

ВСЕ ОБ УСЛУГАХ ЖКХ ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

Схема
Система ЖКХ



Организации,
оказывающие
коммунальные
услуги



Собственники
помещений



Организации,
осуществляющие
обслуживание жилого
фонда и управление им



Ресурсоснабжающие
организации



Государственные
и муниципальные надзорные
и регулирующие органы



Товарищества
собственников
жилья



Управляющие
организации

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СФЕРЫ ЖКХ	
» Основные участники сферы ЖКХ	5
» Кто контролирует ЖКХ?	7
» Жилищные и коммунальные услуги.....	8
» Собственник: какие у него права и обязанности?	9
» Общее имущество в многоквартирном доме	10
ГЛАВА 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ	
» Что решается на общем собрании собственников помещений?	12
» Как проводится общее собрание собственников помещений?	13
» Решения общего собрания собственников многоквартирного дома.....	15
» Голосование на общем собрании собственников	15
» Собрание в заочной форме: как его провести?	17
» Очно-заочная форма проведения собрания.....	18
» Председатель совета многоквартирного дома.....	20
ГЛАВА 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	
» Непосредственное управление многоквартирным домом.....	21
» Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)	23
» Как создать ТСЖ?.....	24
» Органы управления ТСЖ.....	25
» Управление управляющей организацией (УО)	27
» Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами ..	28
ГЛАВА 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ	
» Что входит в содержание дома?	30
» Содержание земельного участка многоквартирного дома	32
» Услуги по управлению многоквартирным домом.....	32
» Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества.....	33
» Как правильно сделать заказ на проведение текущего ремонта?	33
» Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель?	34
» Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения?	35
ГЛАВА 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	
» Виды коммунальных услуг	37
» Исполнители коммунальных услуг	39
» Права и обязанности потребителя	41
» Начисление платы за горячую, холодную воду, электричество, газ	42
» Начисление платы за водоотведение.....	43
» Начисление платы за отопление.....	43
» Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире	44
» Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.....	45

» Требования к качеству коммунальных услуг	47
» Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества? ...	48
ГЛАВА 6. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ.	
» Как передавать показания приборов учета	50
» Проверка приборов учета	52
» Примеры расчетов по показаниям приборов учета	57
ГЛАВА 7. АО «ЯКУТСКАЯ ПРОЦЕССИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ПЛАТЕЖИ». СПОСОБЫ ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	58
ГЛАВА 8. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ	
» В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?.....	61
» Какие работы входят в капремонт?	62
» Специальный счет	62
» Счет регионального оператора — «общий котел»	64
» «Общий котел» и спецсчет: основные черты.....	64
» Проведение капремонта в многоквартирных домах.....	67
» Аварийное жилье.....	68
ГЛАВА 9. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ	
» Право потребителей на информацию об исполнителе услуг, услугах и работах в сфере ЖКХ.....	69
» Государственная информационная система ЖКХ.....	71
» Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать.....	72
» Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права? .	72
» Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ.....	73
» Судебный порядок урегулирования спора.....	76

ВВЕДЕНИЕ

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 ресурсов 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 всё то, что расположено за его квартирой (подъезд, лифт, двор), является заботой публичной власти, но никак не владельцев квартир в этом доме.

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

Обо всем этом подробнее мы расскажем вам на страницах. Все об услугах ЖКХ для потребителей.

ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СФЕРЫ ЖКХ



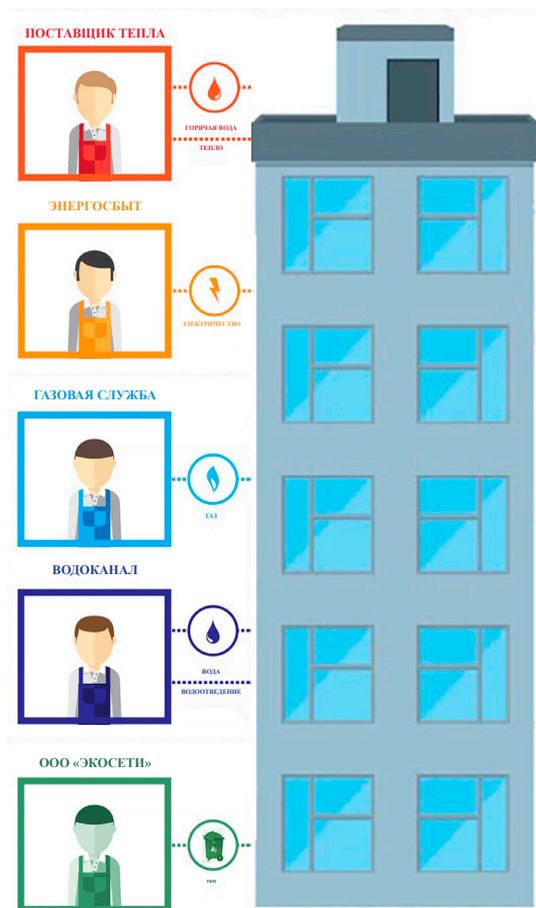
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО – сложная система, основанная на имущественных отношениях. В нее входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей, холодной воды и ТКО. В идеале главная цель всех звеньев этой системы – сделать так, чтобы 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 ЕГРН о праве собственности. 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 предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме (ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).

УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖЭКом, ДУКом, ЖРП и т.д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, управлением им, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (крыш, подъездов, лифтов, электропроводки), осуществляет предоставление качественных коммунальных услуг – словом, занимается всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления.

Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ – некоммерческая организация, 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 для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ – это та компания (или индиви-

дуальный 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 те же 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.

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 может и должен осуществляться 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 управ-

ляющие 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 домов и жилых помещений в нежилые и пр.

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

Поэтому прямо сейчас найдите в интернете адрес ГЖИ в вашем регионе, уточните телефоны, приемные часы. Также ознакомьтесь с процедурой подачи обращений – в какой форме надо их подавать, на чье имя, сколько дней ждать ответа и пр. Хорошо, если на сайте ГЖИ вашего региона есть интернет-приемная. Вы сможете обращаться с жалобами через нее.

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

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

Чем эта организация полезна совету МКД? В нее можно 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), 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 всё, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (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). Согласно Жилищного кодекса РФ плата за содержание общего имущества включает в себя также плату за коммунальные

услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу;

- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (прием, хранение и передача технической документации, ведение электронного паспорта многоквартирного дома и т.д.).

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений в нем. В соответствии со ст.161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранной организацией. Это может быть управляющая организация, ТСЖ либо лицо, которое было выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 3 данного учебника).

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

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

- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление;
- твердые коммунальные отходы.

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

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.

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 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 квартирам;
- 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 принципом к обще-

му 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

Элементами благоустройства являются, например, площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; площадки для отдыха взрослых; 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 всё, 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 всё 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;
- внутридомовые информационно-коммуникационные сети.

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.

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

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом;
- 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 ГИС ЖКХ 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);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 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.

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.

КАК ПРОВОДИТСЯ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ?

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

Годовое общее собрание – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, 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.

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. Исключение составляют собрания с повесткой дня по выбору управляющей организации или смене способа управления многоквартирным домом.

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 или заочной форме).
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о 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 МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Для того чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50 % голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее чем двумя третями голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание. К ним относятся вопросы, указанные в пп. 1-3.1. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса:

- вопросы о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- вопросы, связанные с организацией и проведением капремонта;
- вопросы о порядке использования земельного участка (например, ставить ли во дворе хоккейную коробку, организовывать ли гостевую автостоянку и т.д.);
- вопросы о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- вопрос о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома).

ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя. Правда, устного поручения проголосовать за другого человека будет

недостаточно. Бюллетень представителю собственника выдадут, только если он предоставит нотариально удостоверенную доверенность.

