

Автономная некоммерческая организация помощи детям-сиротам, оказавшимся в тяжелой жизненной ситуации «Мы нужны друг другу»



ГИД ПО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ

Для воспитанников и выпускников организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей и замещающих семей



При поддержке:



МИНСТРОЙ
РОССИИ



Уполномоченный
при Президенте
Российской Федерации
по правам ребенка

Рыбаков фонд



Ассоциация
волонтерских
центров

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ЖКХ	6
1.1. Основные участники сферы ЖКХ.	7
1.2. Кто контролирует ЖКХ.	8
1.3. Жилищные и коммунальные услуги.	8
1.4. Собственник: какие у него права и обязанности?.	9
1.5. Общее имущество в многоквартирном доме	12
2. ЖИЛЬЕ	13
2.1. Основания для обеспечения социальных гарантий в области жилищных прав граждан	13
2.2. Договор найма жилого помещения	14
3. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ	18
3.1. Что входит в содержание дома?	18
3.2. Услуги по управлению многоквартирным домом	21
3.3. Оплата услуги работ по содержанию общего имущества.	21
3.4. С какого момента вы обязаны платить за жилищные услуги?.	23
3.5. Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги.	23
4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ	24
4.1. Исполнители коммунальных услуг	25
4.2. Договор предоставления коммунальных услуг.	27
4.3. Размер платы за коммунальные услуги.	30
4.4. Начисление платы за ресурсы.	31
4.5. Расчет платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды по нормативу.	34
4.6. Требования к качеству коммунальных услуг.	35
4.7. Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?	36
5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ	37
5.1. Как проводятся собрания собственников жилых помещений?.	38
5.2. Решения общего собрания многоквартирного дома.	40
5.3. Голосование на общем собрании собственников	40
5.4. Председатель совета многоквартирного дома.	42
6. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ	42
6.1. Непосредственное управление многоквартирным домом.	43
6.2. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).	43
6.3. Как создать ТСЖ	44
6.4. Органы управления ТСЖ.	45
7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	47
7.1. Как ввести счетчик в эксплуатацию?.	47
7.2. Что делать, если прибор учета сломался?.	49
7.3. Как перечислять плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют?.	49
7.4. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг.	50
7.5. Как правильно оплачивать коммунальные услуги.	51
7.6. Жилищная субсидия.	52
7.7. Документы, необходимые для назначения субсидии.	52
8. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ В СФЕРЕ ЖКХ	54
8.1. Право потребителей на информацию об исполнителе услуг, услугах и работах в сфере ЖКХ	54
8.2. Государственная информационная система ЖКХ.	55
8.3. Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать.	56
8.4. Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права?.	57
8.5. Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ.	58
8.6. Правонарушения, по которым государственная жилищная инспекция вправе привлечь к ответственности участников сферы ЖКХ.	60
9. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА	65
10. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ	80
11. ТЕЛЕФОННЫЙ СПРАВОЧНИК	82
12. ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ	82

Дорогие друзья!



У вас в руках уникальный, путеводитель «Гид по ЖКХ». Он познакомит вас с правами и обязанностями в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Нередко бывают случаи, когда бывшие воспитанники организаций для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей получая свое жилье, не могут по каким либо причинам оплачивать коммунальные услуги. Накопленные долги могут привести к тому, что по решению суда органы власти могут забирать предоставленное жилье. Во избежание таких историй было создано это пособие – ваш друг и помощник в решении бытовых проблем. в «Гиде по ЖКХ» вы найдёте ответы на вопросы: как оплачивать коммунальные услуги и какие штрафные санкции ждут за их неуплату, какими субсидиями вы сможете воспользоваться и т.д.

Помните, вы не одни в этом мире. Есть много добрых людей, готовых вас поддержать и оказать всестороннюю помощь. Но и вы при этом должны уметь ориентироваться в жизни: вовремя оплачивать коммунальные услуги, содержать свою квартиру в надлежащем виде. Уверен, «Гид по ЖКХ» станет вашей настольной книгой!

С уважением,
директор автономной некоммерческой организации помощи детям-сиротам, оказавшимся в тяжелой жизненной ситуации «Мы нужны друг другу».
Член Общественного совета при Уполномоченном при Президенте РФ по правам ребенка,
Альберт Сарбалаев



«У вас в руках очень важный путеводитель. Как в другой стране сложно ориентироваться без описания всего самого важного и нужного, так и в сфере жилищно-коммунального хозяйства, порой, сложно разобратся.

Что такое управляющая компания и кто управляет ею? За что отвечают жильцы, а за что – коммунальные службы? Ответы на подобные вопросы в интернете найти непросто – правила в сфере ЖКХ постоянно меняются, зависят от территории и условий договоров управляющих компаний.

Сейчас вы только учитесь быть гражданином, частью общества. Гражданская позиция всегда должна быть сопряжена с гражданской ответственностью: быть частью общества означает еще и следовать правилам, которые это общество установило. Но еще это означает – разделять ценности общества, жить, соблюдая его интересы. И не важно, насколько масштабно ваше участие – создаете ли вы филантропический фонд или же просто следите за порядком в своем подъезде. Вовлечение в общественную жизнь начинается с малого, как и ответственность.

Президент «Рыбаков Фонда»,
Елена Ульянова

Уважаемые и дорогие ребята!

Каждый из нас понимает, что существуют основные ценности в жизни любого человека. Выходя в большой Мир под названием САМОСТОЯТЕЛЬНАЯ ЖИЗНЬ, вы берете личную ответственность за себя и за будущую семью, которую я желаю каждому из вас приобрести! А семья – это и быт, и ответственность, и собственные дети, которых нужно воспитать и отдать им частичку своего тепла. А вот какую вы создадите свою личную взрослую жизнь? Многое зависит от вас, дорогие ребята. Понимание прав и обязанностей поможет достойно найти себя в этом сложном, но интересном Мире. Что такое быт? Это и семейный очаг, семейные традиции и, конечно, ваше личное пространство – ваше жилье! Относитесь к нему ответственно и трепетно. Ведь правильно говорят: «Моя семья и моя квартира – мои тыл и крепость». ЖКХ – это важно и значимо. И то как вы поймете этот термин, и то как вы узнаете об этом больше, изучите законы, права и обязанности, тем самым вы создадите себе комфортную среду обитания, которая повлияет на качество вашей жизни.

В добрый путь, дорогие ребята! Многое зависит от самого человека. Дерзайте, творите, будьте полноценным гражданином нашей Родины! Прививайте добрые качества своим будущим детям! Цените все, что окружает вас.

С уважением, д.т.н., профессор, **Ляпунова Елена Вячеславовна**



Дорогие друзья!

Вы вступаете во взрослую жизнь и от того, насколько вы будете подготовлены к ней, что будете знать о ваших правах и обязанностях во многом будет зависеть ваше будущее. Сегодня как никогда важно быть грамотным гражданином, ответственным за свои поступки и действия. Путеводитель, который вы держите сейчас в руках, станет не только источником полезной и нужной для вас информации, но и даст ответы на многие вопросы, касающиеся жилищного права.

Желаю вам успеха в делах и удачи в жизни!

Председатель Совета Ассоциации волонтерских центров, **Артем Метелев**



Дорогие друзья!

