



**СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ ДЛЯ
СОБСТВЕННИКОВ И НАНИМАТЕЛЕЙ
ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ**

Ижевск
2016

Справочное пособие для собственников и нанимателей жилья в многоквартирных домах. Город Ижевск, 2016. - 70 стр. Напечатано ООО «ГЛАВПЕЧАТЬ». Тираж 1800 экземпляров.

АННОТАЦИЯ

Справочное пособие подготовлено Автономной некоммерческой организацией «Аналитический центр в сфере ЖКХ» в целях повышения правовой грамотности в сфере жилищно-коммунального хозяйства собственников и нанимателей жилья в многоквартирных домах, расположенных на территории города Ижевска. В нем содержатся основные положения жилищного законодательства, алгоритмы действий собственников, актуальные вопросы защиты прав граждан.

Справочное пособие изготовлено и издано за счет средств государственной поддержки, выделенных в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 05.04.2016 № 68-рп и на основании конкурса, проведенного Движением «Гражданское достоинство» (<http://civildignity.ru>).

Для бесплатного распространения.

Содержание

Введение.....	3
1. Личное и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.....	5
2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Совет дома и его председатель.....	12
3. Управление многоквартирным домом. Понятие. Способы.....	24
3.1. Непосредственное управление.....	25
3.2. Товарищество собственников жилья.....	25
3.3. Управление управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом.....	26
3.4. Лицензирование управляющих организаций.....	28
4. Как содержать общее имущество или основные моменты предоставления жилищных услуг.....	32
5. Капитальный ремонт общего имущества.....	38
5.1. Региональная программа капитального ремонта.....	38
5.2. Общий счет регионального оператора и специальный счет.....	39
5.3. Аварийное жилье.....	42
6. Коммунальные услуги.....	46
6.1. Начисление платы за коммунальные услуги.....	47
6.2. Начисление платы за общедомовые нужды (ОДН).....	50
6.3. Счетчики. Для чего они нужны, и как за ними следить. Что делать, если прибор учета сломался.....	53
6.4. Основные требования к качеству коммунальных услуг.....	54
6.5. Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителей.....	55
6.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.....	56
7. Как потребителю защитить свои права: контрольно-надзорные органы в сфере ЖКХ.....	60
7.1. Как и куда обращаться потребителю при нарушении его прав участниками сферы ЖКХ.....	60
Перечень основных нормативных актов, регулирующих отношения в сфере ЖКХ.....	66

Введение

Жилище. Какие ассоциации возникают у вас, когда вы слышите это слово? Наверно первое, что приходит на ум, это ваш двор, дом, ваша комната, ваше личное пространство. Действительно, **жилище** – это место, в котором человек проводит большую часть времени, где он отдыхает и восстанавливает силы после трудового дня. Трудно переоценить значение наличия жилья в жизни человека и масштаб трагедии в случае его утраты.

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. На кого же возлагается обязанность содержания жилья. Прежде всего, на его собственника.

Жильцы имеют разные документы на квартиры



Собственник жилья – это человек, который может владеть, пользоваться и распоряжаться им, например, подарить, продать, сдать в наем. Однако нужно понимать, что собственник обязан пользоваться своими правами так, чтобы не нарушать прав своих соседей. Собственник имеет подтверждающий документ. Как правило, это Свидетельство о государственной регистрации права собственности, но встречаются и иные виды подтверждающих документов. Получить жилье в собственность можно несколькими способами, а именно:

- построив его, на специально отведенном для этого земельном участке;
- получив его в дар или унаследовав;
- купив его у другого собственника;
- и другими способами.

Обязанность содержать жилье может возлагаться на нанимателя жи-

ля. **Наниматель** – это человек, который проживает в жилом помещении по договору найма (аренды). От собственника его статус отличается тем, что он может пользоваться жилым помещением, но не может им распоряжаться. Различают два вида найма: социальный и коммерческий. По договору социального найма помещение предоставляется органом местного самоуправления на утвержденных им условиях, лицам, не имеющим жилья в собственности и признанным нуждающимися в нем. По договору социального найма содержание жилья всегда осуществляет наниматель. Коммерческий найм характеризуется тем, что договор заключается между частными лицами, поэтому условие о том, кто содержит жилье, оговаривается сторонами при заключении договора.

Как указывалось ранее, жилье может быть индивидуальным, а может представлять собой квартиру в многоквартирном доме. В первом случае содержание жилья может осуществляться самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей. Во втором случае все несколько сложнее, ведь многоквартирный дом, с одной стороны конструктивно представляет собой единый объект, с другой стороны собственников помещений в нем множество. Кроме того, для того, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в одном объекте, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других элементов, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые тоже нужно содержать в надлежащем техническом состоянии.

Наконец нужно сказать о том, что жильцы любого дома нуждаются в коммунальных ресурсах: воде, газе, электричестве, водоотведении, отоплении ведь именно они превращают дом из холодной коробки в уютную жилплощадь. И опять появляется различие: в индивидуальном жилом доме потребность в благах цивилизации может быть реализована собственником в индивидуальном порядке (бензогенератор электричества, колодец или скважина для воды, печное отопление и т.п.), а может и через централизованные сети. У жильцов многоквартирного дома такого выбора нет: получать услуги индивидуально для них технически невозможно.

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).

Любую сферу человеческой жизнедеятельности регулируют законы, и сфера ЖКХ не является исключением. Законодательство, регулирующее отношения по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг называют жилищным. Состоит оно из Жилищного кодекса, других Федеральных законов и принятых в соответствии с ними указов Президента, постановлений Правительства, нормативно-правовых органов государственной власти и органов местного самоуправления.

1. Личное и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

Собственник помещения в многоквартирном доме самостоятельно и за свой счет несет бремя его содержания, соответственно он вправе решать какой ремонт ему произвести, в какие сроки и какие использовать для этого материалы. Но как указывалось ранее, собственник обязан реализовывать свои права разумно, не ущемляя прав своих соседей. Таким образом, если вы решите, к примеру, снести в квартире лишнюю перегородку, действия придется согласовать с контролирующими органами, поскольку неграмотное переустройство квартиры нарушает право всех жильцов этого дома на безопасность условий проживания в нем. Если посчитаете необходимым вести ремонт круглосуточно также столкнетесь с тем, что ваши действия будут расценены надзорными органами как противоправные: производство шумных работ и проведение мероприятий запрещено с 23:00 вечера до 7:00 утра.

Помимо личного имущества (квартир) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей собственности общее имущество.

В силу ч. 1 ст. 36 ЖК к общему имуществу относятся:

- лестничные клетки, межквартирные коридоры, чердачные помещения, подвалы, в которых расположены инженерные коммуникации, лифты, лифтовые и иные шахты;

- крыша, ограждающие несущие и ненесущие стены, балконные плиты;

- общедомовые помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей граждан: так называемые колясочные комнаты, тамбуры для складирования велосипедов и т.д. При этом, таковые помещения будут являться общей собственностью, только если не имеют своего конкретного собственника;

- инженерные системы (электропроводка, трубы холодного и горячего водоснабжения, отопления, газоснабжения, канализации), индивидуальные тепловые пункты (бойлеры, подающие горячую воду), обслуживающие только конкретный дом. Тут нужно пояснить, что общедомовыми инженерными системами являются системы, расположенные в границах многоквартирного дома от фундамента и до первого отключающего устройства на ответвлении от стояка в квартире собственника. После первого отключающего устройства в квартире за инженерную систему отвечает собственник данной квартиры, соответственно он ее и содержит.

- земельный участок с надворными постройками (детской площадкой, парковкой) и элементами озеленения. Если по земельному участку проходит дорога общего пользования, то она не является общим имуществом, а принадле-

жит муниципалитету. Кроме того, на земельном участке могут находиться иные объекты, не включаемые в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, например, трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты, обслуживающие несколько домов и т.п.

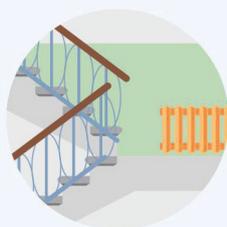
Как видно из вышеуказанного перечня к общему имуществу причисляются объекты, не принадлежащие конкретному собственнику и обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Мы не случайно упомянули о нежилом помещении. В многоквартирном доме могут быть и таковые, а всего в нем могут присутствовать помещения 3-х видов:

- жилые, то есть квартиры;

- нежилые – это магазины, офисы, спортивные залы на первом и цокольном этаже, имеющие отдельный вход. Возможно, ранее они были квартирами, но были переведены в категорию нежилых для использования их в коммерческих целях. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме равны в правах и обязанностях с собственниками квартир. Они также обязаны содержать свое помещение, учитывать потребляемые коммунальные ресурсы и платить за них, а также участвовать в содержании общего имущества в многоквартирном доме.

- места общего пользования (МОП) – это чердачные помещения, подвалы, лестничные клетки, межквартирные коридоры и др. Как указывалось ранее, они относятся к общему имуществу. Их совместно содержат собственники жилых и нежилых помещений в доме.

«Общее имущество в многоквартирном доме»



Помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы)



Помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий



Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения



Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты

Использование общего имущества имеет определенные особенности. По умолчанию ни один из собственников квартир в доме не имеет права выделять свою долю в общем имуществе, например, самовольно огораживать цепью парковочное место для своей машины на общедомовом земельном участке. Определить порядок пользования им можно только на общем собрании собственников. Следует отметить, что все основные вопросы, касающиеся общего имущества, решаются общим собранием собственников помещений в доме. Что это такое мы и рассмотрим в следующей теме.

Важно знать! Мою квартиру затопило – что делать?

1. Необходимо вызвать представителя управляющей организации или ТСЖ, управляющих домом для составления акта затопления. Если специалист не выходит акт можно составить с председателем совета дома и 2-мя незаинтересованными лицами.

2. В акте необходимо зафиксировать причину затопления, какие комнаты затопило, каковы визуальные повреждения имущества.

3. Если затопление произошло в результате протекания стояка инженерной системы ГВС, ХВС, отопления расположенного на чердаке дома или в квартире соседа сверху, но до первого отсекающего вентиля в квартире вред обязаны возместить управляющая компания или ТСЖ, так как по закону они обязаны содержать эти внутридомовые сети. Если протекли трубы, расположенные после отключающих кранов в квартире соседа сверху, то причинителем вреда будет являться сосед, поскольку трубы в квартире после отсекающих вентилях – его личное имущество.

4. Если причинители вреда отказываются его возмещать, необходимо вызвать представителя независимой оценочной компании для оценки причиненного квартире ущерба и обращаться в суд за взысканием стоимости причиненного вреда.

В составе балкона именно плита относится общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество.



ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКА

Ремонт и содержание являются обязанностью собственника помещения.

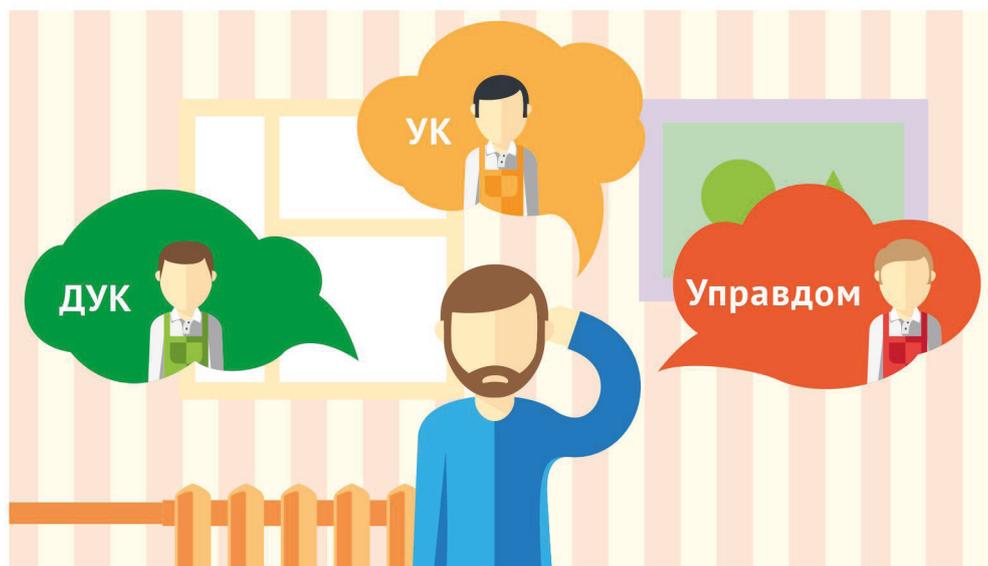
ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО

Содержание и текущий ремонт входят в обязанности управляющей компании.