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

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:

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

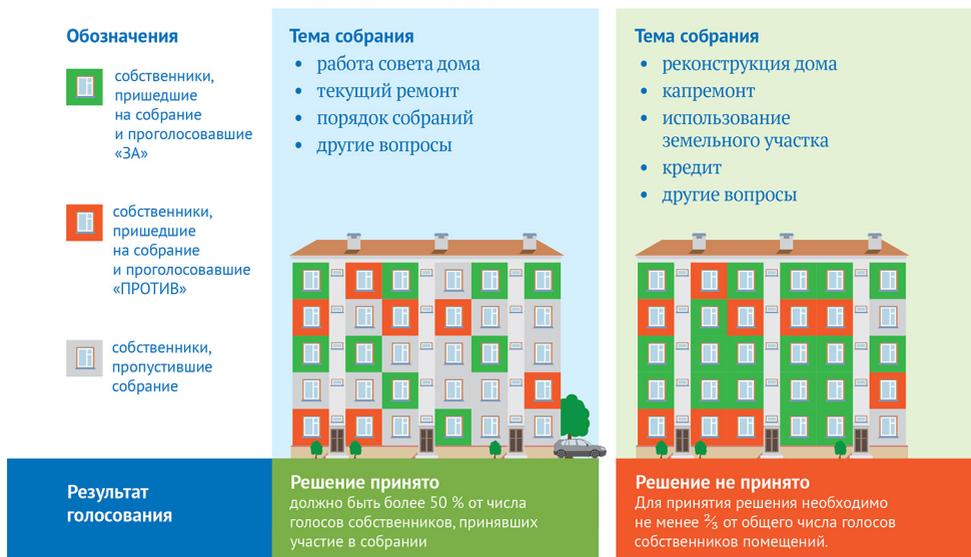
Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома). Сам протокол и решения по вопросам, поставленным на голосование,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

Протокол общего собрания собственников имеет статус официального документа. Подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую организацию или ТСЖ, а также размещать в системе ГИС ЖКХ (подробнее о ней можно узнать в соответствующем параграфе учебника).

Можно ли оспорить решения общего собрания?

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

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



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) всё равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

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

Ничтожное решение признается недействительным в любом случае, 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.

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.

СОБРАНИЕ В ЗАОЧНОЙ ФОРМЕ: КАК ЕГО ПРОВЕСТИ?

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 всё 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. При этом заочное голосование можно провести только после безрезультатного проведения очного собрания с идентичной повесткой дня.

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.

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

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

Результат заочного голосования тоже нужно оформлять протоколом.

В протоколе о результатах заочного голосования должны быть указаны:

- а) дата, до которой принимались бюллетени для голосования;
- б) сведения о лицах, принявших участие в голосовании;
- в) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- д) сведения о лицах, подписавших протокол.

ОЧНО-ЗАОЧНАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ СОБРАНИЯ

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 протоколе адресу (который тоже оговаривается отдельно).

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

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

И совет дома, и его председатель выбираются на общем собрании. При этом



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.

СОВЕТ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА:

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

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

Председатель имеет право еще до общего собрания жильцов вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель 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 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
- невыполнении управляющей компанией ее обязательств 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 принятия соответствующего решения на общем собрании.

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 и ремонта дома. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы каждого способа управления

Управление
управляющей
компанией



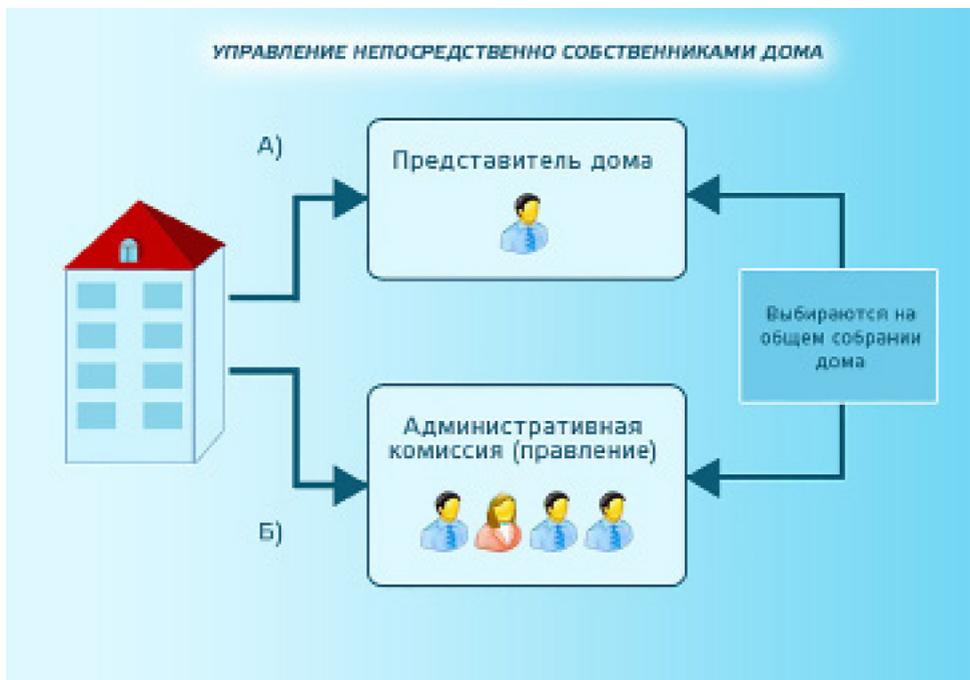
Управление ТСЖ
или кооперативом



Непосредственное
управление



НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



Данный способ может быть реализован только в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. В доме, где более тридцати 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 отдельными квитанциями сами оплачивают коммунальные услуги.

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

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

Минусы непосредственного управления:

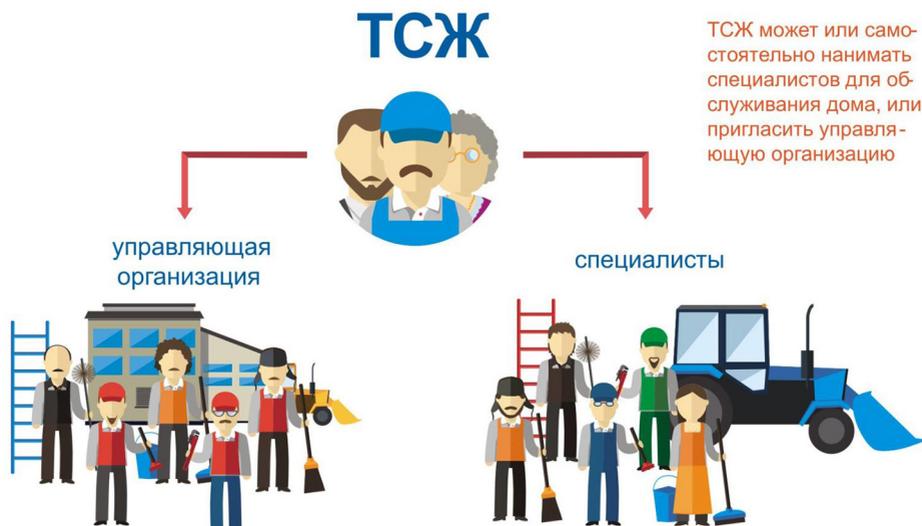
- в доме, где меньше 30 квартир, может быть сложно найти того, кто сможет (и согласится) взять на себя ответственность по заключению договоров от лица всех собственников;
- нет профессионального управления общим имуществом;
- собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по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

УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация. Ее цель – не заработать деньги, а обеспечить дому качественное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг. Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо. Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы.

Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

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



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, если в доме будет создано ТСЖ, необходимо посчитать все расходы данной организации за месяц и разделить эту сумму на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Так вы узнаете размер платы за содержание общего имущества на один квадратный метр своей квартиры.