Наша с Вами достояние – это правовое государство. Главным, существенным признаком демократии является признание воли граждан в качестве источника власти. Наше государство реализует свою деятельность согласно своеобразной договоренности со своими гражданами. Государство гарантирует соблюдение и защиту прав своих граждан в обмен на выполнение определенных обязательств.

Данный путеводитель является практическим руководством в области жилищных правоотношений. Вы найдете ответы на многие вопросы, и будете знать в каких случаях Ваше право является неприкосновенным, ведь знание законов гарантирует свободу воли и решение многих жизненных задач.

Наша задача, как гражданина России – активное участие в формировании правосознания и соблюдение правил поведения.

С уважением, Президент Группы Компаний ИВК, **Манукян Артем Самвелович**



1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ ЖКХ

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- Постановления Правительства от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»;
- «Постановления Правительства Российской Федерации РФ от 15 мая 2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;
- Постановление Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 09.09.2017) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
- Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».



Где об этом
сказано?

Жилищно-коммунальное хозяйство – комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование жилых зданий, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей (потребитель). Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

Схема Системы ЖКХ



Организации, оказывающие коммунальные услуги



Собственники помещений



Организации, осуществляющие обслуживание жилого фонда и управление им



Ресурсоснабжающие организации



Государственные и муниципальные надзорные и регулирующие органы



Товарищества собственников жилья



Управляющие организации

1.1. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СФЕРЫ ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство – это сложная система, основанная на имущественных отношениях. В нее входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды. В идеале главная цель всех звеньев этой системы – сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе – чисто и уютно и, главное, чтобы собственникам жилья не приходилось платить за это слишком дорого.

Участники сферы ЖКХ:



Собственник помещения – это хозяин квартиры или, к примеру, продуктового магазина на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодняшний день стандартный документ – это свидетельство о праве собственности. Если вы живете в квартире по договору социального найма, то вы являетесь **нанимателем помещения**.



Собственник жилья в многоквартирном доме – это лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

Управляющая организация – это организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по управлению им.



Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

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



Исполнитель жилищно-коммунальных услуг – это организация любой формы собственности, организационно-правовой формы (индивидуальный предприниматель), в обязанности которой в соответствии с законодательством РФ, договором и/или распорядительным актом входит предоставление потребителям жилищно-коммунальных услуг.

ВАЖНО! «Всю подробную информацию об основных участниках сферы жилищно-коммунального хозяйства Вы сможете узнать в Жилищном кодексе Российской Федерации»

1.2. КТО КОНТРОЛИРУЕТ ЖКХ

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

В Российской Федерации существует трехступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги населению.

Совет дома



Жилинспекция



Общественный контроль



Первая ступень – общественные и различные некоммерческие организации. Самым близким вам объединением собственников является совет вашего дома. Именно туда вам необходимо обращаться в первую очередь с жалобами и предложениями. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей и осуществляющие общественный контроль. Их задача – разъяснять жильцам положения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, содействовать в подготовке заявлений в другие организации, обладающие административными полномочиями.

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

Третья ступень – это государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. Государственный жилищный надзор – это деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства к предоставлению жилищных и коммунальных услуг.

ВАЖНО! «Более подробную информацию о контроле ЖКХ Вы можете узнать в статье 20 «Государственный жилищный надзор, муниципальный жилищный контроль и общественный жилищный контроль» Жилищного кодекса Российской Федерации»

1.3. ЖИЛИЩНЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

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

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре.

К **жилищным услугам**, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (осмотры общего имущества, выявление повреждений и нарушений), в том числе санитарное содержание общего имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по очистке мусоропроводов).

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

Коммунальные услуги.

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:



холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;



горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;



водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;



электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;



газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;



отопление – круглосуточная, в течение отопительного периода, подача в помещения тепловой энергии, обеспечивающая поддержание в помещении нормативной температуры воздуха.



мусор – должен вывозиться в холодное время года (среднесуточная температура +5°C и ниже) – не реже 1 раза в 3 суток. В теплое время года (среднесуточная температура выше +5°C) – 1 раз в сутки. В течение одного месяца допустимо отклонение от этой нормы не более 72 часов. Одновременно в холодное время года вывоз мусора могут задерживать не более чем на 48 часов, в теплое время года – не более чем на 24 часа.

ВАЖНО! «С апреля 2016 года плата за содержание общего имущества включает в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме»

1.4. СОБСТВЕННИК: КАКИЕ У НЕГО ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ

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



В соответствии со статьей 30 «Права и обязанности собственника жилого помещения» Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

1. Собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, которые установлены настоящим Кодексом.
2. Собственник жилого помещения вправе предоставить во владение и (или) в пользование принадлежащее ему на праве собственности жилое помещение гражданину на основании договора найма, договора безвозмездного пользования или на ином законном основании, а также юридическому лицу на основании договора аренды или на ином законном основании с учетом требований, установленных гражданским законодательством, настоящим Кодексом.
3. Собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.
4. Собственник жилого помещения обязан поддерживать данное помещение в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.
5. Собственник жилого дома или части жилого дома обязан обеспечивать обращение с твердыми коммунальными отходами путем заключения договора с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами. Под обращением с твердыми коммунальными отходами для целей настоящего Кодекса и иных актов жилищного законодательства понимаются сбор, транспортирование, обезвреживание, захоронение твердых коммунальных отходов.



В соответствии со статьей 209 Гражданского кодекса Российской Федерации от 30.11.1994 № 51-ФЗ

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.
3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.
4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к до-

верительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛЬЯ

ПРАВА:

- Требовать надлежащего исполнения Управляющей организацией ее обязанностей по управлению договором в пределах обеспечения услуг и работ размером платы за жилое помещение.
- Требовать от Управляющей организации возмещения убытков, причиненных по вине Управляющей организации.
- Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
- Требовать от Управляющей организации предоставления информации о порядке предоставления услуг, о размере платы (ценах) за содержание и ремонт жилого помещения, тарифах на коммунальные услуги, если соответствующая информация не размещена на сайте Управляющей организации.
- Производить сверку расчетов по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, а также по иным платежам в соответствии с настоящим договором.
- Ежемесячно, в период с 15 по 25 числа текущего месяца, предоставлять Управляющей организации показания индивидуальных (внутриквартирных) счетчиков.
- В согласованные с Управляющей организацией сроки проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ через Совет многоквартирного дома.
- Поручить Управляющей организации осуществить за счет Собственника работы по установке в местах общего пользования электронных замков или автоматических запирающих устройств дверей подъездов (домофонов) с включением их в состав общего имущества с даты установки.

ОБЯЗАННОСТИ:

- Осуществлять права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности помещением в соответствии с его назначением, бережно относиться к общему имуществу многоквартирного дома и объектам благоустройства.
- Соблюдать правила пользования жилыми помещениями, не нарушая прав и законных интересов других потребителей, проживающих в соседних жилых помещениях и домах, поддерживать надлежащее состояние помещений общего пользования в многоквартирном доме, соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинках лифтов, на лестничных клетках, в других помещениях общего пользования.
- Соблюдать нормы и правила пожарной безопасности при пользовании помещением и общим имуществом в многоквартирном доме, включая придомовую территорию; обеспечить выполнение требований пожарной безопасности членами семьи Собственника и иными пользователями данным помещением, не курить в местах общего пользования.
- Своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а также иные платежи за предоставленные Управляющей организацией услуги (выполненные работы).

