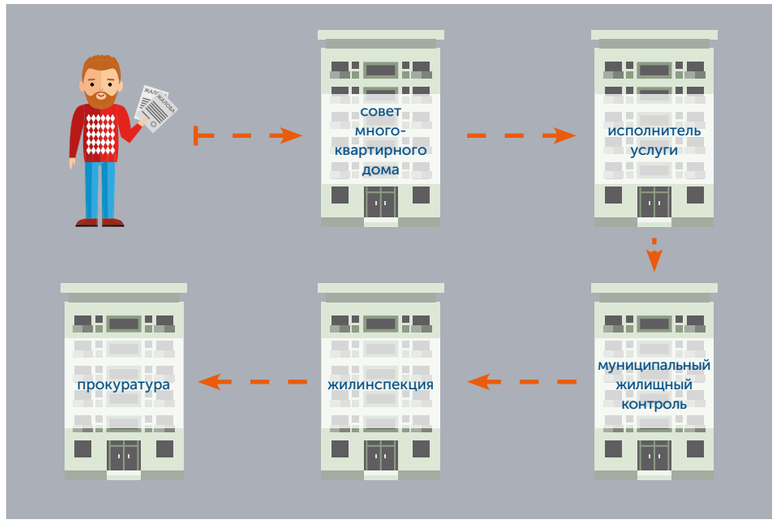
В любом случае, где бы вы ни получали консультацию, просите, чтобы вам объяснили не только, правы вы или нет, но и озвучили правовые нормы, на которые вы можете сослаться, отстаивая свои права перед коммунальщиками.

В нашей стране существуют и государственные и муниципальные органы, которые занимаются контролем и надзором в сфере ЖКХ. Но к ним лучше обращаться, 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 и государственной власти, и местного самоуправления, и юриди-



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

ческих лиц, и индивидуальных предпринимателей. От рядовых граждан Госжилинспекция тоже требует неукоснительного соблюдения норм ЖКХ.

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

Таким образом, жилинспекция 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 обстоят дела с техническим состоянием домов, общего имущества собственников в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- своевременно ли выполняются работы по их содержанию и ремонту домов;
- обоснованно ли установлены нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;
- соответствует ли нормам санитарное состоянием 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, электро-, водо-, газоснабжением и т. д.);
- как соблюдаются правила пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- как соблюдается порядок и правила признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс перевода их в нежилые;
- имеются ли и соблюдаются ли договоры между собственниками жилых помещений, производителями услуг и потребителями;

ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:
– проводить инспекционные обследования и проверки объектов;
– давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;
– выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;
– привлекать юридических и должностных лиц к административной ответственности по некоторым правонарушениям в жилищно-коммунальной сфере.

- 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;
- как обстоят дела с формированием фондов капитального ремонта в многоквартирных домах;
- правильно ли начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги;
- как раскрывается информация в системе ГИС ЖКХ.

Если вы понимаете, что вам неверно начисляют 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 лишней «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. С 01 января 2017 года заявления поданные в электроном виде не являются основаниями для проведения проверки. Исключения составляют заявления, поданные через систему ГИС ЖКХ.

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

Если сотрудники жилинспекции изучат ситуацию и не найдут в ней факта нарушения, вам пришлют письменный ответ (где и сообщат об этом). Кроме этого, вам могут выдать акт проведенной проверки (его можно будет потом предъявлять в суде, если вы решитесь довести дело до конца).

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

Не все вопросы жилинспекция может решить самостоятельно, выдав предписание об устранении имеющихся нарушений. 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,
- в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований

Указанные иски подаются в случае неустранения в соответствующий срок нарушений Устава ТСЖ, нарушений порядка выбора управляющих организаций, условий договора управления многоквартирным домом и порядка его заключения.

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

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

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
6.24	Нарушение установленного Федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях на объектах.	500-3000
7.21. ч. 1	Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению.	1000-1500
7.21. ч. 2	Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирных домах.	2000-2500
7.22.	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 переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением	должностные лица: 4000-5000 юридические лица: 40000-50000
7.23.	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	должностные лица: 500-1000 юридические лица: 5000-10000
7.23.2.	Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации осуществляющей управление домов или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов	граждане: 2000-5000 должностные лица: 30000-40000 юридические лица: 150000-200000
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 юридические лица: 150 000-200 000
7.23.3. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 7.23.3, совершенные в период прекращения действия лицензии 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 юридические лица: 150 000-500 000
9.16. ч. 4	Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества	должностные лица: 5000-10000 индивидуальные предприниматели: 10000-15000 юридические лица: 20000-30000
9.23	Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	физические лица: 1000-30000 должностные лица: 5000-100000 юридические лица: 40000-400000
13.19.2 ч. 1	Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.	физические лица: 3000-5000 должностные лица: 5000-10000
13.19.2. ч. 3	Повторное совершение правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.2	должностные лица: 15000-20000
14.1.3 ч. 1	Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если таковая лицензия обязательна.	должностные лица: 50000-100000 или дисквалификация до 3 лет; индивидуальные предприниматели: 150000-250000 или дисквалификация до 3 лет; юридические лица: 150000-250000