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

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

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

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

- заявление на государственную регистрацию, заверенное у нотариуса;
- 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.

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. При этом нужно понимать, что имущество собственников, их квартиры, а также общее имущество в многоквартирном доме в состав имущества ТСЖ не

входят. 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.

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 решения 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.

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 должна 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.

Обязанности правления ТСЖ

- 1 Соблюдать законодательство и требования устава ТСЖ.
- 2 Контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ
- 3 оставлять 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.

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.

Ревизионная комиссия (ревизор) ТСЖ избирается на общем собрании членов ТСЖ. Максимальный срок работы комиссии – 2 года, затем должны последовать пере выборы. 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.

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 проведения капитального ремонта;
- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды.

Недостатки ТСЖ:

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

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



Где это
сказано?

ч. 4–8.1 ст. 161
Жилищного кодекса РФ



УПРАВЛЕНИЕ УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИЕЙ (УО)

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

Жилищный кодекс РФ 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. 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.

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

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

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

- 1 состав 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;
- 3 порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4 порядок осуществления контроля за 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 настаивать на утверждении конкретной формы годового финансового отчета.

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.

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

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

Выдача лицензии.

Контроль за соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям.

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

- регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
- наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами;
- отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя 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 о своей деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

Однако само понятие «жилищные услуги» очень емкое. Несмотря на то, что в квитанциях на оплату ЖКУ практически все они 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.



Итак, минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», 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.

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

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

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

По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т. п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить. Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников с учетом перечня услуг исходя из предложений управляющей организации по их стоимости.

Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК, и если не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую.

Собственники помещений имеют право в любое время затребовать у УК перечень работ и информацию о том, с какой периодичностью они проводились. Организация обязана предоставить эти сведения в течение 5 рабочих дней (заклучая 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. Оттого, 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.

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

Зачастую уборка снега механизирована: во двory 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.

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;
- ведение электронного паспорта многоквартирного дома;
- подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- иные услуги, предусмотренные договором управления.

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.

ОПЛАТА УСЛУГ И РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА

Один из самых острых вопросов - сколько платить за жилищные услуги. В домах, которые обслуживает управляющая компания, стоимость жилищных услуг определяют собственники на общем собрании. Правда, есть существенное условие: собственники могут проголосовать за размер платы с учетом предложений управляющей организации, с которой они собираются заключать договор. Если предложения управляющей организации не устраивают собственников помещений, то им следует рассмотреть расценки других управляющих компаний, готовых работать с данным домом.

В домах, где работает ТСЖ, ЖСК или иной специализированный потребительский кооператив, размер платежей определяют органы управления товарищества или кооператива - в соответствии со своим уставом. Размер платы устанавливается на срок не менее чем 1 год.

Кто и с какого момента обязан платить за жилищные услуги?

- 1** Наниматели 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.

КАК ПРАВИЛЬНО СДЕЛАТЬ ЗАКАЗ НА ПРОВЕДЕНИЕ ТЕКУЩЕГО РЕМОНТА?

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ, не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 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).

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 организацией).

Если собственники определяются 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 главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

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

НЕВЫПОЛНЕНИЕ ИЛИ НЕНАДЛЕЖАЩЕЕ ВЫПОЛНЕНИЕ УСЛУГИ. НА ЧТО ИМЕЕТ ПРАВО ПОТРЕБИТЕЛЬ?

Не 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. Здесь тоже действует аналогичная схема: ответственные за услугу лица снижают ее стоимость.

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

$$\Delta P = P Y / N M \times N D, \text{ где}$$

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

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

$n m$ - 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.

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 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.

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 которых вы выявили эти нарушения;
- описание нарушения и его последствий, которые воспринимаются через органы чувств (видимые подтеки, слышимое подтекание воды, запах сырости, плесени и т. п.).

Если же во время проверки всем стало очевидно, что нарушения нет и не было, это всё 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 направлять письменное обращение в ту организацию, которая и выполнила свою работу некачественно.

ВИДЫ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



холодное
водоснабжение



отопление



горячее
водоснабжение



газоснабжение



водоотведение
(т.е. канализация)



электроснабжение



твердые
коммунальные
отходы

КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ совершаются за услуги, которые предоставляют Ресурсоснабжающие предприятия для комфортного проживания жителей квартир, частных домов, пользователей офисов и других общественных сооружений.

КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ включают в себя:

- холодное и горячее водоснабжение,
- электрическую и тепловую энергию,
- газ,
- отведение сточных вод,
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Поставщиком коммунальных услуг для жителей является управляющая компания либо, при условии заключения прямых договоров, ресурсоснабжающая организация или региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Тарифы на коммунальные услуги в Республике Саха

(Якутия) устанавливает Государственный комитет по ценовой политике Республики Саха (Якутия).

Основная доля коммунальных ресурсов потребляется непосредственно жильцами, однако некоторая часть идет на обслуживание дома и содержание общедомового имущества.

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ (ОДН)

Это те услуги, которые идут на содержание общего имущества дома: на освещение подъездов, на работу системы водоотведения и многое другое. В 2017 году услуги, расходуемые на общие нужды дома, перешли из разряда коммунальных в жилищные.

ОДН начисляется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома и отражается в квитанции отдельной строкой по каждому виду ресурсов.

ИНЫЕ УСЛУГИ

В единый платежный документ могут быть включены дополнительные услуги: техобслуживание внутриквартирного газового оборудования, кабельное ТВ, обслуживание домофона, услуги связи, добровольное страхование, интернет и т.д. Стоимость таких услуг рассчитывается в соответствии с условиями поставщика услуги. Например, оплата кабельного ТВ может быть фиксированной или зависеть от количества транслируемых каналов. Подробнее узнать о стоимости таких услуг можно непосредственно у поставщиков.

КТО ПРЕДОСТАВЛЯЕТ КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ?

Коммунальные услуги предоставляет исполнитель коммунальных услуг. Лицо, являющееся исполнителем коммунальных услуг, зависит от выбранного способа управления многоквартирным домом. Такими лицами могут быть управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищно-строительные кооперативы и, в отдельных случаях, ресурсоснабжающие организации (например, в случае заключения прямого договора на оказание коммунальных услуг с собственником помещения).

Обязательства потребителя по оплате потребленной коммунальной услуги возникают именно перед исполнителем услуги, поскольку договор предоставления коммунальной услуги заключается между потребителем и исполнителем. В случае управления домом управляющей организацией положения о порядке предоставления коммунальных услуг включаются в договор управления.

Из чего складывается плата за коммунальные услуги?

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов на коммунальные ресурсы, установленных Государственным комитетом по ценовой политике – Региональной энергетической комиссии Республики Саха (Якутия), и объема их потребления, который определяется по показаниям приборов учета или по нормативам потребления (если приборы учета отсутствуют).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

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

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

Если счетчики есть (на примере теплоснабжения и водоснабжения):

$$\begin{aligned} \text{Счетчик} &= \left[\text{Счетчик в квартире} + \text{общедомовые нужды} \times \frac{S_{\text{кв.}}}{S_{\text{зд.}}} \right] \times \text{Тариф} \\ \text{Тариф} &= \text{Счетчик в квартире} \times \text{Тариф} \end{aligned}$$

Если счетчиков нет (на примере теплоснабжения и водоснабжения):

$$\begin{aligned} \text{Тариф} &= \text{Норматив} \times S_{\text{кв.}} \times \text{Тариф} \\ \text{Норматив} &= \text{Норматив} \times \text{Количество граждан} \times \text{Тариф} \end{aligned}$$

Стоимость коммунальных и жилищных услуг рассчитывается индивидуально для каждой квартиры и зависит от площади квартиры, количества зарегистрированных жильцов, тарифов на услуги, объемов потребления и нормативов. Если у жителя возникают вопросы по расчету коммунальных услуг, то им необходимо обратиться за разъяснениями в УК,ТСЖ,РСО.