ВАЖНО! «Не имеет значение, какой вид собственности жилого помещения, муниципальное или по договору специализированного найма Вы все равно должны содержать жилье в чистоте и порядке, оплачивать во время коммунальные услуги, если вы не будете выполнять эти условия. Управляющая компания может выйти с иском в суд и по решению суда Вас могут выселить из арендуемого жилого помещения»

1.5 ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ



В соответствии со статьей 36 «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме» Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 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 не несущие 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.

ВАЖНО! «Перечень не только общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, но и для каждого дома есть список общего имущества, который указывается в договоре управления. Вся подробную информацию Вы сможете найти в пп. 2-9 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ»

Общее имущество



2. ЖИЛЬЕ

2.1. ОСНОВАНИЯМИ ДЛЯ ОБЕСПЕЧЕНИЯ СОЦИАЛЬНЫХ ГАРАНТИЙ В ОБЛАСТИ ЖИЛИЩНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН СЛУЖАТ:

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон от 21.12.1996 № 159 ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей»;
- Постановление Правительства РФ от 28 июня 2013 г. № 548 «Об утверждении типового договора найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей».



Где об этом сказано?

В соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Соответственно жилые помещения подразделяются по видам: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.



Жилой дом, часть жилого дома



Квартира, часть квартиры



Комната

ПРАВА ВЫПУСКНИКОВ ОРГАНИЗАЦИЙ ДЛЯ ДЕТЕЙ-СИРОТ И ДЕТЕЙ, ОСТАВШИХСЯ БЕЗ ПОПЕЧЕНИЯ РОДИТЕЛЕЙ, НА ЖИЛЬЕ

1. Жилые помещения предоставляются детям-сиротам и детям, оставшимся без попечения родителей, по достижении ими возраста 18 лет, а также в случае приобретения ими полной дееспособности до достижения совершеннолетия. В случаях, предусмотренных законодательством субъектов Российской Федерации, жилые помещения могут быть предоставлены лицам, указанным в абзаце первом настоящего пункта, ранее, чем по достижении ими возраста 18 лет.

2. По договорам найма специализированных жилых помещений они предоставляются лицам в виде жилых домов, квартир, благоустроенных применительно к условиям соответствующего населенного пункта, по нормам предоставления площади жилого помещения по договору социального найма.

3. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, а также дети, находящиеся под опекой (попечительством), не имеющие закрепленного жилого помещения, после окончания пребывания в образовательном учреждении или учреждении социального обслуживания, а также в учреждениях всех видов профессионального образования, либо по окончании службы в рядах Вооруженных сил Российской Федерации, либо после возвращения из учреждений, исполняющих наказание в виде лишения свободы, обеспечиваются органами исполнительной власти по месту жительства вне очереди жилой площадью не ниже установленных социальных норм.

4. Дополнительные гарантии прав детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на имущество и жилое помещение относятся к расходным обязательствам субъекта Российской Федерации.

5. Право на обеспечение жилыми помещениями по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящей статьей, сохраняется за лицами, которые относились к категории детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, и достигли возраста 23 лет, до фактического обеспечения их жилыми помещениями.

! **ВАЖНО!** «Если по каким либо причинам Вы не смогли встать на очередь на получение жилья до 23 лет, то Вы имеете право выйти с иском в суд о включении вас в список нуждающихся жилым помещением»

2.2. ДОГОВОР НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

! **ВАЖНО!** «При получении жилого помещения с вами подписывается договор о социальном найме сроком на 5 лет»

ТИПОВОЙ ДОГОВОР

найма жилого помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей № _____

_____ «___» _____ 20__ г.
(место заключения договора) (дата заключения договора)

_____ (наименование собственника жилого помещения)

_____ (действующего от его имени уполномоченного органа государственной власти

субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления)

_____ либо уполномоченного им лица, наименование и реквизиты

_____ документа, на основании которого действует уполномоченное лицо) именуемый в дальнейшем «Наймодателем», с одной стороны, и гражданин(ка)

_____ (фамилия, имя, отчество)

_____ именуемый(ая) в дальнейшем «Нанимателем», с другой стороны, на основании решения

_____ (наименование органа исполнительной власти

субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления)

о предоставлении жилого помещения от «___» _____ 20__ г. № _____ заключили настоящий договор о нижеследующем:

I. Предмет Договора

1. Наймодатель передает Нанимателю за плату во владение и пользование жилое помещение, находящееся в собственности на основании свидетельства о государственной регистрации права от «___» _____ г. № _____, состоящее из квартиры (жилого дома) общей площадью _____ кв. метров, расположенное в _____ д. _____, корп. _____, кв. _____, для временного проживания в нем с правом оформления регистрации по месту жительства.

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения. Жилое помещение является благоустроенным применительно к условиям _____.

_____ (наименование населенного пункта)

3. Предоставляемое жилое помещение отнесено к жилым помещениям для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, на основании решения _____

_____ (наименование органа, осуществляющего управление жилищным фондом,

дата и номер решения)

4. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются члены его семьи:

- 1) _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)
- 2) _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)
- 3) _____ (фамилия, имя, отчество члена семьи Нанимателя и степень родства с ним)

5. Срок действия Договора составляет 5 лет с «___» 20__ г. по «___» 20__ г.

6. По окончании срока настоящего Договора при наличии обстоятельств, свидетельствующих о необходимости оказания Нанимателю содействия в преодолении трудной жизненной ситуации, договор найма специализированного жилого помещения может быть заключен с Нанимателем однократно на новый 5-летний срок.

II. Права и обязанности Нанимателя и членов его семьи

7. Наниматель имеет право:

- 1) на использование жилого помещения для проживания, в том числе с членами своей семьи (супругой(ом) и несовершеннолетними детьми);
- 2) на пользование общим имуществом в многоквартирном доме;
- 3) на неприкосновенность жилища и недопустимость произвольного лишения жилого помещения. Никто не вправе проникать в жилое помещение без согласия Нанимателя и членов его семьи иначе, как в порядке и по основаниям, предусмотренным федеральным законом, или на основании судебного решения. Проживающие в жилом помещении Наниматель и члены его семьи не могут быть выселены из жилого помещения или ограничены в праве пользования иначе, как в порядке и по основаниям, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами;
- 4) на получение субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в порядке и на условиях, установленных статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 5) на предоставление в соответствии с частью 5 статьи 103 Жилищного кодекса Российской Федерации другого благоустроенного жилого помещения в границах _____

_____ (наименование населенного пункта)

в случае расторжения настоящего договора и выселения Нанимателя и членов его семьи;

6) на заключение договора социального найма в отношении занимаемого жилого помещения после окончания срока действия настоящего договора при отсутствии оснований для заключения с Нанимателем договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок. Наниматель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

8. Наниматель обязан:

- 1) использовать жилое помещение по назначению и в пределах, установленных Жилищным кодексом Российской Федерации;
- 2) соблюдать правила пользования жилым помещением;
- 3) обеспечивать сохранность жилого помещения;
- 4) поддерживать в надлежащем состоянии жилое помещение. Самовольное переустройство или перепланировка жилого помещения не допускаются;
- 5) проводить текущий ремонт жилого помещения;
- 6) своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (обязательные платежи). Обязанность вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги возникает с момента заключения настоящего Договора. Несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги влечет взимание пеней в размере и порядке, которые предусмотрены статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации;
- 7) переселиться на время капитального ремонта или реконструкции жилого дома с чле-

нами семьи в другое жилое помещение, предоставленное Наймодателем в границах _____

(наименование населенного пункта)

(когда ремонт не может быть произведен без выселения). В случае отказа Нанимателя и членов семьи от переселения в это жилое помещение Наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке;

8) допускать в жилое помещение представителя Наймодателя для осмотра технического состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, а также для выполнения необходимых работ;

9) при обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать об указанных неисправностях Наймодателю или в соответствующую эксплуатирующую либо управляющую организацию;

10) осуществлять пользование жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства. Наниматель несет иные обязанности, предусмотренные **законодательством**.