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
19.4.1. ч. 1	Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок	граждане: 500-1000 должностные лица: 2000-4000 юридические лица: 5000-10000
19.4.1. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 19.4.1., если они повлекли невозможность завершения проверки	должностные лица: 5000-10000 юридические лица: 20000-50000
19.5. ч. 1	Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства	граждане: 300-500 должностные лица: 1000-2000 юридические лица: 10000-20000
19.5 ч.24	Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований	должностные лица: 50000-100000 юридические лица: 200000-300000
19.7	Непредставление или несвоевременное представление орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде	физические лица: 100-300 должностные лица: 300-500 юридические лица: 3000-5000
19.7.11	Нарушение установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к предоставлению в орган местного самоуправления, осуществляющий учет наемных домов социального использования, документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в том числе непредоставление таких документов или предоставление документов, содержащих заведомо ложные сведения	должностные лица: 20000-50000 юридические лица: 50000-100000

Муниципальный жилищный контроль

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

В некоторых регионах часть своих полномочий Государственная жилинспекция 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 передачи.

Лицензионный контроль

Лицензионный контроль – это контроль за соответствием управляющих организаций лицензионным требованиям. Осуществляет его, как правило, Госжилинспекция региона. Однако в некоторых субъектах отдельные полномочия могут быть переданы муниципалитетам. К лицензионным требованиям относятся не только требования, которые являются необходимыми условиями для получения лицензии на право управления многоквартирными домами, но и требования, которые необходимо соблюдать, чтобы ее не лишиться. К таковым относятся:

- выполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества и управлению многоквартирным домом;
- выполнение требований, предусмотренных законодательством для работ и услуг по содержанию общего имущества и управлению многоквартирным домом, периодичности их оказания;
- выполнение нормативных требований к предоставлению коммунальных услуг, в тех случаях, когда они предоставляются управляющей организацией;
- осуществление правильного расчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

Иначе говоря это все те моменты предоставления жилищно-коммунальных услуг, которые контролирует жилинспекция по роду своей деятельности, но только в отношении управляющих организаций, работающих по лицензии.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 6 Федерального закона «О прокуратуре РФ»

Органы прокуратуры РФ

«Я буду жаловаться в прокуратуру!» – часто можно услышать от граждан, которые отчаялись найти правду в борьбе с недобросовестными 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. Еще одна важная функция этого органа: надзор за соблюдением прав и свобод человека.

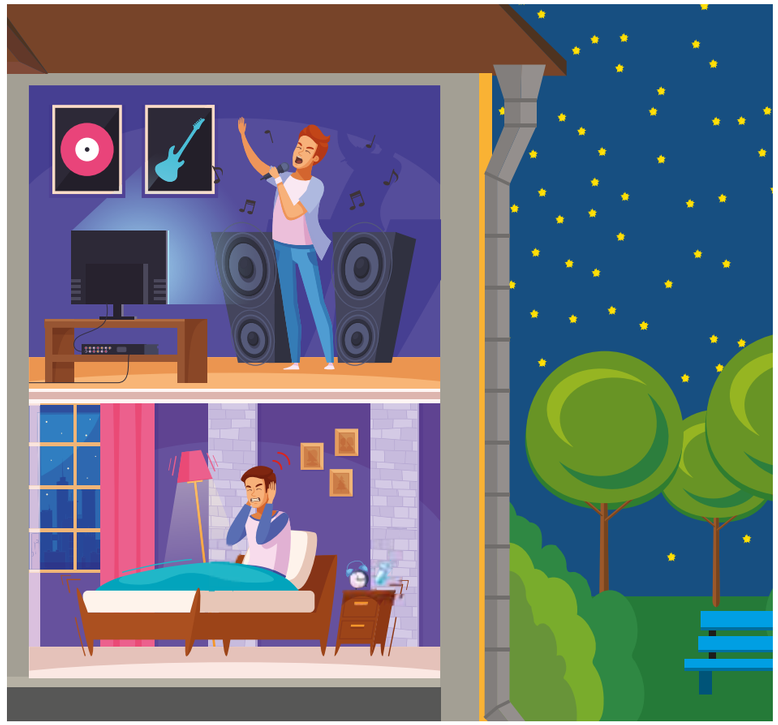
Прокурор имеет право беспрепятственно входить на территории и в помещения, куда рядовым гражданам может быть вход запрещен, он может знакомиться с документацией (от жителей ее могут скрывать) – по требованию прокурора руководители организаций обязаны предоставить ее в полном объеме. Если прокурор усмотрит признаки административного правонарушения или уголовного преступления, он имеет право возбуждать административное производство или передать материалы в полицию, чтобы там приняли решение о возбуждении уголовного дела.