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

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

Общедомовые коммунальные услуги (горячая вода, холодная вода и электричество) включаются в содержание общего имущества.

Куда нужно обращаться гражданам за разъяснениями в случае возникновения вопросов об изменении размера вносимой платы за коммунальные услуги?

Плата за коммунальные услуги для граждан должна рассчитываться исполнителем услуг исключительно с применением тарифов на коммунальные ресурсы, утвержденных Государственным комитетом по ценовой политике - Региональной энергетической комиссии Республики Саха (Якутия).

В случае возникновения вопросов, касающихся изменения размера вносимой платы за коммунальные услуги, гражданам следует обращаться непосредственно к исполнителю коммунальных услуг (ТСЖ, ЖСК, УК или РСО (в случае прямого договора)).

Если полученный от исполнителя услуг ответ показался неудовлетворительным, то информацию о правильности расчета размера платы за коммунальные услуги по конкретному адресу, можно получить, отправив в Государственную жилищную инспекцию обращение.

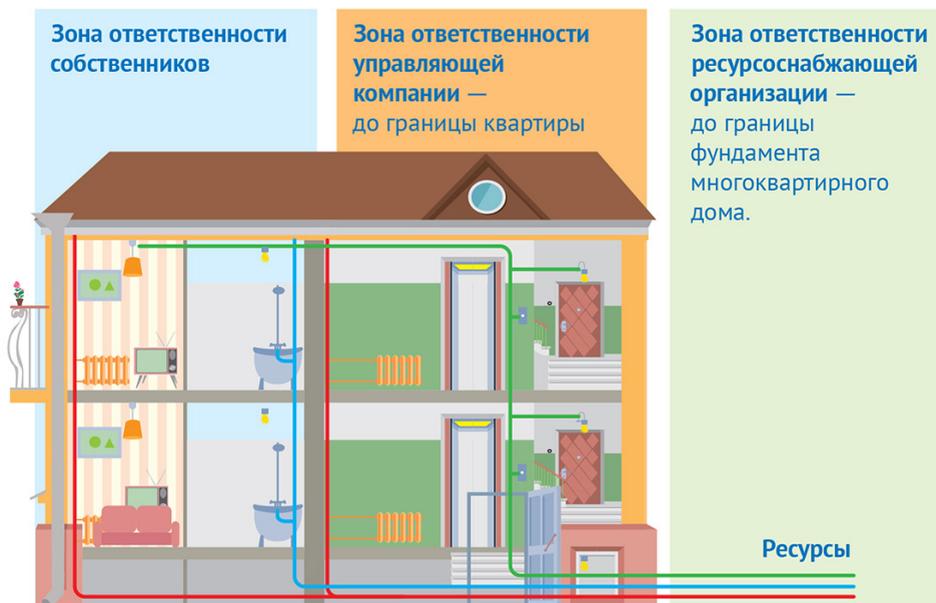


Схема разделения ответственности за подставку ресурсов в многоквартирный дом в случае наличия у управляющей организации договора на поставку коммунального ресурса в ресурсоснабжающей организацией

ИСПОЛНИТЕЛИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

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

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

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

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

1 В многоквартирном доме реализовано непосредственное управление.

2 При наличии у управляющей организации или ТСЖ, ЖСК задолженности за предоставленные коммунальные услуги более чем за три расчетных месяца ресурсоснабжающая организация вправе начать работать с потребителями напрямую. При этом задолженность должна подтверждаться актом сверки или судебным решением.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ПОТРЕБИТЕЛЯ

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

1 Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.

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

3 Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, 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 документы (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.

7 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.

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

9 Имеет 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. Исключения 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).

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ГОРЯЧУЮ, ХОЛОДНУЮ ВОДУ, ЭЛЕКТРИЧЕСТВО, ГАЗ

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

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

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

Способ 2. По среднемесячному объему потребления (если жители по какой-то причине не передали вовремя показания счетчика, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, выводя среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев, – это оговаривается пунктом 59 Правил № 354.

Способ 3. По нормативу (если в квартире не стоит счетчик или если жители не передавали его показания больше трех месяцев).

ПРИМЕР. Чтобы стало понятно, как определяется размер платы за холодную воду, произведем расчет. Допустим, тариф на холодную воду - 12 рублей 10 копеек за 1 кубометр воды {повторяем, цифры эти абсолютно абстрактные}.

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

Расчет размера платы, **исходя из среднемесячного объема** потребления

коммунального ресурса: допустим, в квартире за 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: $3,5 \text{ куб. м} * 12,10 \text{ р.} = 42$ рубля 35 копеек.

Расчет размера платы **по нормативу**: допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб. м на 1 человека (напоминаем: в каждом субъекте РФ действует свой норматив). Размер платы в этом случае составит: $4,2 \text{ куб. м} * 2 \text{ чел.} * 12,10 \text{ руб.} = 101$ рубль 64 копейки.

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: способов начисления платежа два.

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

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

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ

Плату за отопление начисляют либо по схеме, прописанной в Правилах № 354, либо по схеме из Правил № 307.

По 354-м Правилам размер платы за отопление логично определяют умножением тарифа на объем потребленного ресурса.

При этом сам объем рассчитывают несколькими способами.

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

ПРИМЕР Возьмем абстрактные показатели:

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

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

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

ПРИМЕР Возьмем абстрактные показатели:

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

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

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

В Постановлении № 307 способов расчета объема потребленной тепловой энергии два.

Способ 1. По нормативу – здесь схема точно такая же, что и в 354-м Постановлении.

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

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

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

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

ПРИМЕР И вновь – абстрактные показатели:

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

Корректировка размера платы за отопление составит: $809\ 390 * 42/3600 - 11870 = 2\ 427$ рублей 12 копеек.

Получается, исполнитель обязан вернуть потребителю 2427 рублей 12 копеек. Как вариант, он может зачесть их в счет будущих платежей за отопление, ведь по общедомовому счетчику за этот год дому для обогрева 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 вынуждены доплачивать – если в этом году пришлось расходовать больше тепла, чем в прошлом.

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ В КОММУНАЛЬНОЙ КВАРТИРЕ

Объем коммунального ресурса, потребленный коммунальной квартирой, определяют уже знакомыми способами: по нормативу, по прибору учета, по среднему месячному потреблению или (для водоотведения) как сумму потребленной 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.

ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Существуют дома, в которых отопление и горячая вода производятся непосредственно в самом здании либо в подключенной к нему мини-котельной. 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 удельным расходам (то есть сколько нужно потратить ресурса для того, чтобы до нужной температуры подогреть горячую воду или выработать тепловую энергию для отопления) – 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 потребовали.

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

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ – один из самых больных вопросов в сфере ЖКХ. До недавнего времени строчки «ОДН» в квитанциях на оплату коммунальных услуг не существовало, поэтому с ее появлением многие жители почувствовали себя обманутыми: им казалось, что коммунальщики «берут деньги ни за что».

Между тем общедомовые нужды действительно существуют и тоже требуют оплаты.

ОДН – это коммунальные услуги, 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. Это отопление, которое греет батареи в подъезде, и т. д.

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

На вопрос «сколько воды (или электричества) потребил дом в этом месяце?» ответ находят двумя способами: 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.

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

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

Объем коммунальной услуги, 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:

$$41/3600 * 42 * 12,10 = \text{Б рублей } 79 \text{ копеек.}$$

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 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 – 12 рублей 10 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: $48 * 42 / 3600 * 12,10 = 6$ рублей 78 копеек.

ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

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

ХОЛОДНАЯ ВОДА должна быть доступна 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. Допустимое отклонение ночью (с 0.00 часов до 5.00 часов) – не более 5 градусов, днем – не более 3 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 0,0012 МПа до 0,003 МПа. 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 одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 градусов). А вот отклонение давления в батареях от нормативов в принципе не допускается.