2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме – это основной орган по решению вопросов, касающихся общего имущества и некоторых вопросов предоставления коммунальных услуг, отнесенных к его компетенции Жилищным кодексом. В силу ч. 2 ст. 44 ЖК на общем собрании могут быть приняты следующие решения:

- о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных и надворных построек, проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества;
- о пределах использования земельного участка многоквартирного дома, введении ограничений пользования им;
- о пользовании общим имуществом третьими лицами (например, о сдаче стены многоквартирного дома в аренду для размещения рекламной конструкции);
- об определении лиц, которые от имени собственников будут заключать договор о передаче во временное пользование общего имущества;
- об осуществлении голосования на общих собраниях в многоквартирном доме с использованием государственной информационной системы (ГИС ЖКХ) в сети интернет. Возможность проводить общие собрания собственников в электронном виде с использованием ГИС ЖКХ планируется ввести в 2017 году;
- о выборе способа управления общим имуществом;
- о текущем ремонте общего имущества.



На общем собрании собственников помещений могут быть приняты и иные решения, но только те, которые относятся к его компетенции Жилищным кодексом РФ.

Так, например, с внесением изменений в действующее законодательство в июне 2015 года, компетенция общего собрания расширилась следующими полномочиями:

- принятие решений о наделении совета дома полномочиями решать вопросы, касающиеся текущего ремонта общего имущества.

- принятие решений о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников.

Следует отметить, что данные нововведения продиктованы существующим положением вещей: во многих многоквартирных домах собственники доверяют определять виды работ по текущему ремонту, их стоимость и сроки проведения именно совету дома. Данная ситуация объясняется тем, что зачастую бывает сложно обеспечить участие необходимого числа собственников в общем собрании, посвященном вопросам текущего ремонта общего имущества, ведь такие вопросы приходится ставить на голосование достаточно часто. В то же время в совет дома, как правило, входят наиболее компетентные собственники, разбирающиеся в вопросах содержания общего имущества и осознающие ответственность за судьбу всего многоквартирного дома.

Теперь собственникам помещений потребуется провести всего одно голосование для того чтобы официально уполномочить свой совет дома на решение вопросов текущего ремонта общего имущества. Правда стоит отметить, что такое решение может быть принято, только если за принятие такого решения проголосуют собственники, обладающие не менее чем 67,7% голосов.

Если по каким-то причинам собственники в доме занимают принципиальную позицию по вопросу принятия решений о текущем ремонте именно на общем собрании собственников, то для таких домов остается возможность сохранить существующий порядок принятия решений.

Что же представляет собой общее собрание? Если половина собственников помещений в доме соберутся у подъезда и решат обсудить некоторые из вышеуказанных тем, будет ли это являться общим собранием? На самом деле нет. Общее собрание проводится в соответствии с определенной процедурой, установленной Жилищным кодексом РФ. Инициировать собрание может любой собственник помещения в многоквартирном доме, он же определяет повестку дня, то есть перечень вопросов, которые будут обсуждаться на данном собрании.

С внесением изменений в Жилищный кодекс в 2015 году, управляющие организации получили право инициировать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, но не во всех случаях. Так, управляющая организация не сможет поставить на голосование вопрос о смене способа управления многоквартирным домом, а также вопрос о смене, непосредственно, управляющей организации. Инициатором собраний с таким повестками дня по-прежнему может выступить только собственник помещения или орган местного самоуправления, в случаях предусмотренных жилищным кодексом.



Также Федеральным законом от 29.06.2015 г. № 176-ФЗ в жилищный кодекс внесены изменения в результате которых, собственники, обладающие не менее чем 10 % квадратных метров от площади всех помещений в доме, получили право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. Для этого на общем собрании необходимо принять соответствующее решение. Заявление должно быть составлено в письменной форме и содержать повестку дня, которую предлагают обсудить собственники, а также указание на инициаторов собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или правление ТСЖ будут обязаны осуществить мероприятия, направленные на проведение общего собрания, а именно:

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

У собственников остается возможность организовывать общее собрание самостоятельно. **Пользоваться помощью УК, ТСЖ или нет — дело собственников.** Но если на общем собрании будет принято решение о праве 10 % голосов требовать содействия в проведении собраний, собственники будут обязаны определиться также и с порядком финансирования расходов управляющей организации или ТСЖ на их проведение. При этом такие решения могут быть приняты, только если в собрании по это-

му поводу примут участие собственники, обладающие не менее чем 50% голосов, из которых большинство проголосует за принятие такого решения.

Инициатор собрания обязан уведомить всех собственников помещений в доме о предстоящем собрании не менее чем за 10 дней. Уведомление может быть реализовано одним из 3-х способов:

- вручено каждому собственнику под расписку;
- отправлено каждому собственнику заказным письмом с уведомлением о вручении;
- в виде объявления вывешено в общедоступном месте, если на общем собрании, проведенном ранее такое место для размещения уведомлений определено.

В уведомлении о проведении собрания должны указываться:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.



Принимайте участие в общих собраниях дома

Уведомив о предстоящем собрании необходимо его провести. Для начала инициатор должен попытаться провести собрание в очной форме, то есть путем совместного присутствия собственников в одном помещении и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование. Если собрание не

состоится, тогда его можно будет провести в заочной форме, путем раздачи по квартирам бюллетеней для голосования. **Бюллетень** представляет собой документ, в котором указываются сведения о собственнике, принявшем участие в голосовании, сведения о документе, удостоверяющем право собственности и его позиция по вопросам повестки дня (за, против или воздержался).

В июне 2015 года у собственников помещений появилась **новая форма проведения собрания – очно-заочная**. Заключается она в том, что сначала голосование проходит путем совместного присутствия собственников в одном помещении для обсуждения вопросов повестки дня, а затем недостающий кворум набирается путем раздачи оставшимся собственникам бюллетеней, в которых они выражают свое мнение по тем или иным вопросам в письменной форме. Итоги такого голосования оформляются одним протоколом общего собрания собственников помещений.

В каком случае можно говорить о том, что собрание не состоялось или, наоборот, о том, что оно было правомочно принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня. Собрание правомочно, если оно имело кворум. Кворум означает, что в нем приняли участие собственники обладающие достаточным количеством голосов для принятия того или иного решения. Количество голосов, которым обладает каждый собственник равно количеству квадратных метров, которыми он владеет на праве собственности.

Ниже приведена таблица кворумов, требуемых для принятия различных решений на примере многоквартирного дома, площадью 1000 квадратных метров.

Вопрос повестки дня	Требуемый кворум (от площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме).	Количество голосов «за» для принятия решения (от площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме).
Реконструкция многоквартирного дома, строительство хозяйственных построек	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)
Капитальный ремонт, займы и кредиты на капитальный ремонт	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)
Порядок пользования земельным участком	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)

Использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (например, для размещения рекламной конструкции на стене дома).	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)
Уполномочивание совета дома на принятие решений о текущем ремонте общего имущества.	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)
Выбор лица, уполномоченного на заключение договора на использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)	678 кв.м. (2/3 или 67,7%+1 кв.м.)
Создание ТСЖ	501 кв.м. (50%+1 голос)	501 кв.м. (50%+1 голос)
Иные вопросы, в том числе смена одной управляющей организации на другую.	501 кв.м. (50%+1 голос)	256 кв.м. (25%+1 голос)

За детей-собственников до 14 лет голосуют родители. Дети в возрасте от 14 до 18 лет голосуют самостоятельно с согласия родителей, то есть в бюллетени должна быть подпись самого ребенка и подпись его родителей. Голосование возможно как лично, так и через своего представителя. В последнем случае полномочия представителя придется подтверждать нотариальной доверенностью.

После того как собрание было проведено инициатор обязан уведомить всех собственников о его результатах. Результаты голосования оформляются протоколом. Уведомление о результатах производится теми же самыми способами, что и уведомление о его проведении.

Требования к оформлению протоколов общих собраний установлены Приказом Минстроя России от 25.12.2015 № 937 /ПР». Несоблюдение данных требований влечет за собой возможность признать недействительным протокол общего собрания собственников в суде, а также риск отсутствия правовых последствий. Например, госжилинспекция может отказаться вносить в реестр лицензий управляющей организации многоквартирный дом, если собственники оформят свое решение по выбору данной организации протоколом с нарушением требований приказа № 937/пр.

Протокол общего собрания составляется в письменной форме, в сроки,

установленные общим собранием, но не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания. Протокол общего собрания ведется и оформляется секретарем общего собрания, кандидатура которого избирается решением общего собрания. Обязательными реквизитами протокола общего собрания являются:

- а) наименование документа;
- б) дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания;

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

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

- з) подпись.

Также нужно помнить, что в соответствии с 937 приказом Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

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

б) сообщение о проведении общего собрания, оформленное в соответствии с пунктом 5 статьи 45, пунктом 4 статьи 47.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании которого проводится общее собрание;

в) реестр вручения собственникам помещений в многоквартирном доме сообщений о проведении общего собрания, содержащий сведения о собственниках помещений в многоквартирном доме (представителях собственников), которым направлены сообщения, и способе направления сообщений, дате их получения собственниками помещений в многоквартирном доме (представителями собственников), за исключением случая, при котором решением общего собрания предусмотрено, что сообщение о проведении общего собрания размещается в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании, содержащий сведения о собственниках помещений

в многоквартирном доме (представителях собственников), предусмотренные пунктом 12 настоящих Требований;

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

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

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

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

В июне 2015 года в действующее жилищное законодательство внесены изменения, в соответствии с которыми копии результатов голосования должны передаваться инициатором собрания в свою управляющую организацию или ТСЖ в течение 10 дней с момента оформления итоговым документом (протоколом). При этом, передаче подлежат как протокол общего собрания собственников, так и бюллетени для голосования.

В свою очередь управляющая организация или ТСЖ в течение 5 дней с момента поступления обязаны отправить копию протокола и решений собственников в Государственную жилищную инспекцию, где они должны храниться не менее 3 лет. Если в течение трех месяцев подряд в Госжилинспекцию поступят два и более протокола со схожей повесткой дня, то надзорный орган будет обязан провести внеплановую проверку поступивших документов, с целью установления реального волеизъявления собственников помещений в доме. Кроме того, с момента начала работы полной версии Государственной информационной системы ЖКХ – интернет портала ГИС ЖКХ (<http://dom.gosuslugi.ru>) все протоколы и бюллетени по каждому дому должны будут размещены в ней. Данная система начнет функционировать в январе 2017 года. Любой собственник помещения, зарегистрировавшись в личном кабинете ГИС ЖКХ, сможет отслеживать ситуацию по принятым в доме решениям.

С принятием в июне 2015 года Федерального закона № 176-ФЗ, протокол общего собрания собственников помещений получил статус официального документа, влекущего за собой юридические последствия. Это означает, что теперь подделка протокола общего собрания собственников будет влечь за собой уголовную ответственность для виновного лица.

Напомним, что в Уголовном Кодексе РФ существует статья 327 «Подделка, изготовление или сбыт поддельных документов, государственных наград, штампов, печатей, бланков».