Обратиться к прокурору с жалобой на ущемление 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 важное полномочие. 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 заявлением в защиту неопределенного круга лиц. Речь идет о ситуации, когда нарушаются права



Жаловаться на слишком громких соседей тоже нужно в Роспотребнадзор.

значительного числа граждан или когда нарушение приобрело особое общественное значение.

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

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

Роспотребнадзор

Главные задачи Роспотребнадзора – следить за санитарно-эпидемиологическим благополучием граждан и защищать права потребителей. Поэтому, если в вашем доме не вовремя вывозят (или не вывозят вообще) мусор, если в подъездах плесень, вечная грязь, крысы и тараканы – вы имеете полное право писать заявление в Роспотребнадзор.

Жаловаться на слишком громких соседей тоже нужно сюда же: 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, при этом, – обман потребителей. Чаще всего он выражается во взимании чрезмерной платы за жилищно-коммунальные услуги. В платежных документах могут указываться неполные или ложные сведения об ЖКУ и их исполнителях.

Кроме того, специалисты Роспотребнадзора тоже могут обратиться в суд с заявлением в защиту прав потребителей, законных интересов неопределенного круга лиц. Помимо этого, они могут вступить в рассмотрение 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.

ВАЖНО!
Перед тем, как обращаться в органы Роспотребнадзора, обязательно нужно написать претензию в адрес компании, которая нарушила ваши права. К заявлению в Роспотребнадзор необходимо приложить документы, которые подтверждают факт обращения с претензией. Если таких документов не будет, Роспотребнадзор проверку организации проводить не будет!

Судебный порядок урегулирования спора

Обращение в суд сегодня становится все более популярной формой разрешения конфликта. С одной стороны, это требует времени и нервов, с другой – зачастую добиться правды действительно удается лишь в суде.

Однако при этом нужно помнить: судебное производство имеет немало своих правил, которые приходится соблюдать всем участникам процесса. Если не разбираться 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 наличие адвоката – вовсе не обязательное условие. Каждый гражданин имеет право защищать свои права сам.

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 12 Гражданского процессуального кодекса РФ

Гражданское судопроизводство (то есть именно то, под которое попадают обращение граждан относительно ЖКХ) проводится посредством специальной процедуры – гражданского процесса. Основной закон, который его регулирует – **Гражданский процессуальный кодекс РФ**. В нем прописаны основные принципы и правила судопроизводства. Вот основные из них:

ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?
ст. 56 Гражданского процессуального кодекса РФ

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

Это означает, что в суде вам никто не будет давать консультаций о том, как правильно себя вести и какие документы необходимо представить. Не будет он давать консультаций и ответчику. И истец, и ответчик приходят в суд и доказывают свою правоту имеющимися у них законными способами. Задача суда – определять, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне нужно их доказывать и создавать 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. Вас затопили соседи? Покажите акт. Управляющая компания выставляет счет за услуги, которые не совершает? Предъявите 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. Те, что получены с нарушением закона, не могут быть положены в основу решения суда.

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

Как подать исковое заявление?

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

1. Наименование суда, в который подается заявление;
2. ФИО истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем;
3. ФИО 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 и его требования;
5. Описание обстоятельств, на которых истец основывает свои требования, и доказательств, 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 установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон;
8. Перечень прилагаемых к заявлению документов.

Этот перечень тоже имеет свой обязательный список. В него должны входить:

- копии искового заявления по числу лиц, участвующих в деле;
- документ, подтверждающий уплату государственной пошлины.

ВАЖНО!
Истцы по делам о защите прав потребителей освобождаются от уплаты госпошлины.

- 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 именно 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 заключениями 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 начинают с самого начала (чтобы новый судья мог максимально полно ознакомиться со всеми деталями процесса).

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 устно разъясняет, в чем состоит суть решения и в какие сроки его можно обжаловать.