КАК ЗАФИКСИРОВАТЬ ФАКТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА?

Первое, что нужно сделать, если вы обнаружили, что в вашем доме 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 бывают 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.

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

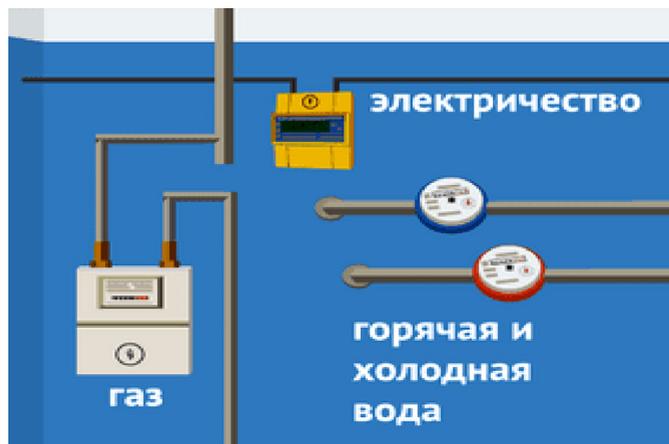


УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ ИЛИ ПРИБОРЫ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

КАК ПЕРЕДАВАТЬ ПОКАЗАНИЯ ПРИБОРОВ УЧЕТА

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденным Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила) предписывает всем потребителям снимать показания индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета ежемесячно в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и передавать полученные показания в управляющую организацию, ресурсоснабжающую организацию. В этом случае начисления будут наиболее точными и будут максимально отражать текущее потребление как в каждой квартире, так и в доме в целом, даже если кто-то один из абонентов не передает показания, это сразу же отражается на размер оплаты за содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Рекомендуем ежемесячно в одно и то же время (жела-



тельно 23-25 числа) снимать и передавать показания с квартирных счетчиков любым из удобных для вас способов.

ЧТО ИЗМЕНИТСЯ ДЛЯ ВАС?

Вы пришли в кассу любого платежного агента (почта, банки, пункты приема платежей) для оплаты за жилищно-коммунальные услуги:

- Вы производите оплату за предыдущий месяц;
- Вы передаете показания индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электроэнергии. Данные вносятся в программу, но расчет будет производиться только 30 числа, при закрытии текущего месяца;
- Вы можете оплатить авансом любую сумму, но перерасчет отобразится в квитанции следующего месяца.

СПОСОБЫ ПЕРЕДАЧИ ПОКАЗАНИЙ:

- Вы ежемесячно можете внести индивидуальные показания счетчиков, холодной воды, горячей воды и электроэнергии через личный кабинет на официальном сайте <http://dom.e-yakutia.ru> (если вы не зарегистрированы, вы можете зарегистрироваться на этом сайте, и можете просматривать свои начисления за ЖКУ и произвести онлайн оплату за ЖКУ удобно и быстро);
- в любом офисе управляющих компаний, товариществ собственников жилья и ресурсоснабжающих организаций;
- в любой кассе платежных агентов (почта, банки, пункты приема платежей).

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ НЕ ПЕРЕДАТЬ ПОКАЗАНИЯ СЧЕТЧИКОВ ВОВРЕМЯ?

Если вы не предоставляете показания приборов учета, начисления производятся из среднемесячного объема потребления не более 3 расчетных периодов подряд, затем – по нормативам потребления с применением повышающего коэффициента 1,5. Для возобновления расчета по показаниям приборов учета необходимо передать текущие показания до 25 числа. Потребителю будет произведен перерасчет исходя из фактического потребленного объема коммунальных ресурсов.

Уважаемый собственник и наниматель жилого помещения! В целом для Вас ничего не изменится, но появятся положительные моменты:

- 1** сократится время обслуживания в кассах;
- 2** будет понятен расчет фактического начисления, отраженного в платежном документе по итогам месяца;
- 3** расчеты будут приведены в соответствие с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

ЧТО ВАЖНО ПРИ ПЕРЕДАЧЕ ПОКАЗАНИЙ?

1 Важно указывать правильный номер лицевого счета. Номер всегда указан в квитанции. Он меняется редко, но это возможно: при переходе в другую управляющую организацию, при продаже квартиры и других случаях.

Сохраняйте хотя бы последнюю полученную квитанцию – и используйте данные, указанные в ней.

2 Важно соблюдать сроки передачи показаний. Указанные в квитанции сроки зависят от периода, в который ежемесячно стартует процесс начислений. Если не передать данные в указанный срок, они не будут учтены в текущем месяце. Если это единичный случай, то ничего серьезного вам

не грозит. Начисления будут проведены по среднемесячным объемам потребления. Однако если вы хотите оплачивать текущие начисления по факту – лучше передавать данные в срок.

3 Запятые (разрядность счетчика). Показания необходимо передавать в соответствии со значностью прибора учета.

Так данные счетчика электроэнергии вносят только целыми числами до запятой. А показания счетчиков воды – с точностью до десятой доли (одна цифра после запятой).

ПОВЕРКА ПРИБОРОВ УЧЕТА

Что делать, если закончился срок эксплуатации коммунальных приборов учета.

Если в квартире установлены приборы учета, но из квитанции исчезли поля для передачи показаний или вы передаете показания, а сумма в квитанции им не соответствует, это может означать, что закончился срок эксплуатации счетчиков.

Срок работы прибора учета

Счетчик, как прибор высокоточный, имеет свой гарантированный срок работы. Этот срок указан в паспорте изделия или в акте установки прибора учета. Чтобы после истечения срока убедиться, что прибор по-прежнему верно считает киловатты или кубометры, нужно его проверить. В жилищном законодательстве прописана обязанность всех собственников проверять приборы учета в своих квартирах. У этого процесса есть специальное название – поверка. Без нее из квитанции исчезают все показания счетчиков, потому что Правила предоставления коммунальных услуг запрещают учитывать показания приборов после окончания срока эксплуатации.

Если после проверки дефектов не выявлено, счетчик снова пригоден к работе и верно прослужит вам следующие 4-6 лет. Точный срок до следующей поверки укажут специалисты в подтверждающих документах. Средние значения разнятся для разных коммунальных услуг. Межповерочный интервал счетчиков воды и отопления 4-6 лет, электроэнергии – 16, газа – 12 лет.

Как узнать, что вышел срок

Информация о сроках поверки указывается в акте ввода в эксплуатацию, паспорте прибора учета или свидетельстве поверки.

Если акты установки приборов учета или или свидетельства предыдущих поверок хранятся в управляющей организации, а информация направляется в расчетный центр, за три месяца до окончания срока специалисты расчетного центра предупредят собственников прямо в квитанции. А в месяц, когда срок эксплуатации закончится – из квитанции пропадают поля для передачи показаний.

В первые три месяца начисления по этой услуге проводятся исходя из объемов среднемесячного потребления (и поэтому не сильно отличаются от привычных). Через три месяца применяется уже норматив потребления, и здесь разница в суммах может быть гораздо серьезнее. Такой порядок расчетов действует, пока собственник не предоставит документы о проведении поверки или об установке новых приборов учета.

Кто проводит поверку

Проводят поверку счетчиков специальные организации.