Ранее протокол общего собрания собственников не считался официаль-

ным документом, а потому его подделка не могла повлечь уголовную ответственность по данной статье. Теперь ситуация меняется и злоумышленникам придется оценить последствия, прежде чем «рисовать» протокол не проводя реального голосования в доме.

Решение общего собрания собственников обязательно для исполнения всеми собственниками помещений в доме. Вместе с тем, собственник не участвующий в собрании или голосовавший против принятия решения может попытаться оспорить его в суде. Правда для этого ему придется доказать, что собрание не имело кворума, либо решение было принято с существенными нарушениями требований Жилищного кодекса.

Общее собрание решает наиболее важные вопросы содержания общего имущества, а также некоторые вопросы предоставления коммунальных услуг. Для решения текущих вопросов в многоквартирном доме выбирают совет дома и председателя совета дома. В совет многоквартирного дома могут входить только собственники помещений в данном доме. Указанные органы избираются на общем собрании и осуществляют руководство текущей деятельностью в многоквартирном доме (например, председатель совета МКД может подписывать договоры от имени собственников на условиях, определенных общим собранием), а также участвуют в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений в МКД и осуществляют другие полномочия, отнесенные к их компетенции ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ.

Отдельно следует упомянуть о такой функции совета многоквартирного дома как контроль качества работ по текущему ремонту. Именно совет многоквартирного дома или его председатель подписывают соответствующие акты, а также на основании доверенностей, выданных от собственников помещений, обращаются в суд с требованиями об устранении недостатков выполненных работ.

Теперь в Жилищном кодексе прямо закреплена возможность поощрения труда председателя и членов совета дома, путем принятия соответствующего решения на общем собрании.

В Удмуртии данная практика существует уже достаточно давно. В большинстве многоквартирных домов собственники приняли решение о выплате вознаграждения председателю совета многоквартирного дома в определенном размере и до появления такой возможности в Жилищном кодексе. Однако для России эта ситуация нехарактерна. В большинстве субъектов эта деятельность до сих пор строилась исключительно на общественных началах. Будем надеяться, что и в других регионах ситуация начнет меняться, ведь денежное поощрение позволяет активистам компенсировать собственные затраты на общественную деятельность и иметь материальный стимул непосредственно для работы. Кроме этого, вознаграждение обеспечивает ответственность за сделанное. Плохую работу никто не будет поощрять. На место лентяев придут деятельные люди! Принципиальные председатель и члены совета дома сполна отработают полученное вознаграждение: во-первых, они стараются для себя как собственников,

во-вторых, они проконтролируют и постараются сэкономить каждый рубль, уплаченный управляющей компанией.

Эти люди тратят собственное время, чтобы сделать комфортнее жизнь других собственников и часто даже увеличивают стоимость имущества в доме, благодаря тщательному контролю за работами управляющей компании, они снижают затраты собственников на коммунальные услуги, обеспечивая четкий учет показаний, делая ежемесячные обходы квартир для их снятия.

Заинтересованные члены Совета дома – лучшие общественные контролеры! У них есть стимул повышать уровень знаний - посещать семинары и лекции. Такие люди всегда смогут отчитаться перед общим собранием о сделанной за год работе и получить заслуженное вознаграждение.



**Активно
участвуйте на
собраниях в
обсуждении
судьбы дома**

3. Управление многоквартирным домом.

Управление многоквартирным домом включает в себя комплекс услуг и работ по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме, решению вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставлению коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

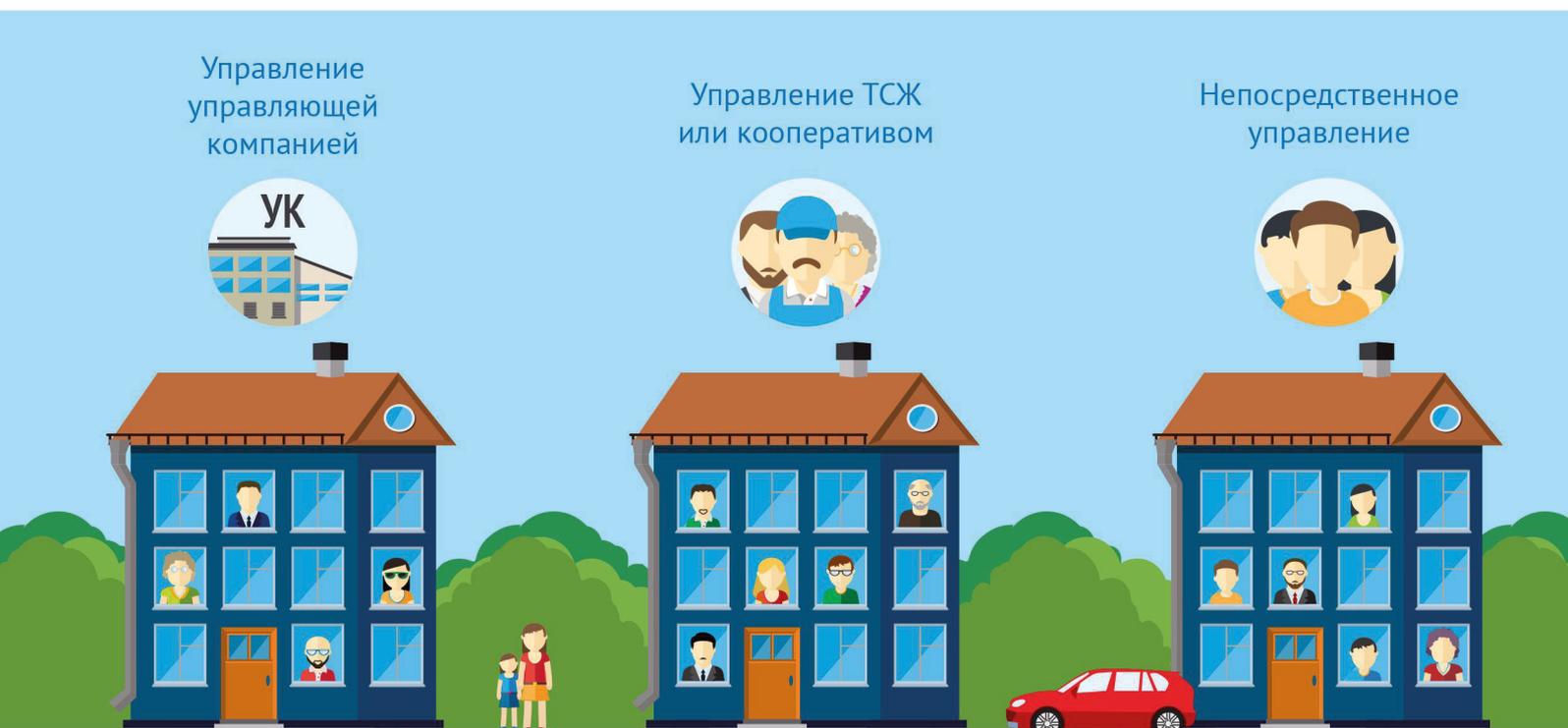
Необходимость выбирать способ управления вызвана тем, что для собственников самостоятельно и хаотично решать указанные вопросы в многоквартирном доме не представляется возможным, а безнадзорный дом представляет опасность, как для жильцов, так и для окружающих. Поэтому закон дает возможность собственникам помещений выбрать один из трех способов управления своим многоквартирным домом:

1. Непосредственное управление в многоквартирном доме. Данный способ можно реализовать в доме с числом квартир не более 30. Рассматриваемый способ позволяет собственникам самостоятельно управлять своим домом, а для содержания общего имущества нанимать организацию или индивидуального предпринимателя;

2. Товарищество собственников жилья. Это некоммерческая организация – объединение собственников помещений в многоквартирном доме для реализации самостоятельного организованного управления своим домом;

3. Управление управляющей организацией. При выборе данного способа собственники поручают управление своим домом специализированной организации.

Существует три варианта управления многоквартирным домом



Выбор способа управления реализуется собственниками на общем собрании. Рассмотрим указанные способы более подробно.

3.1. Непосредственное управление.

Как указывалось ранее, данный способ может быть реализован только в доме с числом квартир не более 30. При непосредственном управлении многоквартирным домом заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов осуществляется собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

Вопросы управления многоквартирным домом собственники решают самостоятельно. Например, сами подготавливают планы проведения текущего ремонта тех или иных элементов. Содержание и ремонт общего имущества собственники обязаны поручить обслуживающей организации, выбранной на общем собрании собственников.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами, удостоверив его полномочия доверенностью, выданной от всех или большинства собственников помещений и совершенной в письменной форме (ч. 3 ст. 164 Жилищного кодекса).

3.2. Товарищество собственников жилья.

Товарищество собственников жилья (ч. 1 ст. 135 ЖК) - это некоммерческая организация, представляющая собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для решения следующих задач:

- совместного управления общим имуществом,
- содержания и ремонта общего имущества,
- предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме,
- для осуществления иной деятельности направленной на достижение целей управления многоквартирными домами.

Товарищество собственников жилья вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества как самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (слесаря, инженера, электрика и т.д.), так и с привлечением обслуживающей организации - подрядчика (ч. 2.2 ст. 161 Жилищного кодекса).

Создание и ликвидация товарищества собственников жилья.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. Создание многоквартирных ТСЖ допустимо, если дома имеют смежные земельные участки или общие коммуникации.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это юридическое лицо, соответственно при создании оно должно быть зарегистрировано в качестве такового в налоговом органе. На сегодняшний день ТСЖ может быть зарегистрировано в форме товарищества собственников недвижимости (ТСН).

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

Для того чтобы зарегистрировать товарищество в налоговый орган необходимо представить следующие документы:

- Протокол общего собрания собственников, на котором принято решение о создании товарищества;

- Заявление на государственную регистрацию юридического лица;

- Устав товарищества. Это основной документ для данного юридического лица. Он детально регулирует правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя. Устав ТСЖ должен соответствовать обязательным требованиям действующего законодательства.

После регистрации товарищество имеет наименование, печать, расчетный счет и может осуществлять свою деятельность.

Ликвидация ТСЖ может быть проведена тремя способами:

- 1) В добровольном порядке. Для этого в налоговый орган предоставляется заявление о ликвидации данного юридического лица. Если у ТСЖ нет долгов, оно ликвидируется.

- 2) В порядке банкротства. Данный способ может быть реализован независимо от воли собственников, если у ТСЖ накопились долги и у него нет возможности по ним рассчитаться.

- 3) Товарищество обязано принять решение о ликвидации, если несколько собственников пожелают выйти из числа членов ТСЖ, и, в результате, оставшимся собственникам – членам ТСЖ будет принадлежать менее половины квадратных метров площади помещений в многоквартирном доме.

Органы управления ТСЖ.

Как всякое юридическое лицо товарищество имеет свои органы управления. К ним относятся общее собрание членов ТСЖ, правление и председатель ТСЖ.

Общее собрание членов ТСЖ – это главный орган управления товариществом. В его компетенцию входят следующие 2 группы вопросов:

- принятие решений о наиболее важных организационных вопросах ТСЖ (избрание правления, членов ревизионной комиссии, рассмотрение жалоб на их действия, утверждение устава, определение размера вознаграждения председателя и членов правления, принятие решение о реорганизации или ликвидации ТСЖ);

- принятие решений о финансовой деятельности ТСЖ (установление размеров обязательных платежей и взносов членов товарищества, утверждение сметы доходов и расходов и отчетов об их исполнении, привлечение заемных средств, определение направлений использования доходов от хозяйственной деятельности ТСЖ).

Правление товарищества собственников жилья – это исполнительный орган товарищества, подотчетный общему собранию членов ТСЖ. Правление может принимать решения по текущим вопросам деятельности ТСЖ, не отнесенным к компетенции общего собрания членов товарищества. Правление избирается общим собранием членов товарищества из числа собственников – членов ТСЖ.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества уставом товарищества. Решения правления принимаются на собрании членов правления ТСЖ. Результаты собрания должны протоколироваться и быть доступны для ознакомления любому собственнику помещения в доме.