9. Временное отсутствие Нанимателя и членов его семьи не влечет изменения их прав и обязанностей по настоящему договору.

10. Наниматель не вправе осуществлять обмен жилого помещения, а также передавать его в поднаем.

11. Члены семьи Нанимателя имеют право пользования жилым помещением наравне с Нанимателем.

12. Члены семьи Нанимателя обязаны использовать жилое помещение по назначению и обеспечивать его сохранность.

13. Дееспособные члены семьи Нанимателя несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования жилым помещением, если иное не установлено соглашением между Нанимателем и членами его семьи.

III. Права и обязанности Наймодателя

14. Наймодатель имеет право:

1) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

2) требовать соблюдения правил пользования жилым помещением, обеспечения сохранности жилого помещения, поддержания жилого помещения в надлежащем состоянии, соблюдения прав и законных интересов соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований законодательства.

Наймодатель может иметь иные права, предусмотренные законодательством.

15. Наймодатель обязан:

1) передать Нанимателю свободное от прав иных лиц, пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям, являющееся благоустроенным применительно к условиям _____;

(наименование населенного пункта)

2) принимать участие в надлежащем содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится жилое помещение;

3) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения;

4) предоставить Нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции жилого дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда (из расчета не менее 6 кв. метров жилой площади на 1 человека) в границах _____

(наименование населенного пункта)

без расторжения настоящего Договора. Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

5) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

6) принимать участие в своевременной подготовке жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

7) обеспечивать предоставление Нанимателю коммунальных услуг;

8) соблюдать при переустройстве и перепланировке жилого помещения требования, установленные Жилищным кодексом Российской Федерации;

9) предоставить другое благоустроенное жилое помещение в границах _____

(наименование населенного пункта)

в случае расторжения настоящего Договора по основаниям и в порядке, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации;

10) заключить договор социального найма в отношении занимаемого жилого помещения без выселения Нанимателя и членов его семьи после окончания срока действия настоящего Договора при отсутствии оснований для заключения договора найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

Наймодатель несет иные обязанности, предусмотренные законодательством.

IV. Расторжение и прекращение Договора

16. Настоящий Договор может быть расторгнут в любое время по соглашению сторон.

17. Расторжение настоящего Договора по требованию Наймодателя допускается в судебном порядке в случае:

1) невнесения Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев;

2) разрушения или повреждения жилого помещения Нанимателем или членами его семьи;

3) систематического нарушения Нанимателем или членами его семьи прав и законных интересов соседей;

4) использования Нанимателем или членами его семьи жилого помещения не по назначению.

18. Настоящий Договор прекращается:

1) в связи с утратой (разрушением) жилого помещения;

2) по иным основаниям, предусмотренным Жилищным кодексом Российской Федерации.

В случае прекращения настоящего Договора в связи с утратой (разрушением) жилого помещения Нанимателю предоставляется другое благоустроенное жилое помещение, находящееся в границах _____

(наименование населенного пункта)

По истечении срока действия настоящего Договора Наниматель и члены его семьи не подлежат выселению из жилого помещения, в отношении занимаемого жилого помещения с Нанимателем заключается договор социального найма либо в соответствии с пунктом 6 статьи 8 Федерального закона «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» однократно договор найма специализированного жилого помещения на новый 5-летний срок.

V. Внесение платы по Договору

19. Наниматель вносит плату за жилое помещение в размере и порядке, которые предусмотрены Жилищным кодексом Российской Федерации.

VI. Иные условия

20. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему Договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством.

21. Настоящий Договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой – у Нанимателя.

Наймодатель _____
(подпись)

Наниматель _____
(подпись)

По данному договору вы обязаны:

- использовать жилую площадь по своему назначению;
- ухаживать за ней и содержать в надлежащем состоянии;
- осуществлять своевременный поддерживающий ремонт помещения;
- оберегать жилье;
- вносить вовремя оплату жилплощади и предоставляемых коммунальных услуг.

ВАЖНО! «Если по истечению 5 летнего срока социального найма, если Вы не будете соблюдать условия договора социального найма, то органы исполнительной власти могут еще раз повторно заключить договор сроком на 5 лет. Старайтесь во время платить за коммунальные услуги и соблюдать все условия данного договора»

3. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 491

«Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;

- Постановление Правительства от 03.04.2013 № 290 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- Постановление Правительства от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».



Где об этом сказано?

3.1. ЧТО ВХОДИТ В СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?



В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ со статьей 154. «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.



Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.



Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.



Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами.



В случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами, в том числе плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Содержание жилья в многоквартирном доме – это совокупность действий, направленных на поддержание помещения в надлежащем состоянии: проведение капитального и текущего ремонтов, обеспечение мер, направленных на предотвращение поломок.

Согласно ст. 154 жилищного кодекса, в содержание жилья входят:

1. осуществление проверок организациями, ответственными за жизнь и здоровье граждан;
2. организация общедомового освещения;
3. обеспечение проведения санитарных и уборочных мероприятий в помещениях общего назначения и прилегающей к дому территории, отнесенной к придомовой;
4. обеспечение температуры и влажности воздуха в помещениях общего пользования в пределах, установленных нормативными актами;
5. обеспечение мер по соблюдению противопожарной безопасности;
6. обеспечение вывоза жидкого и сухого мусора собственников квартир и организаций, расположенных в доме;
7. выполнение сезонных обязанностей по содержанию придомовой территории (озеленение);
8. проведение текущего и капитального ремонтов.

Это основной перечень услуг, предоставляемых управляющей организацией



ВАЖНО! «Каждый пункт детально раскрывается в договоре. Жильцы и управляющая организация вправе включить дополнительные условия, не противоречащие законодательству. Решение принимается на общем собрании. В случае согласия обеих сторон новые положения добавляются в договор и подкрепляются подписями. Вся подробную информацию об основных предоставляемых услугах, Вы сможете узнать в Жилищном кодексе Российской Федерации»

Управляющая организация обязана выполнять следующие виды работ:

- Ремонт кровли, водостока, чердака. Очистка от мусора, наледи и снега.
- Работы, направленные на укрепление фасада здания. Удаление декоративных элементов, пришедших в негодность, плитки и кирпичей.
- Работы по укреплению козырьков, перил, лестниц, крылец.
- Текущий ремонт: замена стекол, пружин, дверей, замков, решеток и т.д.
- Сезонная антисептическая обработка деревянных деталей.
- Герметизация щелей, укрепление люков и водосточных узлов.
- Благоустройство придомовой территории: покраска мусорных баков, вывоз сухой травы и листьев.
- Уход за растительностью, расположенной на придомовой территории.
- Сезонные работы. Зимой – уборка снега и наледи с тротуаров; летом – подметание дорожек, влажная уборка при отсутствии осадков длительное время, выкашивание газонов.
- Обслуживание коммуникаций (подготовка к отопительному сезону, подача горячей и холодной воды).
- Устранение аварий на придомовой территории и внутри дома.
- Обслуживание технических устройств в доме (лифтовое оборудование, мусоропровод и т.д.).