ТРЕБОВАНИЯ К АКТАМ О ПОВЕРКЕ

Важно, чтобы поверку приборов учета проводили сертифицированные компании. Минпромторгом России утверждены требования к документам о поверке счетчиков. Свидетельство проведения метрологической поверки приборов учета должно содержать:

1. Номер свидетельства о поверке;
2. Дату, до которой действует свидетельство о поверке, включительно;
3. Наименование юридического лица или индивидуального предпринимателя, выполнившего поверку, регистрационный номер и срок действия аттестата аккредитации;
В случае отсутствия информации о регистрационном номере и сроке действия аттестата аккредитации на свидетельстве, выдается отдельный документ с указанием данной информации.
4. Наименование, тип, модификация, регистрационный номер в Федеральном информационном фонде по обеспечению единства измерений, серия и номер знака предыдущей поверки (если такие серия и номер имеются), т.е. это тип прибора учета, например, СГВ-15;
5. Заводской номер;
6. Наименование документа, на основании которого выполнена поверка;
7. Наименование, тип, заводской номер, регистрационный номер (при наличии), разряд, класс или погрешность эталона, применяемого при поверке;
8. Перечень влияющих факторов, нормированных в документе на методику поверки, с указанием их значений;
9. Заключение о пригодности средства измерения;
10. Знак поверки/ специальная голографическая наклейка-этикетка
11. Должность руководителя подразделения, инициалы, фамилия, подпись;
12. Инициалы, фамилия, подпись поверителя (специалист, который проводит поверку);
13. Дата поверки.
14. На оборотной стороне свидетельства о поверке, при наличии требования в методике поверки, указывают метрологические характеристики.

Примеры рисунков знаков поверки:

Знак поверки государственного регионального центра метрологии

Знак поверки государственного научного метрологического института

Знак поверки юридического лица или индивидуального предпринимателя, применяемого при клеймении средств измерений, выпускаемых из производства

Знак поверки юридического лица или индивидуального предпринимателя, применяемого при клеймении средств измерений, находящихся в эксплуатации или после ремонта

РАСШИФРОВКА ЗНАКОВ ПОВЕРКИ:

4 – квартал проверки (могут быть цифры от 1 до 4);

0 – 3-я цифра года проверки;

2 – 4 цифра года проверки, т.е. в данном случае это 2002

- знак стандарта;

а – личный знак (шифр) поверителя;

ААВ – шифр организации.

Какие именно документы нужно предоставить

Зачастую акты приемки выполненных работ по поверке не содержат техническую информацию о методике поверки. Поэтому важно, чтобы при выдаче акта представитель компании, который проводит поверку, проставил отметки о поверке в паспорте прибора учета.

Если такого паспорта нет, необходимо попросить оформить дубликат паспорта или формуляр – с подписью, фамилией, инициалами поверителя и датой поверки, а также оттиском закрепленного за компанией специального поверительного клейма в документе.

Документы о поверке могут быть приняты только в двух случаях:

1. Предоставлено свидетельство о поверке, которое соответствует требованиям, описанным выше. В этом случае дополнительное подтверждение (отметка в паспорте, формуляре и пр.) не требуется;

2. Предоставлен акт поверки вместе с подтверждающим документом – паспортом прибора учета или формуляром, в котором есть отметка о поверке, инициалы и подпись поверителя, дата поверки, оттиск закрепленного за поверителем клейма или специальная голографическая наклейка.

Без отметки в паспорте прибора учета акт не может быть принят. В этом случае придется обратиться в компанию, проводившую поверку, чтобы оформить подтверждающие документы, требуемые по законодательству.

Куда и как передать документы

После того, как поверка счетчиков проведена (или установлены новые приборы учета, когда счетчики вышли из строя) на руках у собственника остаются специальные подтверждающие документы. Чтобы восстановить порядок расчетов по текущим показаниям, документы нужно передать в УК или ТСЖ.

По правилам отдельных управляющих компаний, акты должны быть заверены сотрудниками УК. Узнать об этом можно в своей УК или ТСЖ.

Что будет, если не впустить специалиста для проверки состояния приборов учета

Потребитель обязан обеспечить доступ для проверки состояния приборов учета и достоверности передаваемых показаний. Если не впустить исполнителя услуг или уполномоченного им лица для проведения проверки более 2 раз, исполнитель составляет акт об отказе в допуске.

После этого – с даты составления акта – показания приборов учета не принимаются. А начисления проводятся исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления. По истечении трех месяцев, если доступ к приборам учета так и не обеспечен, начисления проводятся исходя из утвержденных нормативов потребления с применением повышающего коэффициента 1,5.

В случае с приборами учета электроэнергии – при двукратном недопуске представителей поставщика для установки индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, ввода их в эксплуатацию, проверки состояния установленных и введенных в эксплуатацию приборов учета, а также для проведения работ по обслуживанию приборов учета и их подключения к интеллектуальной системе учета электрической энергии, начисления за электроснабжение рассчитываются исходя из нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 1,5 – начиная с расчетного периода, когда гарантирующим поставщиком в отношении жилого дома был составлен повторный акт об отказе в допуске к прибору учета или месту установки счетчика.

Чем грозит несанкционированное подключение квартиры к внутридомовым системам

Любое несанкционированное подключение к внутридомовым системам чревато серьезными последствиями для потребителей или собственников жилого помещения.

При обнаружении несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования к внутридомовым инженерным системам проводится доначисление платы за соответствующую коммунальную услугу.

Доначисления при этом проводятся исходя из расчетных объемов коммунального ресурса.

Для электроэнергии – это произведение мощности подключенного оборудования и времени его работы. При этом считается, что работает оборудование круглосуточно – весь период несанкционированного подключения, указанный в акте, либо с даты предыдущей проверки (но не более 3 месяцев) – до даты устранения исполнителем несанкционированного подключения.

Для водоснабжения и водоотведения объем потребления определяется также за весь период подключения – по пропускной способности трубы.

Если определить мощность подключенного оборудования невозможно, доначисление осуществляется, исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента 10.

Даже если в жилом помещении отсутствуют постоянно или временно проживающие граждане, объем коммунальных услуг рассчитывается с учетом количества собственников помещения (п. 62 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов).

Последствия несанкционированного вмешательства в работу счетчиков

В соответствии с ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации, при наличии в жилом помещении приборов учета размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям соответствующих приборов учета.

Для проведения начислений за фактический объем потребленных коммунальных ресурсов, рекомендуем списывать и передавать показания приборов учета в сроки, указанные в квитанции.

Расчет размера платы исходя из среднемесячного объема потребления проводится в следующих случаях:

- если ваш прибор учета вышел из строя или был утрачен, либо закончился срок его эксплуатации;
- если вы не предоставили показания приборов учета до 10 числа месяца, следующего за расчетным;
- если составлен акт об отказе в допуске к приборам учета.

10 простых способов экономить электроэнергию дома



Замените обычные лампы на энергосберегающие



Гасите свет, выходя из комнаты



Очищайте электрочайник от накипи



Не ставьте холодильник рядом с источником тепла



Поклейте светлые обои или покрасьте стены светлой краской



Протирайте лампы и люстры от пыли



Используйте двухтарифные счётчики



Замените старые окна и заделайте все щели



Приобретайте бытовую технику класса «А» и выше



Применяйте «умные» технологии и возобновляемые источники энергии

Среднемесячный объем потребления коммунальных услуг определяется по показаниям приборов учета за период не менее 6 месяцев (по услуге «отопление» – за отопительный период). Если прибор учета действовал менее 6 месяцев, то среднемесячный объем определяется исходя из фактического срока действия счетчика, но не менее 3 месяцев (для отопления – не менее 3 месяцев отопительного периода).

Если вы не предоставляете показания приборов учета, начисления исходя из среднемесячного объема потребления проводятся не более 3 расчетных периодов подряд, затем – по нормативам потребления.

Если прибор учета вышел из строя или был утрачен, либо закончился срок его эксплуатации, а также при составлении акта об отказе в допуске к приборам учета, начисления исходя из среднемесячного объема потребления проводятся не более 3 расчетных периодов подряд, затем – по нормативам потребления с применением повышающего коэффициента 1,5.