Председатель ТСЖ имеет право действовать от имени товарищества без доверенности, то есть он может единолично подписывать от имени ТСЖ договоры и совершать сделки. Правда, в уставе можно закрепить, что сделки на сумму, превышающую оговоренную могут совершаться только с одобрения правления.

Кроме того, председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Также он разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества:

- правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,

- положение об оплате их труда,

- иные внутренние документы товарищества, предусмотренные Жилищным кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Еще один орган, наличие которого обязательно для каждого ТСЖ – это ревизионная комиссия или ревизор товарищества. Данный орган не относится к органам управления, поскольку выполняет функцию по контролю деятельности ТСЖ и его правления.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья избирается общим собранием членов товарищества не более чем на два года. В состав ревизионной комиссии товарищества собственников жилья не могут входить члены правления товарищества.

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

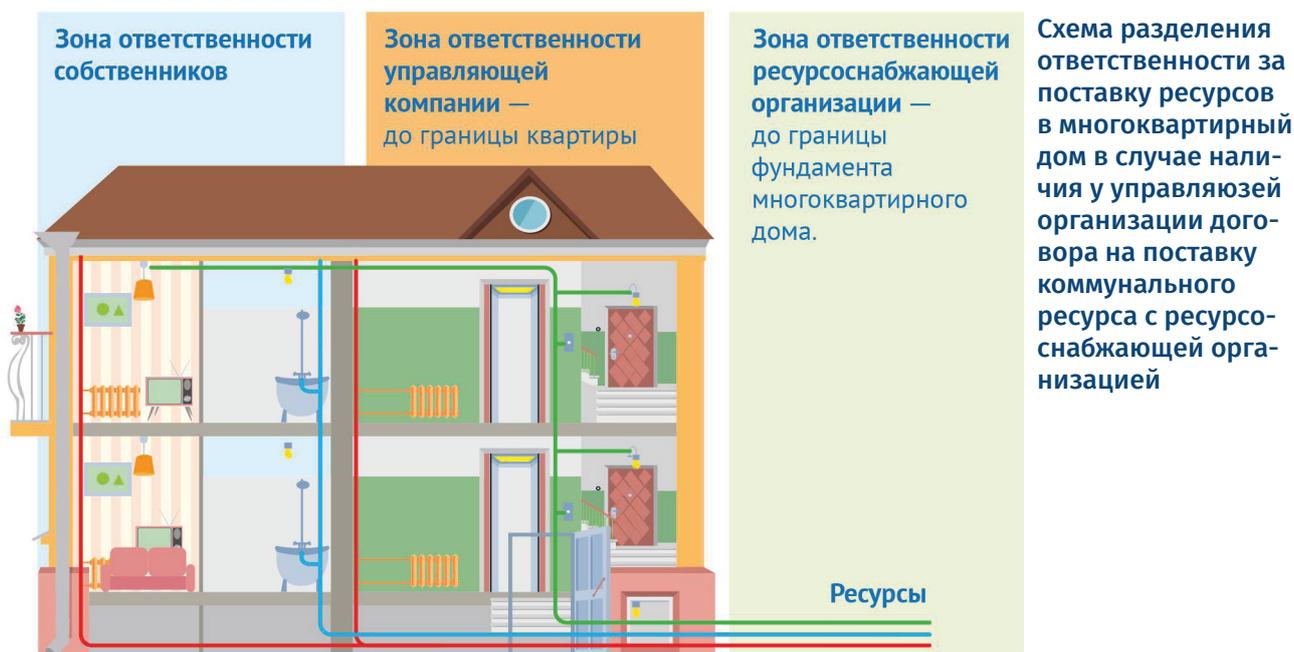
1) проводит не реже чем один раз в год ревизии финансовой деятельности товарищества и предоставляет общему собранию членов ТСЖ отчет об их результатах.

2) представляет общему собранию членов товарищества заключение о смете доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчет о финансовой деятельности и размерах обязательных платежей и взносов;

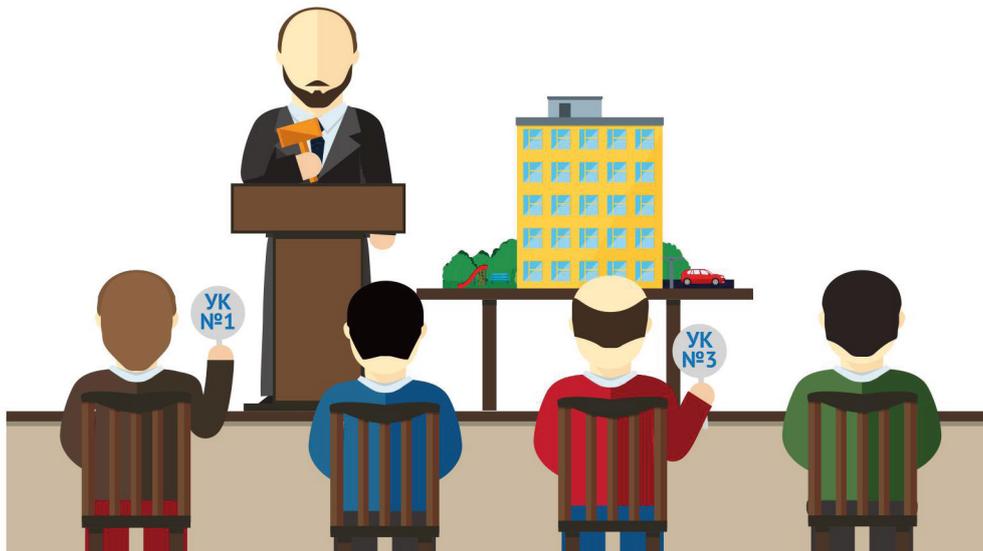
3) отчитывается перед общим собранием членов товарищества о своей деятельности.

3.3. Управление управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом.

Управляющие организации часто называют ЖЭКом, ЖРП, РЖУ, управляющей компанией и т.п. Данный способ является наиболее распространенным. Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.



Для того, чтобы поручить управление домом управляющей организации собственники обязаны выбрать ее на общем собрании, а также утвердить на нем условия договора управления многоквартирным домом.



Заключение договора управления возможно не только по решению общего собрания собственников, но и по результатам конкурса. Конкурс проводится органом местного самоуправления в двух случаях:

1. Собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года (ч. 4 – 8.1 ст. 161 Жилищного кодекса);
2. При вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома (ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса).

При вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления – это основной документ, регулирующий взаимоотношения между собственниками и компанией, а потому решив работать с компанией, собственникам необходимо внимательно изучить условия предлагаемого компанией проекта договора и убедиться, что там отражены все моменты (т.н. существенные условия) которые они хотели бы предусмотреть. В силу закона существенными условиями договора управления являются следующие:

- 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.

Стороны могут посчитать необходимым согласовать в договоре управле-

ния иные условия. Например, в силу ч. 11 ст. 162 Жилищного кодекса, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Собственники помещений в многоквартирном доме могут согласовать с управляющей компанией условие о том, что отчеты выдаются чаще данного срока. Кроме того, собственники вправе согласовать с управляющей компанией форму отчета о ее деятельности, утвердив ее в качестве приложения к договору. Договор управления может быть заключен двумя способами.

1. В форме единого письменного документа подписанного сторонами. При этом, со стороны заказчиков услуг он должен быть подписан собственниками, обладающими не менее чем 50% квадратных метров площади жилых и нежилых помещений в доме или председателем совета дома при условии, что от указанного количества собственников ему выдана доверенность на заключение договора управления. Такая доверенность может быть совершена в простой письменной форме и не требует нотариального удостоверения.

2. Конклюдентными действиями. Юридический термин «конклюдентность» означает, что стороны ведут себя так, будто договор между ними уже существует. Со стороны управляющей организацией предложением заключить договор будет являться реальное предоставление услуг и рассылка платежных квитанций собственникам, а со стороны собственников согласием на заключение договора будет считаться хотя бы разовая оплата присланного счета. В этом случае договор будет считаться заключенным на условиях действующего законодательства по умолчанию.

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.

Расторгнуть договор управления можно несколькими способами:

1. По соглашению сторон;
2. В одностороннем порядке в связи с существенным нарушением другой стороной условий договора управления;
3. В связи с истечением срока действия договора, предварительно уведомив другую сторону о намерении не продлевать действие договора.

3.4. Лицензирование управляющих организаций.

С мая 2015 года ни одна управляющая компания не может предлагать свои услуги, если у нее нет лицензии на право осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами. Лицензирование включает в себя два аспекта:

1. Выдача лицензии;

2. Контроль над соответствием организации или индивидуального предпринимателя лицензионным требованиям;

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

1. Регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;

2. 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;

3. Отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления;

4. Организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами;

5. Руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации;

6. Раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. 10 статьи 161 Жилищного кодекса.

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.

Если компания в течение года получит два предписания об устранении нарушений по одному многоквартирному дому и не исполнит их – она потеряет право на управление этим домом. Если площадь таких домов окажется больше 15% площади всех домов, которыми управляет УК, она лишится лицензии на управление домами, а ее руководитель будет дисквалифицирован на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления государственной жилищной инспекции. При этом собственники будут иметь право спасти свою компанию, проголосовав на общем собрании за продолжение работы с ней. В этом случае лицензия аннулировать не будет.

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 примут решения или собрание не будет иметь кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом.

4. Как содержать общее имущество или основные моменты предоставления жилищных услуг.

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Например, к жилищным услугам относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками, ведение технической документации на многоквартирный дом).

Однако в платежном документе все эти услуги, как правило, оплачиваются по одной строке «содержание общего имущества». Итак, разберемся, что входит в услуги по содержанию общего имущества и как формируется плата за них.

Требования к содержанию общего имущества, а также уточненный перечень объектов общего имущества содержатся в постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;
- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем;
- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (вывоз снега, сбивание сосулек);

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации для последующей утилизации;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).



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

Указанный минимальный перечень содержит конкретные виды работ по каждой из указанных групп. Предоставлять в рамках содержания общего имущества объем услуг ниже минимального перечня не имеет права ни одна управляющая организация или ТСЖ, поскольку иначе создается угроза безопасности

проживающих в доме лиц. Однако стороны вправе согласовать больший объем услуг, включив в него, например, содержание придомовой парковки. Правда есть один нюанс: чем больше собственники заказывают управляющей организации услуг, тем больше они будут платить за них.

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.

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

Как же формируется размер платы за жилищные услуги? Он устанавливается исходя из величины платы определяемой на 1 квадратный метр площади квартиры. Указанная величина в силу ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ утверждается общим собранием собственников исходя из предложений управляющей организации. Подчеркнем, что в одностороннем порядке собственники установить размер платы не имеют права. Если их не устраивает стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, предлагаемая конкретной компанией они могут рассмотреть предложения других управляющих организаций. Если собственники считают, что предложения управляющих организаций на рынке управления домами для них неприемлемы, и они смогут в индивидуальном порядке дешевле и качественнее содержать свой дом, для них есть возможность создать ТСЖ, которое будет иметь в штате всех необходимых специалистов или поручать им выполнение конкретных работ по договору подряда.

В домах, где в качестве способа управления выбрано ТСЖ (или ТСН) размер платы за содержание общего имущества утверждается органами управления ТСЖ (ТСН) (ч. 8 ст. 156 Жилищного Кодекса РФ).

В рамках вопроса о размере платы за содержание общего имущества необходимо упомянуть о том, что орган местного самоуправления ежегодно может принимать постановления о смете расходов на минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества многоквартирных домов. Данные постановления носят рекомендательный характер, но по сложившимся обыкновениям управляющие компании устанавливают размер платы с учетом муниципальных расценок.