Каждый пункт детально раскрывается в договоре.

ВАЖНО! «Жильцы и управляющая организация вправе включить дополнительные условия, не противоречащие законодательству. Решение принимается на общем собрании. В случае согласия обеих сторон новые положения добавляются в договор и подкрепляются подписями»

3.2. УСЛУГИ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГOKВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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

- прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом;
- сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках;
- ведение электронного паспорта многоквартирного дома;
- подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
- аварийно-диспетчерское обслуживание;
- расчет, начисление платежей за жилищно-коммунальные услуги, печать и доставка квитанций;
- иные услуги, предусмотренные договором управления.

3.3 ОПЛАТА УСЛУГ РАБОТ ПО СОДЕРЖАНИЮ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА



В соответствии со статьей 156 «Размер платы за жилое помещение» Жилищного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ

1. Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства.

2. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

3. Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается в зависимости от качества и благоустройства жилого помещения, месторасположения дома.

4. Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

5. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 – 48 настоящего Кодекса, за исключением размера расходов на коммунальные ресурсы, потребляемых при содержании и использовании общего имущества. Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем на один год.

На размер платы за пользование жилым помещением влияют: количество занимаемой общей площади, качество и благоустройство жилого помещения, месторасположение дома



В соответствии со статьей 156.1. «Плата за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования»:

1. Размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования (далее в настоящей статье – плата за наем жилого помещения) устанавливается с учетом требования, определенного в соответствии с частью 3 настоящей статьи, указанными в пунктах 1 – 3 части 5 статьи 91.14 настоящего Кодекса органом государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления или в соответствии с договором об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наемного дома социального использования, заключенным в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности;

2. Плата за наем жилого помещения включает в себя возмещение расходов на строительство, реконструкцию, приобретение наемного дома социального использования или приобретение всех помещений в таком доме, расходы, связанные с содержанием и текущим ремонтом такого жилого помещения, капитальным ремонтом такого дома, и иные расходы, предусмотренные установленным в соответствии с частью 5 настоящей статьи порядком;

3. Размер платы за наем жилого помещения в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения не может превышать максимальный размер указанной платы, который устанавливается органами государственной власти субъектов Российской Федерации дифференцированно для муниципальных образований и в зависимости от месторасположения наемных домов социального использования на территории муниципального образования, потребительских свойств, уровня благоустройства, размеров жилых помещений;

4. Размер платы за наем жилого помещения может изменяться не чаще чем один раз в три года, за исключением ежегодной индексации размера указанной платы в порядке, установленном в соответствии с частью 5 настоящей статьи;

5. Порядок установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации.

3.4. С КАКОГО МОМЕНТА ВЫ ОБЯЗАНЫ ПЛАТИТЬ ЗА ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ?

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

ВАЖНО! «Всю подробную информацию об оплате жилищных услуг, Вы сможете узнать у представителей управляющей организации вашего дома либо в жилищном кодексе Российской Федерации»

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

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



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

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

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

$$DP = \frac{P_y}{n_m} \# n_d$$

где:

DP – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (в рублях);

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

n_y – количество календарных дней в месяце;

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

Единственный случай, при котором плата не снижается (даже если услугу вам оказали не вовремя), – если это было связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, если при этом сотрудникам УО или ТСЖ приходилось спасать имущество жителей от возможного ущерба или же если возникли обстоятельства непреодолимой силы (к примеру, наводнение, смерч и т. д.).



ВАЖНО! «Для каждой из жилищных услуг существует периодичность исполнения, которая указывается в договоре управления. Если в Вашем доме реже положенного проводится уборка или косметический ремонт, это уже повод обратиться за перерасчетом»

4. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Закон «Об основах федеральной жилищной политике»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011

№ 354 (ред. от 09.09.2017) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).



Где об этом сказано?

К коммунальным услугам относятся:



холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;



горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;



водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;



электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;



газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;



отопление – круглосуточная, в течение отопительного периода, подача в помещения тепловой энергии, обеспечивающая поддержание в помещении нормативной температуры воздуха.



мусор должен вывозиться в холодное время года (среднесуточная температура +5°C и ниже) – не реже 1 раза в 3 суток. В теплое время года (среднесуточная температура выше +5°C) – 1 раз в сутки. В течение одного месяца допустимо отклонение от этой нормы не более 72 часов. Одновременно в холодное время года вывоз мусора могут задержать не более чем на 48 часов, в теплое время года – не более чем на 24 часа.



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



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



В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых плата за содержание общего имущества с апреля 2016 года включает в себя также плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу.



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



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

Личные и общедомовые ресурсы



ПРИМЕР: холодная вода, которая расходуется на то, чтобы вам помыть посуду, убраться в квартире или приготовить еду, – это индивидуальная услуга. Но, холодная вода, которая нужна для полива зеленых насаждений или уборки в подъезде, – это услуга общедомовая



ВАЖНО! «Каждый потребитель обязан полностью оплачивать коммунальные услуги индивидуального потребления и свою долю в общедомовых нуждах»

4.1. ИСПОЛНИТЕЛИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Исполнитель коммунальных услуг – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

Зоны ответственности

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



- Исполнителями коммунальных услуг могут являться управляющие организации, ТСЖ, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а в предусмотренных законом случаях – ресурсоснабжающие организации.
- Ресурсоснабжающая организация (в рассматриваемом случае) отвечает лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы балансовой принадлежности сетей к исполнителю коммунальной услуги, как правило, до границы фундамента многоквартирного дома. Точное разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит, и зон ответственности за них между ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ, управляющей организацией, выбранными в доме, осуществляется в договоре поставки коммунального ресурса между указанными организациями или в приложении к нему.
- Собственники на общем собрании могут принять решение вносить плату за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации. В этом случае исполнителем коммунальной услуги остается управляющая организация, но деньги вносятся напрямую поставщику.
- Узнать, кто в вашем доме является исполнителем коммунальных услуг, можно в управляющей организации, у товарищество собственников жилья и жилищно-строительного кооператива.

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

1. В многоквартирном доме реализовано непосредственное управление.
2. При наличии у управляющей организации или ТСЖ задолженности за предоставленные коммунальные услуги более чем за три расчетных месяца, ресурсоснабжающая организация вправе начать работать с потребителями напрямую. При этом задолженность должна подтверждаться актом сверки или судебным решением.
3. До заключения договора между управляющей организацией и ресурсоснабжающей компанией.