Судебное решение

Как принимается решение? На чем основывается суд, вынося свой вердикт? Главное – это доказательства, которые предъявляют 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 имеющихся 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 составление 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 подал соответствующего заявления.

Подать его можно в течение трех дней со дня оглашения резолютивной части (если лица или их представители присутствовали на заседании суда) или не позднее пятнадцати дней (если не присутствовали).

Глава 10. ПРИВЛЕЧЕНИЕ 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 относятся к самим зданиям как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть уверены, что за их домом «плохо следят», но даже в этом случае они не станут приходить на общее собрание, разбираться в отчетах управляющей компании или предлагать свои идеи по изменению отношений с УК.

Позиция «это не мое дело» и ее последствия

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

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ

На общем собрании многоквартирного дома (которое к радости председателя дома таки удалось созвать), жильцам нужно было проголосовать за то, чтобы работы в их дома проводила управляющая компания N. Репутация у нее уже тогда была далеко не лучшей, но председатель уговаривал: «Вы только в бюллетенях проголосуйте, это чистая формальность! А ЖЭК у нас хороший будет, они капремонт обещали!» Большинство жильцов поставили свои подписи, даже не читая проект договора управления.

Ремонт в этом доме был. Дому в сорок квартир отремонтировали крышу, затратив на это полтора миллиона рублей (!!!) При этом на счету дома практически не было никаких накоплений на капремонт. Так дом попал «в кабалу» управляющей компании и, когда жители делали попытки избавиться от «опеки» УК (работала она из рук вон плохо), слышали в ответ: «Расторгнуть договор? Да пожалуйста! Вы только долги нам верните – и уходите на все четыре стороны!» При этом УК регулярно повышала плату за жилищные услуги – и жители вынуждены были платить.

Спор жильцов в вопросах содержания общего имущества тоже оканчивается плохо.

ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ

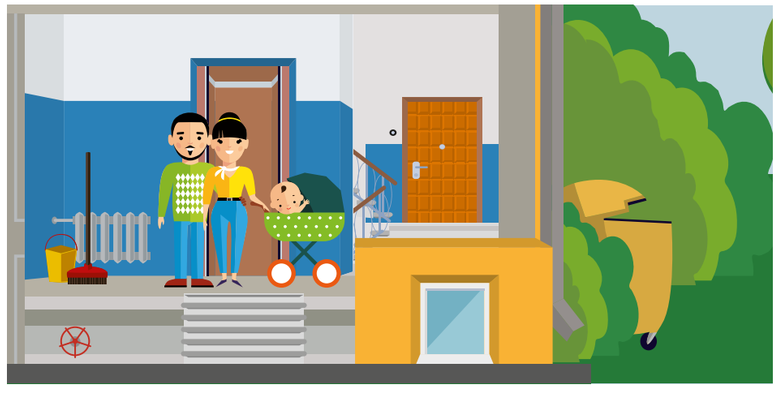
За право взять на обслуживание один из многоквартирных домов боролись две управляющие компании. Жильцы разделились на два лагеря: половина собственников созывали общий сбор и голосовали за управляющую компанию №1, вторая половина – за управляющую компанию №2. Дело дошло до того, что одни жильцы платили за обслуживание первой управляющей компании, другие – второй. Ни та, ни другая УК при этом толком не работали: зачем напрягаться, если ты не уверен, что дом «отойдет» тебе? Переходный период разделился на несколько месяцев. В итоге, когда одна из организаций утвердилась в доме, собственникам пришлось заказывать больший объем жилищных услуг, чтобы привести общее имущество в терпимое состояние. Так разногласия жильцов ударили по ним рублем.



Интересуйтесь законами и изучайте ЖКХ.

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;
- никто кроме собственников помещений не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник интересовался, чем живет дом, какие вопросы нужно решать и что, по этому поводу, собирается предпринять совет дома и организация, предоставляющая ЖКХ-услуги;
- не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на нем не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам;
- не допускайте своим поведением перехода очного собрания в хаотичную вакханалию. Так 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 наших интересах следить за тем как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ – услуги;





Контролируйте расходы УК по вашему дому.

- состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в многоквартирном доме, поэтому допуская бесхозяйственное отношение к нему, вы, день за днем, теряйте свои деньги;
- необходимо иметь хотя бы базовые знания о сфере ЖКХ, 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 заключив договор купли продажи, хотя бы в форме чека. Точно так же мы не должны допускать предоставления нам непонятно каких жилищных услуг непонятно кем;
- потворствуя недобросовестным предпринимателям в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, вы, в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома потеряйте в стоимости квартиры значительно больше, чем получили, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огород»;
- большое значение в судьбе многоквартирного дома играет проведение эффективных общих собраний собственников помещений, поэтому не нужно лениться помогать совету многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

Эффективное общение на очном собрании собственников.