Если услуги по содержанию и ремонту общего имущества не оказываются или оказываются некачественно, собственник имеет право потребовать перерасчета размера платы в сторону уменьшения. Но для начала факт ненадлежащего содержания общего имущества или неоказания услуг по его содержанию должен быть зафиксирован. Фиксация указанного факта происходит путем активирования.

Для того чтобы заактивировать указанный факт необходимо для начала обратиться в свою управляющую организацию с заявкой на выход их представителя с целью составления акта. Если указанный представитель является и составляет акт, собственнику необходимо убедиться в том, что в акте отражены все замечания собственника и копия указанного акта передана ему.

Если в течение 2-х часов с момента получения заявки представитель управляющей организации не прибудет для составления акта, собственник получает право составить его самостоятельно с председателем совета многоквартирного дома и двумя незаинтересованными лицами. Акт составляется в произвольной форме. Желательно в нем отразить следующие моменты:

1. Дату, место, время составления акта;
2. Кто был в составе комиссии, составлявшей акт;
3. Какой объект был осмотрен;
4. Что выявлено;
5. Какие инструменты и технические средства для этого использовались.

Акт должен быть подписан всеми членами комиссии и составлен в количестве копий по числу заинтересованных лиц.



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

5. Капитальный ремонт общего имущества.

С февраля 2015 года начинает функционировать новая система капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Уплата взносов на капитальный ремонт становится обязательной. Размер минимального взноса в регионе устанавливается уполномоченным государственным органом. В Удмуртии минимальный взнос на капитальный ремонт устанавливается Правительством УР и составляет на 2015 год 6 р. 70 коп. с 1 квадратного метра площади квартиры или нежилого помещения для домов без лифтов и 7 р. 30 коп. для домов, оборудованных лифтами.

Какие работы могут быть проведены в рамках новой системы капитального ремонта? Это:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

У регионов РФ есть право дополнить этот перечень дополнительными видами работ. В Удмуртии каких-либо дополнений к указанному перечню не принято, поэтому за счет минимального взноса могут быть выполнены только эти виды работ. В то же время собственники вправе на общем собрании утвердить размер взноса, превышающий минимальный. За счет указанного превышения могут быть профинансированы любые другие работы по капитальному ремонту, например установка общедомовых счетчиков.

5.1. Региональная программа капитального ремонта.

Для целей реализации капитального ремонта многоквартирных домов в каждом субъекте приняты региональные программы капитального ремонта. Региональная программа содержит перечень домов и устанавливает для каждого дома очередность проведения работ в рамках пятилеток. Именно в региональной программе каждый собственник помещения в МКД может найти сведения о том, какое общее имущество МКД должно быть отремонтировано в обязательном порядке и каковы предельные сроки для проведения его ремонта, при этом нужно помнить, что региональная программа подлежит ежегодной актуализации.

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

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

Для целей проведения капитального ремонта в каждом субъекте России создается региональный оператор. В Удмуртии региональный оператор создан в форме некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в удмуртской республике». Его задачи заключаются в следующем:

1. Обеспечивать проведение и финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, собственники которых выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – общий счет регионального оператора.

2. Содействовать проведению и финансированию работ в многоквартирных домах, собственники которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Общий счет регионального оператора и специальный счет – это два установленных законом способа накопления средств на капитальный ремонт. В одном многоквартирном доме может быть реализован только один из них.

5.2. Общий счет регионального оператора и специальный счет.

Региональная программа капитального ремонта в Удмуртской Республике была опубликована в мае 2014 года. После этого собственникам было предоставлено 6 месяцев для того чтобы определиться со способом накопления средств в своем доме и принять соответствующее решение на общем собрании. Выбор мог быть сделан только в пользу одного из предлагаемых способов. Дома, собственники которых не определились с данным вопросом, автоматически попадали на общий счет регионального оператора.

Общий счет регионального оператора еще называют «общим котлом». Основной принцип «общего котла» - платят все, а ремонтируются по очереди, установленной региональной программой. При этом собственникам не нужно думать о том, сколько денег они собрали, и хватит ли их для производства тех или иных работ. Проведение работ в региональной установленные сроки гарантирует региональный оператор. Вместе с тем, изменить установленную региональной

программой очередность проведения работ, находясь в общем котле, собственники не имеют права.

Специальный счет – это счет, открываемый в банке для сбора средств на капитальный ремонт собственниками конкретного многоквартирного дома для проведения работ только по данному дому. Специальный счет может открываться в любом из российских банков, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Среди всех банков, четверо являются кредитными организациями с государственным участием. Это ОАО «Сбербанк России», ОАО «Газпромбанк», ОАО «ВТБ», ОАО «Россельхозбанк».

Специальный счет требует от собственников проявления некоторой активности, поскольку им нужно заботиться о том, чтобы накопленных денег хватало на производство работ в сроки, установленные региональной программой. Кроме того, если собственники не успевают накопить требуемую сумму, они могут принять на общем собрании решение о получении кредита на капитальный ремонт. Если собственники не накопят требуемую на производство работ сумму к установленным срокам, их специальный счет будет закрыт, а дом перейдет в общий котел, который и будет выполнять необходимые работы в установленные сроки.

Вместе с тем, для домов, выбравших специальный счет возможен перенос выполнения тех или иных работ как на более ранний, так и на более поздний срок. При этом перенос выполнения работ на более ранний срок возможен по решению общего собрания собственников, а для переноса работ на более поздний срок необходимо соблюсти дополнительное условие:

- заключение управляющей организации или ТСЖ о том, что работы, переносимые на более поздний срок могут быть выполнены позже. Если затевается перенос на более поздний срок ремонта газового или лифтового оборудования вместо заключения УК потребуется заключение экспертной организации о том, что такой перенос возможен.

Выбирая специальный счет, собственники обязаны выбрать его номинального владельца. Им могут быть:

- Товарищество собственников жилья, управляющее домом;
- Региональный оператор (не путать с общим счетом регионального оператора);
- Управляющая организация, осуществляющая управление данным многоквартирным домом. Такое право ей предоставлено с января 2015 года.

Номинальный владелец называется так, поскольку деньги на специальном счете принадлежат собственникам помещений дома, для ремонта которого он открыт. На них не может быть обращено взыскание по долгам номинального владельца. Номинальный владелец может распоряжаться данными денежными средствами только по поручению собственников. При банкротстве номинального владельца денежные средства на специальном счете не исчезают вместе с ним.

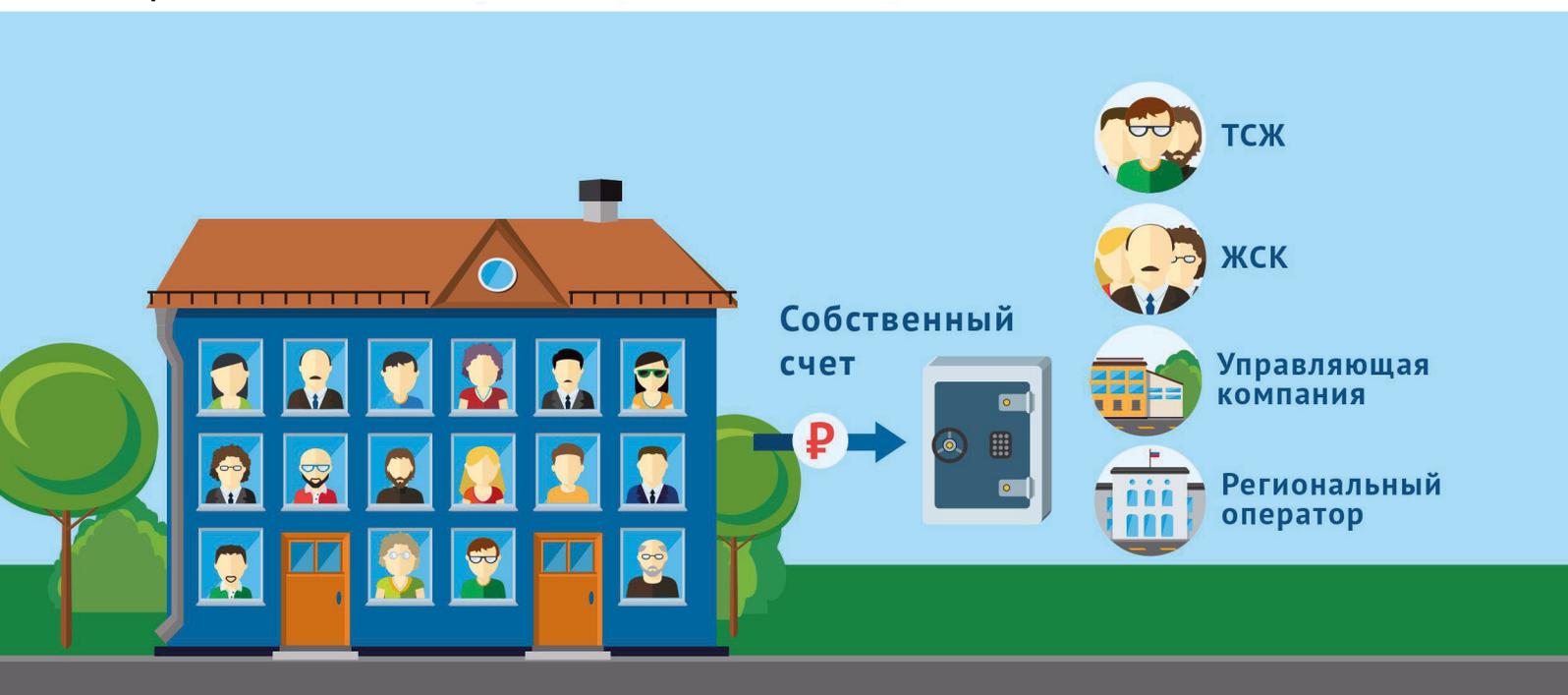
В этом случае номинальным владельцем становится региональный оператор, а в дальнейшем собственники вправе либо оставить спецсчет при нем либо поручить ведение счета новому номинальному владельцу.

Способ накопления средств может быть изменен по решению общего собрания собственников в любое время. Однако существуют определенные сроки смены способа накопления средств на капитальный ремонт. Для того, чтобы перейти со специального счета в общий котел потребуется месяц. Обратный переход может быть реализован только после погашения всех долов перед региональным оператором и потребует 2 года.

Вместе с тем, возможны и случаи принудительного перевода дома со специального счета в «общий котел».

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

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



С принятием в июне 2015 года изменений в действующее жилищное законодательство появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если взносы на капитальный ремонт на специальный счет многоквартирного дома будут вносить менее 50% собственников, такой 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».

5.3. Аварийное жилье.

Аварийным признается жилье имеющее деформацию фундаментов, стен, несущих конструкций и значительную степень биологического повреждения элементов деревянных конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения (п. 34 Положение о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утв. постановлением Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47).

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

Аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Жильцы многоквартирных домов, признанных аварийными до 1 января 2012 года расселяются в новое жилье бесплатно, за счет бюджетных средств. Расселение в рамках федеральной программы должно завершиться к 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 и за свой счет переселиться в другое жилье.
3. Снести дом и построить на данном земельном участке новый.
4. Заключить договор социального найма жилого помещения

В случае если многоквартирный дом был включен в региональную программу капитального ремонта и впоследствии был признан аварийным, средства

из фонда капитального ремонта направляются на снос или реконструкцию дома, а собственники действуют по одному из трех вышеприведенных вариантов.



Таким образом, мы настоятельно рекомендуем не доводить свой дом до аварийного состояния, чтобы потом не искать новое жилье. Для того чтобы избежать подобной участи нужно быть активным собственником: посещать общие собрания собственников, грамотно и взвешенно подходить к осуществлению капитального и текущего ремонта в своем доме, ответственно выбирать способ управления им и контролировать содержание общего имущества организацией выбранной в доме.

6. Коммунальные услуги.