4.2 ДОГОВОР О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами»

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

Договор об оказании коммунальных услуг обязательно заключается в письменной форме и должен содержать такие пункты:

- Полная дата, включая число, месяц, год и наименование населенного пункта, в котором заключен договор.
- Полное наименование юридического лица, которое выступает в качестве исполнителя, с указанием юридического и фактического адреса, банковских реквизитов, налоговых данных, номеров телефонов и адреса электронной почты.
- Полные данные о потребителе коммунальных услуг.
- Если в качестве потребителя выступает физическое лицо, необходимо отразить его фамилию, имя, отчество, полные паспортные данные, телефонный номер или электронную почту для связи.
- Если потребителем выступает юридическое лицо, то необходимо указать такие же данные, как указаны и у исполнителя услуг.
- Номер квартиры, в которой проживает физическое лицо (потребитель коммунальных услуг), с указанием ее площади, количества жилых и нежилых помещений, данных о проживающих в квартире лицах. В том случае, если потребителем является юридическое лицо, то необходимо указать помещение, которое оно занимает, его характеристику, общую площадь, и какой вид деятельности будет осуществляться в данном помещении.
- Перечень предоставляемых коммунальных услуг, их периодичность.
- Качественные характеристики о предоставляемых услугах, нормативы и тарифы на предоставляемые услуги, каким образом или с помощью каких приборов производится учет услуг.
- Данные на приборы учета, их заводские номера, характеристики, сведения о датах и наименовании организации, которая проводила поверку приборов учета, срок их эксплуатации до очередной поверки. В каких случаях будет необходима замена приборов учета и за чей счет.
- Каким образом исполнитель будет осуществлять проверку текущих показаний приборов учета, периодичность выставления счетов на оплату и предельные сроки перечисления денежных средств потребителем.
- Как следует вычислять объем оказанных услуг в случае отсутствия приборов учета, их поломки или умышленной поломки.
- Какими льготами по оплате коммунальных услуг пользуется потребитель, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, и как они будут применяться на практике.
- Каким образом исполнитель будет уведомлять потребителя о сумме, которая подлежит оплате.
- Как следует фиксировать факт непредоставления коммунальной услуги, или предоставления ее в неполном объеме или ненадлежащего качества.
- В течение какого времени исполнитель обязан произвести перерасчет стоимости услуг, в случае непредоставления их, или предоставления в неполном объеме или ненадлежащего качества.

- Полный перечень прав и обязанностей сторон, как исполнителя, так и потребителя. Их обязанности.
- В каких случаях предоставление коммунальных услуг может быть прервано, приостановлено или ограничено в объеме по времени и другим параметрам.
- Какой порядок и предусмотренные текущим законодательством основания для досрочного расторжения условий договора.
- На какой срок заключается договор и возможность его автоматической пролонгации.

Пример договора

ДОГОВОР НА ОКАЗАНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ № 15

25 января 2017 г. «Жилищно-эксплуатационная контора № 5», в лице директора Семенова Владимира Борисовича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и гражданин Жарких Николай Петрович имеющий(щая) в собственности квартиру на основании Свидетельства о праве собственности, именуемый(мая) в дальнейшем «Заказчик» с другой стороны, заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

Заказчик поручает, а Исполнитель берет на себя обязательства по организации технического обслуживания и предоставления коммунальных услуг квартиры № 156, дома № 240 по адресу: улица Новозаводская, площадью 78 кв.м., в т.ч. жилой 54, проживает 3 чел.

2. Исполнитель обязуется:

- обеспечить оказание коммунальных услуг и обеспечить обслуживание квартиры Заказчика в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда на условиях, определенных для домов муниципального жилищного фонда, т.е. проводить работы, обеспечивающие содержание в надлежащем состоянии дома, инженерное оборудование, придомовую территорию;
- выполнять заявки Заказчика по устранению неисправностей санитарно-технического и иного оборудования в его квартире (при условии отсутствия задолженности по оплате технического обслуживания и коммунальных услуг).

3. Заказчик обязуется:

а) оплачивать ежемесячно не позднее 05 числа следующего месяца следующие услуги:

- холодное водоснабжение;
- канализование;
- горячее водоснабжение;
- теплоснабжение;
- техническое обслуживание жилья;
- вывоз бытового мусора.

Плата за отопление вносится равномерно в течение всего года.

б) За свой счет производить установку и ремонт измерительных приборов (счетчики воды, тепла и т.п.). При любом сбое в работе измерительных приборов оплачивать услуги, согласно действующих нормативов.

в) Обеспечивать беспрепятственный допуск представителей Исполнителя, а также специализированных служб электро-, тепло-, водоснабжения, канализации для устранения аварий, а так же для проведения профилактических осмотров инженерного оборудования, приборов контроля.

г) Незамедлительно ставить в известность Исполнителя об изменении численности проживающих в квартире.

д) Использовать жилое помещение в соответствии с их прямым назначением, бережно относиться к санитарно-техническому оборудованию, жилому дому, объектам благоустройства.

е) Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников

помещений в многоквартирном доме, а так же механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом доме и предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, собственников жилых домов.

ж) Устранять за свой счет повреждения жилого помещения, а также производить замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования (радиаторы отопления, запорная арматура, сифонов, смесители, раковины, унитаза и т.п.).

з) Проживающие с Заказчиком члены его семьи несут такие же обязанности, как и Заказчик.

и) Не производить переустройство и реконструкцию жилого помещения, подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий без письменного разрешения Администрации Раменского района.

к) Производить своевременно текущий ремонт занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире не реже одного раза в пять лет. К текущему ремонту, выполняемому Заказчиком за свой счет, относятся следующие работы: побелка, покраска и оклейка стен, потолков, дверей, окраска полов, подоконников, оконных переплетов, а также замена оконных и дверных переплетов, ремонт внутриквартирной электропроводки. л) своевременно извещать Исполнителя о выявленных неисправностях.

4. Порядок оплаты коммунальных услуг и технического обслуживания жилого помещения:

4.1. Расчет размера платежей за техническое обслуживание, коммунальные услуги производится Исполнителем исходя из тарифов, действующих для данной категории населения.

4.2. Установление и изменение тарифов на коммунальные услуги производится согласно Постановления Правительства города с момента, указанного в данном документе. Тарифы являются обязательными для сторон и дополнительного согласования не требуют.

4.3. В случае нарушения Заказчиком срока платежей за оказанные услуги Исполнитель в праве начислять пени в размере 0 каждый день просрочки платежа.

4.4. При систематическом отказе от оплаты услуг Заказчиком, Исполнитель вправе прекратить оказание услуг, предупредив Заказчика за 5 дней. Предоставление услуг возобновляется после погашения задолженности с возмещением Исполнителю расходов, возникших в связи с этим.

5. Права Исполнителя:

Своевременно получать плату за техническое обслуживание и коммунальные услуги. В порядке и в случаях, установленных законодательством, выселить Заказчика и всех проживающих из занимаемого ими жилого помещения. Производить осмотры состояния инженерного оборудования в жилом помещении Заказчика, поставив последнего в известность о дате и времени такого осмотра.

6. Права Заказчика:

Требовать предоставления коммунальных услуг согласно «Правилам предоставления коммунальных услуг»

Заказчик имеет право на снятие коммунальных услуг с временно отсутствующих членов семьи, в случае предоставления в администрацию Исполнителем необходимых документов, в соответствии с действующим законодательством.

7. Отношения, не установленные настоящим договором, регулируются соответствующими нормами ГК РФ, ЖК РФ, Правилами предоставления коммунальных услуг и другими нормативными актами, регулирующими данные отношения.