Систематически, но не чаще 1 раза в 3 месяцев (если прибор учета установлен в жилом помещении) и 1 раза в месяц (в случае установки приборов учета вне помещений) проводится снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), проверка достоверности передаваемых показаний, проверка состояния приборов учета. В случае расхождений данных контрольной проверки с предоставляемыми ранее показаниями в обязательном порядке

будет проведен перерасчет по контрольным данным. О дате и времени контрольных проверок сообщается заблаговременно.

При установке нового прибора учета необходимо представить в УК,ТСЖ, акт ввода в эксплуатацию прибора учета с отметкой специалиста управляющей компании.

В случае неисправности прибора учета также необходимо обратиться в управляющую компанию для составления соответствующего акта.

ПРИМЕРЫ РАСЧЕТОВ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ПРИ НАЛИЧИИ ПРИБОРОВ УЧЕТА

ПРИМЕР 1

26.06.2018 представлено показание одностороннего индивидуального прибора учета электроэнергии 1100 кВтч. Предыдущее показание было представлено 26.05.2018-950 кВтч. В июле 2018 года проведены начисления исходя из объема потребления по показаниям индивидуального прибора учета электроэнергии за 150 кВтч (1100 кВтч – 950 кВтч).

ПРИМЕР 2

В жилом помещении установлен прибор учета холодной воды 01.02.2017. Последнее показание прибора учета было представлено в феврале 2018 года. Начисления в апреле- июне 2018 года проведены исходя из среднемесячного объема потребления. В июле 2018 года при отсутствии показаний прибора учета начисления будут проведены исходя из норматива потребления.

ПРИМЕР 3

В жилом помещении установлен прибор учета холодной воды 15.04.2018. Последнее показание прибора учета было представлено в мае 2018 года. До 10.07.2018 показание прибора учета не поступило. Начисления в июле 2018 года будут проведены исходя из норматива потребления.

ГЛАВА 7 АО «ЯКУТСКАЯ ПРОЦЕССИНГОВАЯ КОМПАНИЯ «ПЛАТЕЖИ». СПОСОБЫ ОПЛАТЫ ЗА ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

О КОМПАНИИ



Платежи
Online

Акционерное общество «Якутская процессинговая компания «Платежи» (АО «ЯПК «Платежи») создано в рамках исполнения Распоряжения Правительства РС (Я) № 1331-р от 23.12.10 г. «Об утверждении Концепции создания и внедрения Единой интегрированной информационно-аналитической системы по начислению и сбору платежей населения РС(Я) за жилищно-коммунальные услуги».

АО «ЯПК «Платежи» организует сбор денежных средств за жилищно-коммунальные услуги и осуществляет ежедневное расщепление по получателям.

Основная цель деятельности АО «ЯПК «Платежи» – повышение уровня организации взаиморасчетов участников сферы жилищно-коммунальных услуг, укрепление платежной дисциплины, возможность оплачивать услуги через интернет и мобильное приложение.

Якутская процессинговая компания «Платежи» начала функционировать в феврале 2016 года под руководством генерального директора Елены Владимировны Любченко и на 2021 год АО «ЯПК «Платежи» уже сотрудничает с 220 организациями республики.

Через сервисы АО «ЯПК «Платежи» можно оплатить за услуги обслуживающей компании (УК, ТСЖ), услуги водоснабжения и водоотведения АО «Водоканал», ПАО «Нерюнгринский городской водоканал», подача тепла и горячего водоснабжения АО «Теплоэнергия», вывоз твердых коммунальных отходов ООО «Якутскэкосети», МУП «Переработчик», ООО «Экологические системы Якутии», взносы в фонд капитального ремонта НКО «Фонд капитального ремонта МКД РС (Я)», услуги водоотведения, утилизации и транспортирования отходов МУП «Жилкомсервис», социальный найм жилья МКУ «Департамент жилищных отношений», аренда земельных участков МКУ «Агентство земельных отношений», детские дошкольные учреждения (40 детских садов), благотворительность «Благотворительный фонд поддержки детей с инвалидностью и ограниченными возможностями здоровья РС (Я) «Харысхал», медицинские услуги ГАУ РС (Я) «Медицинский центр г. Якутска».

Акционерное общество «Якутская процессинговая компания «Платежи» – оператор по приему платежей



Управляющие
компании, ТСЖ



АО «Водоканал»



АО «Нерюнгринский
городской водоканал»



НКО «Фонд капитального
ремонта РС(Я)»



АО «Теплоэнергия»



ООО «Якутскэсеты»



МУП «Переработчик»



ООО «Экологические
системы Якутии»



МУП «Жилкомсервис»



МКУ «Департамент
жилищных отношений»
(социальный найм жилья)



МКУ «Агентство земельных
отношений»
(аренда земельных участков)



МКУ «Аппарат Департамента
градостроительства»
(аренда рекламных конструкций)



Детские дошкольные
учреждения



Благотворительный
фонд «Харысхал»



ГАУ РС(Я) «Медицинский
центр г.Якутска»

Оплачивайте счета по квартире

БЕЗ
ОЧЕРЕДЕЙ

БЕЗ
КОМИССИИ

В ЛЮБОЕ
ВРЕМЯ

dom.e-yakutia.ru
Портал Электронное ЖКХ РС (Я)

На портале «Электронное
ЖКХ РС(Я)» dom.e-yakutia.ru



АО «АТБ банк»
Через мобильное приложение
«АТБ Мобайл»



На портале «Государственные
и муниципальные услуги
РС(Я)» e-yakutia.ru



РоссельхозБанк

АО «Россельхозбанк»
Через мобильное приложение
«Россельхозбанк»



Через платёжный кабинет АО
«ЯПК «Платежи»»
platezhi-online.ru



ПАО «Совкомбанк»
Через мобильное приложение
«Халва-Совкомбанк»



Федеральная система «Город»
Через мобильное приложение
«Квартплата+»



ПАО «Банк Открытие»
В кассах отделения банка



ПАО «Сбербанк России»
Через мобильное приложение
«Сбербанк Онлайн»



АО «Почта банк»
Через мобильное приложение
«Почта Банк»



АКБ «Алмазэргиэнбанк» АО
Через мобильное приложение
«АЭБ Онлайн»



АО «Почта России»
Во всех отделениях



ПАО «Банк ВТБ»
Через мобильное приложение
«ВТБ Онлайн»



ООО «Расчетно-Кассовый центр
ЖКХ»
Во всех кассах

ул. Гоголя, д.1 platezhi.yakutsk@inbox.ru

40-20-32

platezhi-online.ru

[ypk_platezhi](https://www.instagram.com/ypk_platezhi)

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

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.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в

ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ ПО КАПИТАЛЬНОМУ РЕМОНТУ



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.

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.

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 неветилируемой крыши на вентилируемую.
- 3 Устройство выходов на кровлю.
- 4 Установка коллективных приборов учета.

И другие виды работ.

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. Владелец же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- 1 ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
- 2 Жилищный, жилищно-строительный кооператив (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).

3 Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).

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.

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 регионального оператора 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.

Кроме того, 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, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. В случае если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

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.

С принятием в июне 2015 года Федерального закона 176-ФЗ появилось дополнительное 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».

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

СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА – «ОБЩИЙ КОТЕЛ»

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

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

«ОБЩИЙ КОТЕЛ» И СПЕЦСЧЕТ: ОСНОВНЫЕ ЧЕРТЫ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ В БАНКЕ	СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА («ОБЩИЙ КОТЕЛ»)
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора

Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Региональный оператор вправе размещать денежные средства на депозитах и тем самым также получать банковские проценты
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пеней, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором)
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 осуществляются владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа	
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	

Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
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: начислять платежи, печатать квитанции, вести работу с должниками.

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

- 1** Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).
- 2** Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).
- 3** О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (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.

После того как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем оригинал 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.

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) смету расходов на капитальный ремонт;
- в) сроки проведения капитального ремонта;
- г) указание на источники финансирования капитального ремонта;
- д) 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.