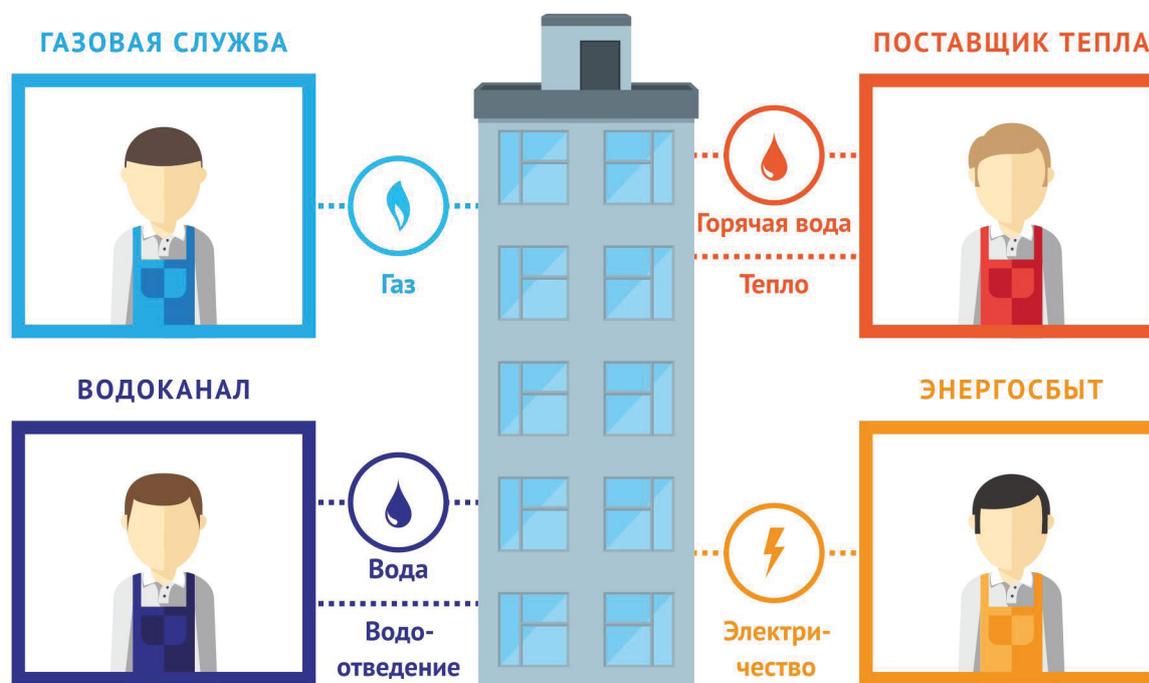
К коммунальным услугам относятся:

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

Коммунальные услуги по горячему водоснабжению, холодному водоснабжению, электроснабжению подразделяются также на:

- услуги индивидуального потребления, то есть расходуемые лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениям, непосредственно в них самих;
- услуги потребляемы на общедомовые нужды, то есть расходуемые для целей надлежащего содержания общего имущества и обеспечения его функционирования.

Конкретный перечень коммунальных услуг предоставляемых жильцам конкретного многоквартирного дома зависит от уровня благоустройства данного дома.



Ресурсоснабжающая организация - это поставщик коммунальных ресурсов

Организация, предоставляющая коммунальную услугу, называется исполнителем коммунальной услуги. Исполнителем коммунальной услуги может яв-

ляться управляющая организация, ТСЖ или, в предусмотренных законом случаях, ресурсоснабжающая организация (РСО).

Последняя может выступать исполнителем в следующих случаях:

а) в многоквартирном доме реализовано непосредственное управление;

б) УК или ТСЖ накопили долги перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунальных ресурсов за три расчетных месяца, в связи с чем РСО расторгла с ними договор поставки коммунальных ресурсов и перевела потребителей на прямые расчеты;

в) УК или ТСЖ, выбранные в доме не заключили с ресурсоснабжающей организацией договор поставки коммунального ресурса для целей последующего предоставления коммунальных услуг жильцам многоквартирного дома.

А вот если коммунальные услуги предоставляются управляющей организацией или ТСЖ, но собственники на общем собрании проголосовали за внесение платы напрямую в ресурсоснабжающую организацию, исполнителями услуг остаются управляющая организация или ТСЖ, несмотря на то, что плата вносится напрямую поставщику услуг;

Определить исполнителя услуги в вашем доме достаточно просто. Им является та организация, на счета которой перечисляется плата за коммунальный ресурс. Почему важно знать исполнителя коммунальной услуги в вашем доме? Потому что именно он отвечает за качество услуг и именно к нему следует обращаться, если какая-то коммунальная услуга не оказывается.

Важно знать! Внимание, двойные платежи!

Случается так, что в спорах управляющих организаций за дом жильцы начинают получать платежные квитанции по одинаковым услугам от двух организаций сразу. В этом случае нужно повременить с оплатой жилищно-коммунальных услуг и написать заявление в орган муниципального жилищного контроля. Он проведет проверку по данному факту и установит надлежащего исполнителя услуг.

Основные права и обязанности исполнителя и потребителя коммунальной услуги закреплены в п. 31-34 правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 (далее - Правила 354).

6.1. Начисление платы за коммунальные услуги.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается путем произведения двух составляющих:

- тарифа на коммунальный ресурс;

- объема потребления коммунального ресурса.

Размер платы = тариф × объем потребления ресурса

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса (например, стоимость 1 куб. м. холодной или горячей воды, стоимость одной гигакалории тепла и т.п.). В Удмуртии тарифы на 2015 год утверждены в конце 2014 года Региональной энергетической комиссией. С 2015 года полномочия по утверждению тарифов перешли Министерству энергетики, ЖКХ и государственного регулирования тарифов УР, поэтому тарифы на 2016 год и далее будет утверждать данный орган. **Никто из иных участников жилищно-коммунальных отношений не вправе устанавливать или утверждать свои собственные тарифы на коммунальные ресурсы.**

Объем потребления коммунального ресурса – величина реального или вменяемого собственнику потребления коммунального ресурса за расчетный период (1 месяц). Объем потребления для холодного, горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения определяется тремя способами:

1. При отсутствии счетчиков – по нормативу, исходя из числа зарегистрированных граждан. Норматив устанавливается Правительством УР и представляет собой величину вменяемого потребления коммунального ресурса на 1 зарегистрированного человека. Пример норматива: 4,2 куб. м. холодной воды на 1 человека.

Нормативы потребления коммунальных ресурсов установлены следующими нормативными актами:

ХВС, ГВС, водоотведение – постановление Правительства УР от 27 апреля 2015 г., № 201;

Электроснабжение, газоснабжение – постановление Правительства от 18 мая 2015 г., № 245;

2. При наличии счетчиков - по их показаниям. Наличие счетчиков позволяет собственнику платить ровно за то, что он потребил. Это наиболее предпочтительный способ определения объема потребления коммунального ресурса.

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



3. По среднемесячному потреблению за предыдущие 6 месяцев. Данный способ применяется, если в квартире есть прибор учета, но собственник по каким-то причинам показания не передавал. При этом, если собственник подаст показания прибора учета в следующем месяце ему начислят плату по счетчику.

В отношении водоотведения имеется определенная особенность определения объема потребления. При наличии в квартире счетчиков холодной и горячей воды объем водоотведения определяется как сумма потребленной холодной и горячей воды.

Отдельно следует упомянуть о том, как определяется объем потребления коммунального ресурса по отоплению. Коммунальным ресурсом в данном случае будет являться тепловая энергия. При этом, она предоставляется только в отопительный период, но ввиду ее дороговизны объем потребленного в отопительный сезон тепла распределяется на все 12 месяцев. Единицей измерения тепловой энергии является гигакалория тепла. Объем потребления тепла может рассчитываться двумя способами:

1. По нормативу при отсутствии в доме общедомового узла учета, а также в течение первого года после установки прибора учета. При этом, нормативы по отоплению устанавливаются Правительством УР не на 1 человека, а на 1 кв. м. площади квартиры. Нормативы потребления на отопление установлены постановлением Правительства РФ от 22 декабря 2014 года № 554.

2. При наличии в доме общедомового прибора учета потребляемого тепла, объем потребления тепловой энергии для целей начисления платы в течение текущего года, рассчитывается как среднемесячное потребление тепла многоквартирным домом на 1 кв. м площади помещений в нем по счетчику за прошлый год. Для этого, потребление тепла по общедомовому счетчику за прошлый год делят на 12 месяцев и на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Получив определенную величину потребления на 1 кв. м. площади помещений в доме, ее умножают на площадь своей квартиры. Так получают объем потребления тепла за расчетный период для своей квартиры.

В течение года плата начисляется ежемесячно исходя из получившейся величины потребления. В конце года исполнитель обязан произвести корректировку размера платы за отопление, исходя из показаний счетчика за текущий год. Корректировка может представлять собой как единовременный возврат денежных средств, излишне уплаченных за отопление (если в текущем году дом потребил меньше тепла, чем в предыдущем), так и единовременное доначисление (если в текущем году потребление тепла больше чем в прошедшем).

ВАЖНО ЗНАТЬ! Как проверить правильно ли начисляется плата за отопление в течение года?

1. Затребуйте у исполнителя услуги в письменном виде ведомости потребления тепловой энергии за прошедший год. Любые запросы необходимо печатать в 2-х экземплярах. Один отдавать адресату, а на другом вам должны

поставить штамп о его принятии. Исполнитель обязан предоставить указанные ведомости для ознакомления (пп. «е» п. 31 Правил 354).

2. Изучите в платежной квитанции площадь занимаемой вами квартиры (также она указывается в свидетельстве на право собственности) и площадь всех жилых и нежилых помещений в доме. Если эти данные в ней не указываются, запросите эти сведения в письменном виде в управляющей организации или ТСЖ, выбранных в доме.

3. Изучите действующий тариф на отопление. Данные сведения можно получить в Управлении ЖКХ вашего муниципального образования или в региональном центре общественного контроля.

4. Итак, допустим тариф составляет 1543 рубля 09 коп. за 1 Гкал. тепла, вы живете в квартире, площадью 42 кв. м. в многоквартирном доме, площадью всех жилых и нежилых помещений 3600 кв.м., который потребил за прошлый год 600 Гкал. тепла. Тогда среднемесячное потребление составит $600 / 12 / 3600 = 0,014$ Гкал на 1 кв.м.

5. Чтобы узнать какой объем тепла приходится на вашу квартиру в месяц, достаточно среднемесячное потребление умножить на площадь вашей квартиры: $0,014 \times 42 = 0,588$ Гкал. Чтобы узнать размер платы, полученный объем умножаем на тариф: $0,588 \times 1543,09 = 907$ рублей 33 копейки.

В декабре 2015 года вступят в силу изменения в Жилищный кодекс РФ в соответствии с которыми лицо, виновное в предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества либо с перерывами, превышающими допустимую продолжительность, либо в неправильном расчете размера платы за коммунальные услуги будет обязано оплатить в пользу потребителей штраф.

Наличие вины будет определяться технической возможностью предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества конкретному многоквартирному дому. Определять наличие / отсутствие технической возможности предоставлять коммунальные услуги надлежащего качества будет Государственная жилищная инспекция, посредством выдачи заключения.

Лицо, допустившее неправильный расчет размера платы за коммунальную услугу будет освобождено от уплаты штрафа, если оно исправится (сделает перерасчет) до момента обращения потребителя по данному вопросу.

6.2. Начисление платы за общедомовые нужды (ОДН).

Плата за общедомовые нужды также начисляется как произведение объема ресурса потраченного на общедомовые нужды и тарифа на данный ресурс. Объем потребления исчисляется двумя способами:

1 способ: по нормативу – при отсутствии общедомового счетчика. Норматив устанавливается Правительством УР на 1 кв. м. площади мест общего

пользования. Полученный нормативный объем ОДН распределяется по площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Рассчитаем плату за ОДН по нормативу!