8. Настоящий договор вступает в силу со дня его подписания. Действие договора считается продленным, если ни одна из сторон не настаивает на его расторжении.

Исполнитель _____ Заказчик _____
(подпись) (подпись)

! **ВАЖНО!** «Прежде чем заключать договор, полностью изучите его и только после можете подписывать»

4.3. РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации со статьей № 157 «Размер платы за коммунальные услуги»:

- Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.
- При расчете платы за коммунальные услуги для собственников помещений в многоквартирных домах, которые имеют установленную законодательством Российской Федерации обязанность по оснащению принадлежащих им помещений приборами учета используемых воды, электрической энергии и помещения которых не оснащены такими приборами учета, применяются повышающие коэффициенты к нормативу потребления соответствующего вида коммунальной услуги в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.
- Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме и жилых домов, условия и порядок заключения соответствующих договоров, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами, устанавливаются Правительством Российской Федерации.
- Размер платы за коммунальные услуги, предусмотренные частью 4 статьи 154 настоящего Кодекса, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом. Органы местного самоуправления могут наделяться отдельными государственными полномочиями в области установления тарифов, предусмотренных настоящей частью, в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации в сфере теплоснабжения, размер платы за коммунальную услугу по отоплению рассчитывается по ценам, определяемым в рамках предельного уровня цены на тепловую энергию (мощность).
- Изменение формы собственности на жилое помещение, оснований пользования жилым помещением, образования или ликвидации товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги.

- При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, осуществляется изменение размера платы за коммунальные услуги в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. При этом лицо, виновное в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, обязано уплатить потребителю штраф, определяемый в размере и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

- В случае установления нарушения порядка расчета платы за коммунальные услуги лицо, предоставляющее коммунальные услуги, обеспечивает выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за коммунальные услуги, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.

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

ВАЖНО! «В каждом регионе тарифы свои, увидеть Вы их сможете в квитанциях на оплату ЖКУ – в отдельном столбике, более подробную информацию Вы сможете узнать на сайте Службы по тарифам вашего региона, либо у своей управляющей организации»

4.4. НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА РЕСУРСЫ

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

Сам же объем высчитывают одним из трех способов:

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

Способ 2. По среднемесячному объему потребления (если жители по какой-то причине не передали вовремя показания счетчика, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, выводя среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев.

В 2015 году в Правила предоставления коммунальных услуг появились новые изменения, в результате которых плата за коммунальные услуги теперь начисляется по среднемесячному потреблению, только если потребитель не передавал показания не более трех месяцев подряд. Далее будет применяться норматив с повышающим коэффициентом.

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

ПРИМЕР



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

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

Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: допустим, в квартире за предыдущие 6 месяцев по счетчику потребовали 21 куб. м холодной воды, а в этом месяце показания жители не подали. Тогда среднемесячный объем потребления составит: $21/6 = 3,5$ куб. м воды. Соответственно, размер платы в текущем месяце будет: $3,5 \text{ куб. м} \times 12,10 \text{ р.} = 42 \text{ рубля } 35 \text{ копеек}$.

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

ВИДЫ СЧЕТЧИКОВ:

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ГОРЯЧУЮ ВОДУ

Если в вашем регионе плату за горячую воду начисляют по однокомпонентному тарифу, то эта система ничем не отличается от той, что была описана выше.

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



ПРИМЕР



Вновь возьмем абстрактные цифры.

Тариф на компонент 1 (холодная вода) составляет 12 рублей 10 копеек за 1 куб. м. Тариф на компонент 2 (тепловая энергия, идущая на подогрев воды) составляет 1426 рублей 33 копейки за 1 Гигакалорию тепла.

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

Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит: $12,10 \text{ руб.} + 0,051965 \text{ Гкал} \times 1426,33 \text{ руб.} = 86 \text{ рублей } 21 \text{ копейка}$ за 1 куб. м.



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



В остальном же цена за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную, электричество, газ – тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способов расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жильцы не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше шести месяцев).

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ВОДООТВЕДЕНИЕ

Итоговая цифра здесь получается путем умножения объема потребленного (в данном случае – вылитого) ресурса на тариф. Правда, здесь есть небольшой нюанс: способов начисления платежа два.



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

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

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА ОТОПЛЕНИЕ



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах»



Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов – в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

При этом сам объем рассчитывают несколькими способами.

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



Возьмем абстрактные показатели:

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

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

ПРИМЕР

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



Возьмем абстрактные показатели:

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

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

ПРИМЕР

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

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

ПРИМЕР

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

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

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

НАЧИСЛЕНИЕ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ПОТРЕБЛЯЕМЫЕ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Общедомовые нужды – один из самых больных вопросов в сфере ЖКХ. До недавнего времени строчки общедомовые нужды (Далее «ОДН») в квитанциях на оплату коммунальных услуг не существовало, поэтому с ее появлением многие жители почувствовали себя обманутыми: им казалось, что коммунальщики «берут деньги ни за что». Между тем общедомовые нужды действительно существуют и тоже требуют оплаты.



ОДН – это коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подьезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе.



Схема начисления платы за ОДН точно такая же, как и для индивидуальных платежей, – объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф. На вопрос «сколько воды (или электричества) потребил дом в этом месяце?» ответ находят двумя способами: высчитывают объем по нормативу или по показаниям коллективного прибора учета.

Рассмотрим оба варианта более подробно.

4.5. РАСЧЕТ ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНУЮ УСЛУГУ НА ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ ПО НОРМАТИВУ



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

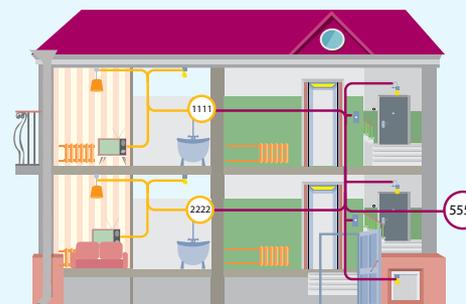
ПРИМЕР

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

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

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит: $0,041 \times 100 = 41 \text{ куб. м}$.

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит: $41/3600 \times 42 \times 12,10 = 5 \text{ рублей } 79 \text{ копеек}$.



Общедомовое и индивидуальное потребление электричества



4.6. ТРЕБОВАНИЯ К КАЧЕСТВУ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны, поэтому остановимся лишь на основных моментах.



Холодная вода должна быть доступна жильцам дома всегда. Да, небольшие перерывы в ее подаче возможны (и то лишь в случае аварии) – но не более 8 часов в месяц в целом. Единовременное же отключение холодной воды разрешено максимум на 4 часа. Кроме того, холодная вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01 по составу и давлению подачи.



Горячая вода тоже должна быть в кране круглосуточно. Допускается ежегодное 14-дневное отключение на профилактические и ремонтные работы. Разрешается и ее отсутствие из-за аварий, но тоже – не более 8 часов в месяц в целом и 4 часов единовременно. Правда, есть оговорка: если авария произошла на тупиковой магистрали, перерыв в подаче воды имеет право растянуться до 24 часов.



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



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



Газоснабжение – бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перерыв – не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соот-

ветствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Максимально допустимое отклонение давления – 0,0005 МПа.