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 прово-

дятся 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. 54 Положения 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. № 47).

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

По результатам работы комиссии принимается одно из следующих решений:

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

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

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 переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств.
4. Стать нанимателями жилья по договору социального найма.

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



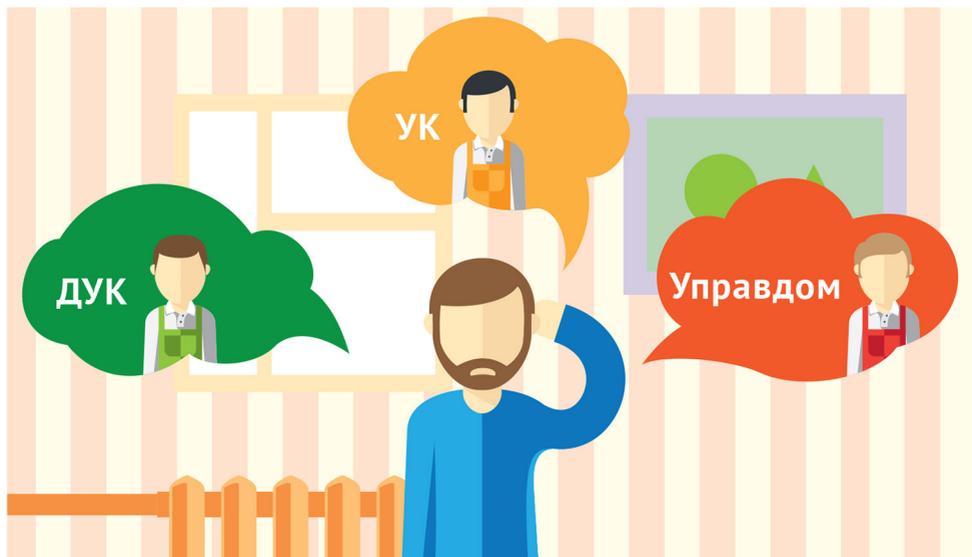
Каждый житель квартиры одновременно является и потребителем жилищно-коммунальных услуг. И его права могут быть нарушенными. В какой-то мере виноватым в этом можно считать самого жителя: большинство собственников и нанимателей жилых помещений не стремятся активно участвовать в «судьбе» своего дома, а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

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

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

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





Это касается и управляющих организаций, и ТСЖ, и кооперативов. Информация раскрывается посредством размещения сведений:

- на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ; **либо**
- на сайте органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация, товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;

либо

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

Раскрытию подлежит следующая информация:

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

Данная информация также должна предоставляться потребителю по его письменному запросу.

За нераскрытое информации установлен один из самых высоких штрафов в сфере

ЖКХ – до 300 тысяч рублей. Кроме того, потребитель имеет право в судебном порядке потребовать компенсацию морального вреда за нарушение права на информацию о предоставляемых работах, услугах.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖКХ

На сегодняшний день потребитель может реализовать свое право на получение информации об исполнителе услуг, их стоимости и периодичности предоставления, полномочиях контрольных и надзорных органов и многих других аспектах сферы ЖКХ. Однако основная трудность заключается в том, что данная информация находится в разных источниках и потребителю приходится прилагать значительные усилия по ее поиску. Чтобы определиться с перечнем услуг по содержанию и ремонту общего имущества, оказываемых вашему дому, придется внимательно изучать договор управления. Узнать о тарифах и нормативах потребления коммунальных услуг можно, написав заявление в органы, принявшие эти тарифы и нормативы, или обратившись в региональный центр общественного контроля.

Таким образом, чтобы реализовать свое право на получение информации, нужно быть грамотным и активным собственником жилья, ответственно подходить к вопросу содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг. К сожалению, на сегодняшний день не все собственники являются таковыми, чем и пользуются недобросовестные участники рынка ЖКХ. В результате этого злоупотребления в отношении неинформированных и ленивых потребителей часто оборачиваются неблагоприятными последствиями.

С целью устранения данной проблемы государством было принято решение о создании в сети интернет государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства. Сервис введен в эксплуатацию в 2016 году.

Размещению в системе в обязательном порядке будет подлежать следующая информация:

- о жилищном фонде, включая технические характеристики домов;
- о перечне и стоимости услуг по управлению общим имуществом, его содержанию и ремонту для каждого многоквартирного дома 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 позволит снизить количество злоупотреблений в сфере ЖКХ. В частности, ситуации появления протоколов общих собраний «из прошлого» станут невозможны, поскольку каждое решение собственников по конкретному дому будет в обязательном порядке размещаться в информационной системе. Там же будет размещена информация о собраниях, инициированных в доме на текущий момент. Кроме того, система позволит проводить общие собрания собственников в электронном виде. Соответственно, принять участие в таком собрании сможет только собственник помещения в доме, и никто иной. Размещение в информационной системе договора управления, заключенного управляющей организацией с собственниками помещений, сделает невозможным практику наличия разных редакций договора у разных собственников помещений одного и того же дома.

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

НАРУШЕНИЕ ПРАВ В СФЕРЕ ЖКХ: КАК ИХ РАСПОЗНАТЬ

Нарушения прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

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

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 утверждаются 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 прав при предоставлении жилищных услуг 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.

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.

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, 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 то, правы вы или нет, но и озвучили правовые нормы, на которые вы можете сослаться, отстаивая свои права перед коммунальщиками.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ И МУНИЦИПАЛЬНЫЕ ОРГАНЫ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ КОНТРОЛЬ И НАДЗОР В СФЕРЕ ЖКХ

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ

Государственная жилищная инспекция – это самый главный надзорный орган в ЖКХ. Её специалисты выявляют и пресекают нарушения в этой сфере со стороны и государственной власти, и местного самоуправления, и юридических 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 содержанию и ремонту домов;
- обоснованно ли установлены нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;
- соответствует ли нормам санитарное состояние помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; как дом готовится к зиме или к лету;
- насколько рационально в доме используются топливно-энергетические ресурсы и вода;
- как соблюдаются нормативный уровень и режим обеспечения жителей коммунальными услугами (отоплением, электро-, водо-, газоснабжением и т. д.);
- как соблюдаются правила пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- как соблюдаются 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;
- как проводятся конкурсы на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- как выполняются жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения;
- имеются ли в жилых домах приборы регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

Если вы 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.

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 сообщает 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 жилищная инспекция может решить своим росчерком пера. 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.

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 к ответственности недобросовестных участников сферы ЖКХ. Виды правонарушений и размеры штрафов приведены в таблице ниже.

МУНИЦИПАЛЬНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ КОНТРОЛЬ

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

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

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 её могут скрывать) – по требованию прокурора руководители организаций обязаны предоставить её в полном объеме. Если прокурор усмотрит признаки административного

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.

правонарушения или уголовного преступления, он имеет право возбуждать административное производство или передавать 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 заявлением в защиту неопределенного круга лиц. Речь идет о ситуации, когда нарушаются права 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. 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: 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».

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.

СУДЕБНЫЙ ПОРЯДОК УРЕГУЛИРОВАНИЯ СПОРА

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



Однако при этом нужно помнить: судебное производство имеет немало своих правил, которые приходится соблюдать всем участникам процесса. Если 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.

Гражданское судопроизводство (то есть именно то, под которое попадают обращения 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:

1 Правосудие 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 свидетельскими показаниями соседей.

КАК ПОДАТЬ ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ?

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

1 Наименование суда, в который подается заявление.

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

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

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

5 Описание обстоятельств, на которых истец основывает свои требования, и доказательств, подтверждающих 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;
- 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 3 дней со дня оглашения резолютивной части (если лица или их представители присутствовали на заседании суда) или не позднее 15 дней (если не присутствовали).