1. Для начала необходимо уточнить, какой норматив потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды применим к вашему дому.

В Удмуртии действуют следующие нормативы на ОДН:

Холодное и горячее водоснабжение.

Для всех домов: 0,041 куб.м. на 1 квадратный метр мест общего пользования;

Электроснабжение.

Дома, не оборудованные лифтами: 2,75 кВт. ч. на 1 квадратный метр мест общего пользования;

Дома до 10 этажей включительно с любым количеством лифтов: 3,43 кВт. ч. на 1 квадратный метр мест общего пользования;

Дома более 10 этажей при наличии двух и более лифтов в доме: 6,88 кВт. ч. на 1 квадратный метр мест общего пользования;

2. Уточнить площадь мест общего пользования в вашем многоквартирном доме. Она может быть указана в счетах на оплату жилищно-коммунальных услуг. Если там данной информации нет, то необходимо уточнить ее в своей управляющей организации.

3. Уточнить площадь всех жилых и нежилых помещений в доме. Это суммарная площадь всех квартир, а также офисов, магазинов и т.п., расположенных на первом - втором этаже. Данная информация также отражается в счетах-извещениях на оплату ЖКУ.

4. Уточнить площадь своей квартиры.

5. Для расчета объема ОДН по нормативу для конкретной квартиры необходимо норматив на ОДН умножить на площадь мест общего пользования. Полученное произведение поделить на площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножить на площадь своей квартиры.

Пример:

5 этажный 4 подъездный дом без лифта.

Площадь всех жилых и нежилых помещений: 3500 кв.м.

Площадь мест общего пользования: 300 кв.м.

Норматив ОДН: 2,75 кВт.ч.; Площадь квартиры: 42 кв.м.

Нормативный объем ОДН = $2,75 \times 300 / 3500 \times 42 = 9,9$ кВт.ч.

6. Тариф на электроснабжение с 1 июля 2016 года составляет 3,44 руб. за 1 кВт.ч.

7. Чтобы узнать максимальный размер платы за общедомовые нужды с учетом нормативного ограничения необходимо полученный объем умножить на тариф. В данном случае он составит: $9,9 \times 3,44 = 34,56$ руб.

2 способ: как разница между показаниями общедомового счетчика и суммарного поквартирного потребления коммунального ресурса, распределенная по площади всех жилых и нежилых помещений в доме. Данный способ применяется, если в доме установлен общедомовой прибор учета коммунального ресурса.

Пример: Рассчитаем плату за ОДН по общедомовому счетчику!

Для примера возьмем следующие показатели:

По общедомовому счетчику дом потребил 12000 киловатт за месяц;

Суммарное потребление всех квартир в доме за месяц составило 8000 киловатт.

Тариф составляет 3, 24 копейки за 1 Квт.

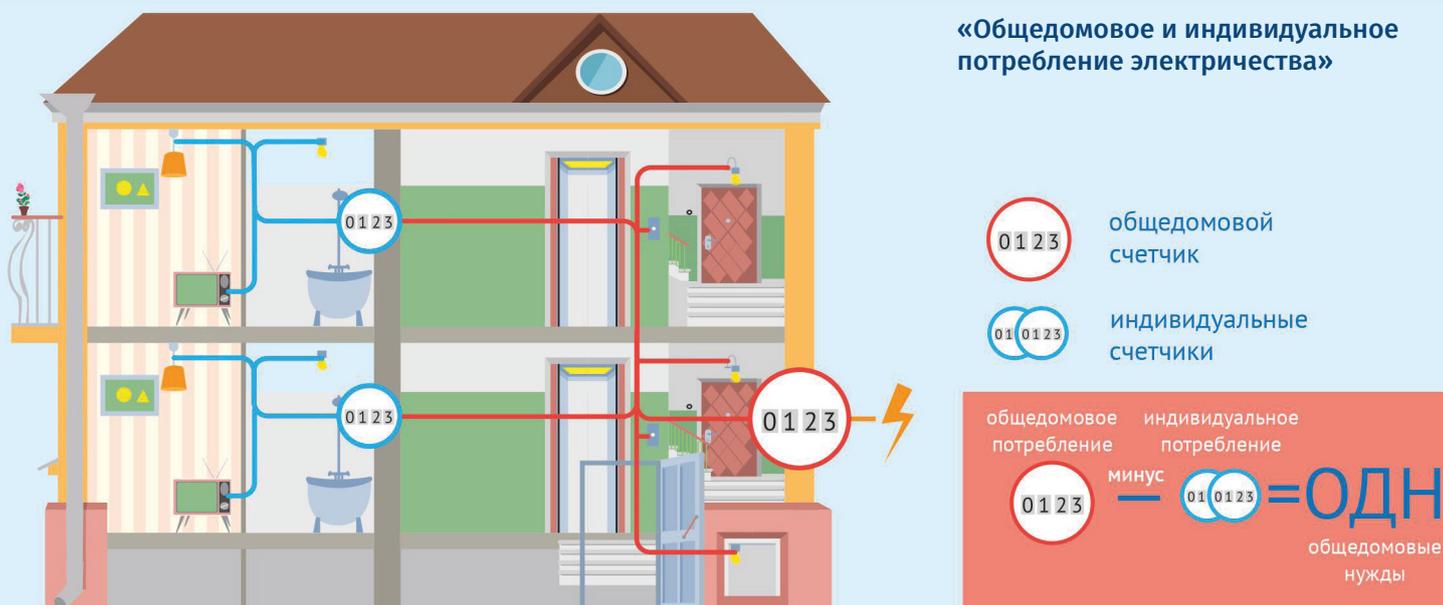
Вы опять же проживаете в квартире, площадью 42 кв. м. в многоквартирном доме, площадью всех жилых и нежилых помещений 3600 кв.м.

ОДН для всего дома составит: $12000 - 8000 = 4000$ Квт.

Из них доля, приходящаяся на вашу квартиру, составит: $4000 / 3600 \times 42 = 46,67$ Квт.

Размер платы за ОДН по электроэнергии для данной квартиры составит: $46,67 \times 3,24 = 151$ рубль 21 копейка.

С июля 2016 года начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды ограничено нормативом для всех исполнителей коммунальных услуг. Это значит, что если объем ОДН, рассчитанный по разнице потребления будет выше нормативного объема, то исполнитель услуги будет иметь право начислить размер платы только за нормативный объем ОДН.



ВАЖНО ЗНАТЬ! Что можно сделать в доме, чтобы уменьшить расходы на общедомовые нужды.

1. Всем жильцам в многоквартирном доме необходимо иметь счетчики потребляемых ресурсов и вовремя передавать их показания.

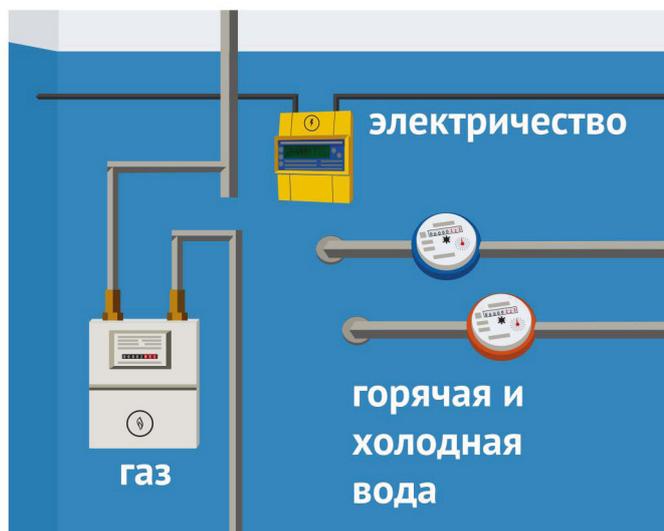
2. Старые квартирные счетчики не так точны, поэтому лучше не затягивать с их заменой.

3. Если есть подозрения, что кто-то незаконно подключился к общедомовым сетям, совет многоквартирного дома может вызвать представителя исполнителя коммунальной услуги для проведения проверки на предмет несанкционированного подключения.

С принятием в 2015 году нового федерального закона коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды включаются в состав услуг по содержанию общего имущества. Их будут рассчитывать по нормативу. Таким образом, верхняя планка ОДН будет жестко установлена на уровне нормативного ограничения. Данное нововведение вступит в силу с января 2017 года.

6.3. Счетчики. Для чего они нужны, и как за ними следить. Что делать если прибор учета сломался.

На сегодняшний день те, кто не установил приборы учета в своих квартирах, платят за коммунальные ресурсы по нормативам, устанавливаемым органом государственной власти субъекта. При этом, нормативы потребления многих коммунальных ресурсов зачастую значительно превышают их реальный расход, поскольку невозможность учета потребления ресурса создает трудности для исполнителя, т.к. он не знает сколько «товара» он продает данной квартире и он вынужден перестраховываться, чтобы не оказаться в убытке. Получается, что отсутствие приборов учета невыгодно как для исполнителей коммунальной услуги, так и для потребителей.



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

Для того, чтобы платить ровно за то, что вы потребили необходимо устанавливать приборы учета. Однако установить счетчик мало, необходимо также ввести его в эксплуатацию. Ввод в эксплуатацию осуществляется только исполнителем коммунальной услуги на основании заявки собственника и включает в себя опломбировку счетчика и подписание актов ввода в эксплуатацию. Опломбировка представляет собой процесс установки контрольных пломб, которые препятствуют несанкционированному вмешательству в работу прибора учета. Данная процедура регулируется пунктами 80-81.14 Правил предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354. Опломбировка и ввод счетчика в эксплуатацию должны осуществляться исполнителем без взимания платы. Исключение составляют случаи, когда пломба повреждена по вине потребителя, в связи с чем, требуется повторная опломбировка.

Каждый счетчик нуждается в периодическом проведении поверки. **Поверка** – это процедура проверки точности отражаемых счетчиком показаний. Для разных моделей приборов учета срок поверки различен, но он всегда указывается в паспорте изделия. Например, для счетчиков холодной воды чаще всего он составляет 1 раз в 5 - 6 лет. Поверку осуществляют специализированные метрологические организации.

Если прибор учета сломался необходимо сразу же известить об этом исполнителя коммунальной услуги и передать ему текущие показания. Только с момента сообщения о поломке, показания прибора учета не будут приниматься исполнителем для цели начисления платы. Если потребитель не сообщит о поломке, а неисправный счетчик продолжит «мотать» коммунальный ресурс, ему придется заплатить за все что будет отражено в качестве потребленного ресурса до момента сообщения о поломке. После сообщения о поломке собственник вправе заказать установку нового прибора учета и пригласить исполнителя для ввода его в эксплуатацию.

6.4. Основные требования к качеству коммунальных услуг.

Требования к качеству коммунальных услуг изложены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г.

Холодное, горячее водоснабжение, водоотведение должны быть доступны потребителям круглосуточно и в течение всего года. Допустимая продолжительность перерыва подачи составляет 4 часа одновременно и не более 8 часов в месяц. Горячая вода может отсутствовать до 24 часов при аварии на тупиковой магистрали. Кроме того, допускаются ежегодные профилактические работы на сетях горячего водоснабжения продолжительностью до 14 дней. Нормативная температура горячей воды составляет от 60 до 75 градусов.

Отопление должно быть доступно в течение всего отопительного периода. Допустимая продолжительность перерыва при аварии составляет 16 часов одновременно или 24 часа в течение месяца. Нормативная температура в жилом помещении составляет + 20 градусов Цельсия, а для угловых квартир + 22 градуса.

Электроснабжение потребителей должно осуществляться бесперебойно, круглосуточно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения составляет 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа - при наличии 1 источника питания. Газоснабжение должно осуществляться бесперебойно, круглосуточно в течение всего года. Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

В случае, если коммунальные услуги предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность или ненадлежащего качества, потребитель вправе зафиксировать данный факт путем активирования и потребовать от исполнителя произвести перерасчет платы в сторону уменьшения. Активирование осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 года № 354.