Собрания собственников крайне важны – с этим вряд ли будет спорить даже мало-мальски разбирающийся в ЖКХ 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 соревнуются в громкости крика и яростности эпитетов. Чтобы этого не допустить, 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 будут выступать докладчики;
- кто станет модератором собрания (человеком, который будет вести его и передавать слово следующему оратору);
- каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на реплики содокладчиков и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов.
- каким образом будет производиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени и т. д.

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

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, распечатайте его и разложите по почтовым



Принимайте участие в общих собраниях собственников.



Активно участвуйте на собраниях в обсуждении судьбы дома.

ящикам. Люди прочитают, заинтересуются и в таком случае наверняка явка на собрании будет выше необходимого минимума.

3. Грамотно определитесь с местом проведения собрания.

Если погода ожидается дождливая и холодная, не собирайте людей на улице у подъезда: даже те, кто придет на сбор, постоят пару минут и уйдут домой, греться. В вашем доме нет подходящего помещения, которое могло бы вместить всех? Договоритесь с соседним детсадом, клубом или школой – вам наверняка пойдут навстречу, дав возможность провести собрание в то время, когда уроков или занятий уже нет.

А вот в теплый летний день лучше собираться во дворе – велика вероятность, что к вам присоединятся жильцы, которые идут домой после работы. Заинтересовавшись общим сбором, они остановятся, прислушаются к обсуждению и вряд ли смогут проигнорировать собрание.

Варианты выхода из конфликта

Итак, вы обеспечили все условия для того, чтобы собрание прошло успешно. Но расслабляться рано: вопросы ЖКХ всегда вызывают массу эмоций, поэтому велика вероятность, что жильцы дома, увлекшись обсуждением, могут распалиться, перейти на личности, а потом и вовсе затеять драку (увы, и такие случаи тоже бывают).

Итак, рассмотрим классический вариант: обсуждая один из жилищно-коммунальных вопросов (к примеру, сколько денег платить за капремонт дома), жильцы разделились на несколько «лагерей», каждый из которых не хочет уступать ни пяди своего мнения. Как действовать?

Вариант 1. Стоять на своем до конца.

Имеет смысл в том случае, когда вопрос крайне принципиален и вы совершенно точно знаете, что правота на вашей стороне. К примеру, если

противоборствующий «лагерь» откровенно действует в интересах недобросовестных компаний, «проталкивая» их в ваш дом.

Минусов у этого варианта немало. Во-первых, противник тоже может «упереться рогом» и ситуация зайдет в тупик. Во-вторых, даже если вы добьетесь своего, среди недовольных жильцов сформируется устойчивая оппозиция, которая при каждом случае может выступать против ваших решений – что называется, «из принципа».

Вариант 2. Уступить противоположной стороне.

Имеет смысл в том случае, если для вас решение не принципиально (например, в какой цвет красить лавочки у подъезда – в красный или в зеленый), гораздо важнее сохранить добрые отношения с жителями. И, конечно, уступить придется, если вы окажетесь в абсолютном меньшинстве.

Минусом может стать потеря вашего авторитета у собственников – но только в том случае, если вы бились за свою точку зрения до конца, но под напором общего собрания уступили. Если же вы, понимая, что в данный момент вам «выиграть» не удастся, согласитесь с жильцами в момент, когда спор еще только зарождается, напротив, вы выиграете, приобретя репутацию чуткого, прислушивающегося к мнениям жителей председателя или члена совета дома.

Вариант 3. Пойти на компромисс.

Имеет смысл практически во всех случаях – идя на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того – люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются – это располагает к дальнейшей конструктивной работе.

Правда, чем дольше тянется спор (порой он переходит от собрания к собранию), тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка.

Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего определиться с рядом важных моментов:

- Как воспринимается проблема противной стороной?
- Что лежит в основе проблемы, и ее значение для каждой из сторон?
- Что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме?
- Соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации?
- На какие уступки я и мои сторонники готовы пойти, чтобы решить проблему?
- От чего мы категорически не намерены отказываться?
- Что мы можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс?
- Что будет, если мы все-таки не достигнем согласия?

Затем переходите к обсуждению с противоположной стороной.

Старайтесь всеми силами разрешить спор. Любой конфликт, если его не «победить», приносит его участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.