6.5. Перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителей.

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

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

Как правильно составить заявление на перерасчет?

В заявлении нужно обязательно указать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего жителя, день начала и окончания срока отъезда.

К заявлению нужно приложить документы, которые подтверждают, что вы действительно будете находиться в другом месте. Если вы подаете заявление заранее, можете написать, что документы пока предоставить не можете, но обязуетесь принести их в течение 30 дней после возвращения. Если же вы их не предоставите, к вам могут применить штрафные санкции как к неплательщику (поскольку перерасчет квартплаты в сторону понижения вам к тому времени уже будет сделан). Примерный перечень документов, которые можно предоставить,

есть в пункте 93 Правил 354. Этот перечень не закрытый, поэтому вы можете принести любой документ, который, по вашему мнению, безоговорочно подтвердит, что вы находились в другом месте.

Но в любом случае документы (кроме билетов на поезд, самолет и т. д.) должны быть подписаны уполномоченным лицом организации, которая их выдала, заверены печатью, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Если документ составлен на иностранном языке, он должен быть легализован и переведен на русский.

Плата за ОДН и жилищные услуги не пересчитывается.

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

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

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

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

6.6. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.

Чем различаются два этих понятия?

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

При приостановлении коммунальной услуги ресурс перестает поступать вообще, полностью.

Если ситуация «штатная», исполнитель должен заранее предупреждать жителей о том, что в ближайшее время будет ограничена или прекращена подача, к примеру, горячей воды. Но в законе оговорены ситуации, в которых ресурс

можно временно отключать (или снижать его подачу) без предупреждения:

1. Авария (или угроза аварии) на сетях, по которым передается вода, тепло, электричество и т. д.

2. Стихийные бедствия и чрезвычайные ситуации (и возникшая необходимость устранить их последствия).

3. Несанкционированное подключение к сетям. При этом остановить подачу ресурса коммунальщики имеют право ровно с того момента, как обнаружат такое нарушение.

4. Использование жильцами бытовых машин, чья мощность превышает максимально допустимую для внутридомовых сетей.

5. Предписание об ограничении или приостановлении услуги. Это предписание коммунальщикам выдает государственный орган, который контролирует состояние внутридомовых инженерных систем. Если он обнаружит, что сети в аварийном состоянии, коммунальные службы будут обязаны их отключить.

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

Если в течение 30 дней после предупреждения должник так и не платит за коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить подачу ресурса. При этом он обязан опломбировать его механическое, электрическое, санитарно-техническое и любое другое оборудование, которым должник пользуется, что называется, «в связи» с этими услугами.

Вновь подключить электричество, воду и т. д. коммунальщики обязаны в течение 2 дней после того, как недобросовестный потребитель полностью оплатит все свои долги или заключит с исполнителем соглашение о порядке погашения задолженности. Впрочем, коммунальные службы имеют право включить неплательщику свет (воду, газ) и раньше, но это уже будет их «жест доброй воли».

Но если услугу отключили из-за того, что в квартире работал слишком мощный бытовой прибор или житель несанкционированно подключился к сетям, восстановить доступ проштрафившегося жильца к коммунальной услуге разрешается лишь после того, как он устранит нарушения.

7. Как потребителю защитить свои права: контрольно-надзорные органы в сфере ЖКХ.

В сфере ЖКХ действует трехступенчатая система контрольно-надзорных органов.

1 ступень. Общественный контроль. Его осуществляют советы многоквартирных домов и различные общественные организации. Основная задача общественного контроля – это разъяснение действующего законодательства, помощь в подготовке обращений и заявлений в контролирующие органы, информирование собственников о том, имеется ли нарушение их прав в ситуации, с которой они обращаются или действия исполнителей услуг правомерны.

2 ступень. Муниципальный жилищный контроль. Реализуется он органами местного самоуправления в отношении тех многоквартирных домов, в которых имеются муниципальные помещения.

3 ступень. Государственный жилищный надзор. Он осуществляется государственной жилищной инспекцией субъекта РФ. Это основной надзорный орган в сфере ЖКХ и именно в него следует обращаться собственникам для проведения проверки по факту нарушения их прав участниками сферы жилищно-коммунального хозяйства.

В некоторых субъектах РФ (в том числе и в Удмуртской Республике) часть полномочий государственного жилищного надзора переданы на уровень муниципального контроля. В этом случае, по некоторым нарушениям потребителям жилищно-коммунальных услуг необходимо обращаться с заявлениями в орган муниципального жилищного контроля. Именно он проводит проверку по обращению потребителя, а в случае выявления нарушений действующего законодательства передает материалы в государственную жилищную инспекцию для принятия мер по их пресечению и наложению на виновных лиц штрафа.

7.1. Как и куда обращаться потребителю при нарушении его прав участниками сферы ЖКХ.

Если потребитель обнаружил, что его права нарушаются кем-то из участников сферы ЖКХ, он вправе обратиться в надзорные органы с письменным заявлением. Заявление составляется в произвольной форме, в нем необходимо указать обстоятельства, при которых произошло нарушение прав потребителя и требование о проведении проверки (выездной проверки). Заявление может быть отправлено в контрольный орган по почте, заказным письмом с уведомлением о вручении с описью вложения. Заявление может быть подано непосредственно в контрольный орган. В этом случае оно должно быть составлено в двух экземплярах, один из которых подается в приемную адресата, на другом ставится штамп о его принятии. Экземпляр со штампом остается на руках у потребителя.



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

Какова же компетенция контрольно-надзорных органов? Муниципальный жилищный контроль с учетом того, что ему переданы некоторые полномочия государственного жилищного надзора, проверяет:

- использование собственниками жилого помещения на предмет незаконных перепланировок квартир, их порчи, соблюдения порядка перевода помещений из категории «жилое» в категорию «нежилое»;
- надлежащим ли образом содержится общее имущество в многоквартирном доме и законно ли была установлена плата за данные услуги;
- все ли коммунальные услуги предоставляются собственникам и соблюдаются ли требования к качеству коммунальных услуг;
- правильно ли начисляется плата за содержание и ремонт общего имущества, и предоставление коммунальных услуг;
- законно ли созданы ли в домах советы многоквартирных домов и соответствует ли законам их действия и решения;

Государственная жилищная инспекция проводит проверки по следующим направлениям:

- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;
- выбор способа управления многоквартирным домом и правомерность заключения договора управления многоквартирным домом.
- контроль за работой муниципалитетов (ГЖИ является вышестоящей инстанцией по отношению к муниципальному контролю. Поэтому, если вас не устроил ответ муниципального контроля можно обратиться в ГЖИ).

С мая 2015 года в отношении управляющих организаций муниципалитеты осуществляют лицензионный контроль. Лицензионный контроль предполагает

проведение проверок управляющих организаций, в том числе и по заявлению потребителя по следующим направлениям:

- надлежащим ли образом содержится общее имущество в многоквартирном доме и законно ли была установлена плата за данные услуги;

- все ли коммунальные услуги предоставляются собственникам и соблюдаются ли требования к качеству коммунальных услуг;

- правильно ли начисляется плата за содержание и ремонт общего имущества, и предоставление коммунальных услуг;

Если в результате проверки будут установлено, что со стороны исполнителя услуг имело место нарушение действующего законодательства контролирующей орган вправе вынести предписание об устранении выявленных нарушений, а также наложить на нарушителей штраф. Штрафы бывают разные. Ниже мы рассмотрим их более подробно.

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
6.24	Нарушение установленного федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях и на объектах	500 – 3000
7.21. ч. 1	Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению.	1000-1500
7.21. ч. 2	Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирных домах.	2000-2500
7.22.	Нарушение УК или ТСЖ правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением	должностные лица: 4000-5000 юридические лица: 40000-50000

7.23.	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	должностные лица: 500-1000 юридические лица: 5000-10000
7.23.2.	Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации осуществляющей управление домов или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов	граждане: 2000-5000 должностные лица: 30000-40000 юридические лица: 150000-200000
7.23.3. ч. 1	Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами	должностные лица: 50000-100000 юридические лица: 150000-250000
7.23.3 ч. 2	Совершение деяния, предусмотренного ч. 1 данной статьи в период прекращения действия лицензии или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами до момента передачи дома новой управляющей организации или смены способа управления	должностные лица: 100000-200000 или дисквалификация до 3х лет юридические лица и ип: 150000 - 500000

9.16. ч. 4	Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащения приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества	должностные лица: 5000-10000 индивидуальные предприниматели: 10000-15000 юридические лица: 20000-30000
13.19.2 ч. 1	Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства	физические лица: 1000 физические лица (администраторы собраний): 15000 органы местного самоуправления, УК, ТСЖ: 30000 ресурсоснабжающие организации: 200000
13.19.2 ч. 2	Повторное совершение правонарушения, предусмотренного ч.1 ст. 13.19.2 ч.1	дисквалификация до 1 года
14.1.3 ч. 1	Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если такая лицензия обязательна	должностные лица: 50000 – 100000 или дисквалификация до 3 лет; индивидуальные предприниматели: 150000-250000 или дисквалификация до 3 лет; юридические лица: 150000-250000
14.1.3 ч. 2	Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований	должностные лица: 50000 – 100000 или дисквалификация до 3 лет; индивидуальные предприниматели: 250000-300000 или дисквалификация до 3 лет; юридические лица: 250000-300000

19.4	Неповиновение законному распоряжению должностного лица органа, осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль	физические лица: предупреждение, штраф 500 – 1000; должностные лица: 2000 - 4000
19.4.1. ч.1	Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок	граждане: 500-1000 должностные лица: 2000-4000 юридические лица: 5000-10000
19.4.1. ч.2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 19.4.1., если они повлекли невозможность завершения проверки	должностные лица: 5000-10000 юридические лица: 20000-50000
19.5. ч. 1	Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства	граждане: 300-500 должностные лица: 1000-2000 юридические лица: 10000-20000
19.7.	Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде	граждане: 100-300 должностные лица: 300-500 юридические лица: 3000-5000

Перечень основных нормативных актов, регулирующих отношения в сфере ЖКХ.

Жилищный Кодекс Российской Федерации.

Основной документ, регулирующий жилищные правоотношения.

Постановление Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Детализирует состав общего имущества в многоквартирном доме, устанавливает требования к его содержанию, механизм перерасчета платы при оказании услуг и выполнении работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Устанавливает минимальный перечень работ и услуг, необходимый для надлежащего содержания общего имущества менее которого не может оказывать ни одна управляющая организация или ТСЖ. Большой объем услуг может быть согласован собственниками и управляющей организацией или установлен общим собранием членов ТСЖ.

Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Сохраняет свое действие в ряде регионов РФ, но только в части методики расчета размера платы за отопление и конкретные формулы ее начисления.

Постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

Регулирует предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах. Устанавливает права и обязанности исполнителя и потребителя коммунальной услуги, методики начисления платы за коммунальные услуги, основания и порядок перерасчетов платы за них.

Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. N 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Устанавливает обязательные требования к раскрытию информации управляющими организациями и ТСЖ, способы раскрытия информации, перечень информации, подлежащей раскрытию.

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31 июля 2014 года № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

Носит рекомендательный характер. Устанавливает примерные условия договора управления, примерную форму ежегодного отчета о расходовании денежных средств управляющей организацией на управлении многоквартирным домом, а также примерную форму уведомления, бюллетеня, протокола общего собрания собственников помещений в заочной форме.

Письмо Минрегиона РФ от 04.06.2007 N 10611-ЮТ/07 «О разъяснении Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 307, в части изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»

На конкретных примерах разъясняет механизм перерасчета платы за коммунальные услуги, предоставляемые ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Действует и в отношении Правил 354.