Отопление – бесперебойное и круглосуточное в течение всего отопительного сезона. Допустимая продолжительность перерыва – не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C). А вот отклонение требования по t 18°C – 20°C в батареях от нормативов в принципе не допускаются.

ВАЖНО! «При аварии водоснабжения или отключения света, газа, отопления – звоните в экстренные службы коммунального хозяйства вашего региона или в Вашу управляющую организацию»

4.7. КАК ЗАФИКСИРОВАТЬ ФАКТ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ УСЛУГИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА?

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

Обязательно сообщите свои фамилию, имя, отчество, точный адрес помещения, где отключена услуга, и вид услуги (например: «В доме 4 по улице Мелиоративная уже более двух суток нет горячей воды»). Потребуйте, чтобы сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял ваш звонок или заявление, сообщил вам свои фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал сообщение, и время регистрации.

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

Если сотрудники аварийно-диспетчерской службы к вам так и не приехали (или вы просто не дозвонились им из-за постоянных гудков «занято»), вы можете сами составить акт о нарушении качества предоставляемых услуг, при этом отразив в нем, что дозвониться было невозможно. Обязательно подпишите его не менее чем двумя жильцами вашего дома и председателем совета многоквартирного дома (или председателем ТСЖ).

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

Бывает, что нарушение не подтверждается, – тогда именно это и укажите в акте. Но чаще возникает спор: жильцы утверждают, что нарушение есть,

коммунальщики – что его нет. Акт в любом случае должен быть составлен.

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

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

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

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

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

5. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ

- Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 28 февраля 2017 г. № 367/пр «О включении территориальных сметных нормативов в федеральный реестр сметных нормативов»;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Конституция Российской Федерации.



Где об этом сказано?

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме. Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом;
- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение об использовании системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на кото-

ром расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);

- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

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

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

5.1. КАК ПРОВОДЯТСЯ СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ?

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

Годовое общее собрание – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, какие вопросы на нем обсуждать, – прерогатива инициаторов.

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

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

ВАЖНО! «Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме, или управляющая организация»

 **В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации со статьей 45 «Порядок проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме**

 Собственники, обладающие не менее чем 10 % квадратных метров от площади всех помещений в доме, получили право обратиться в управля-



ющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

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

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

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

 Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке – это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 % голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум.

 На годовом общем собрании кворум не наблюдался? Значит нужно переходить в формат очно-заочного: учесть голоса тех, кто пришел, а остальным направить бюллетени. Вся подробную информацию вы сможете найти в Жилищном кодексе Российской Федерации».

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

- Информация о том, кто созывает собрание.
- Информация о форме проведения (в очной или заочной форме).

- Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» – например, дом номера 5, подъезд 2, 1-й этаж, помещение ТСЖ).
- Повестка дня собрания.
- Информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой спортивных площадок и готова поставить один из своих уличных тренажеров в вашем дворе).

Для принятия некоторых особых на для решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме.



5.2. РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ МНОГOKВАРТИРНОГО ДОМА

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

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

5.3. ГОЛОСОВАНИЕ НА ОБЩЕМ СОБРАНИИ СОБСТВЕННИКОВ

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

Как заполнять бюллетень? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определять свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», бюллетень признается недей-

ствительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставили три вопроса. По двум человек ответил четко: либо «да», либо «нет», а в третьем ошибся, поставив сразу две галочки. Тогда его голос по первым двум вопросам учитывается, по третьему – нет.

За несовершеннолетних до 18 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол (он подписывается председателем и членами счетной комиссии).

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

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

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

ВАЖНО! «Протокол общего собрания собственников получил статус официального документа. Теперь подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность, а инициатор собрания обязан предоставлять копию протокола в управляющую организацию или ТСЖ, а также, размещать в системе ГИС ЖКХ, более подробно Вы сможете узнать в Жилищном кодексе Российской Федерации»

Бюллетень		
1. Установить шлагбаум на въезде во двор	Да <input type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/>	Голос засчитан
2. Установить во дворе детскую горку	Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input type="checkbox"/>	Голос засчитан
3. Выделить место для парковки авто	Да <input checked="" type="checkbox"/> Нет <input checked="" type="checkbox"/>	Голос не засчитан

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

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

5.4. ПРЕДСЕДАТЕЛЬ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

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

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

Кроме того, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

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

Быть председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственники могут определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании.

ВАЖНО! «Всю подробную информацию о Совете многоквартирного дома и его председателе Вы можете узнать в Жилищном кодексе Российской Федерации»

6. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, – каким способом будет управляться их дом.

Напомним, таких вариантов три:

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

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

Существует три варианта управления многоквартирным домом



6.1. НЕПОСРЕДСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

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

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

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

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

6.2. УПРАВЛЕНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ СОБСТВЕННИКОВ (ТСЖ)

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

ТСЖ Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо. Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юриди-

ческого лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

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



Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

1. Самостоятельно, имея в штате всех необходимых специалистов (инженера, слесаря-сантехника, электрика, плотника, дворника, уборщицу, инженера, бухгалтера, паспортиста и т. п.), причем специалисты могут быть из числа жильцов в данном доме, лишь бы они могли обеспечить своевременные действия по содержанию жилья и пресечение аварийных ситуаций.
2. Наняв подрядчика – управляющую или обслуживающую организацию.

6.3. КАК СОЗДАТЬ ТСЖ?

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

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

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

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

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

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

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

ТСЖ В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. При этом нужно понимать, что имущество собственников, их квартиры, а также общее имущество в многоквартирном доме в состав имущества ТСЖ не входят. Если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несет. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

6.4. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

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

- общее собрание членов ТСЖ;
- председатель правления;
- правление.

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

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

Правление товарищества собственников жилья – это исполнительный орган, он подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Поэтому наиболее важные вопросы решаются на собрании, а те вопросы, которые в соответствии с Жилищным кодексом и уставом не относятся к компетенции общего собрания собственников и общего собрания членов ТСЖ, могут решаться правлением ТСЖ.

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

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

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

ОБЯЗАННОСТИ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ

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

Председатель правления ТСЖ – лицо выборное. Как уже говорилось, его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании. Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества. Его задачи – координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы:

- правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников ит.д.

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

Выбор УО



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

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

7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».



Где об этом сказано?

7.1. КАК ВВЕСТИ СЧЕТЧИК В ЭКСПЛУАТАЦИЮ?

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

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

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

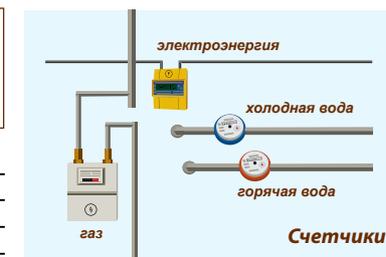
Затягивать с вводом в эксплуатацию счетчика нельзя. Его необходимо опломбировать не позднее месяца, следующего за датой установки.

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

ВАЖНО! «Чтобы платить ровно за то, что вы потребили, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики»

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

- свои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, номер телефона (если вы подаете заявку от имени юридического лица, требуется указать фирменное название вашей компании или ИП, место государственной регистрации, номер телефона);
- дату, в которую вы были бы готовы принять у себя специалистов, которые опломбируют счетчик и подпишут акт;
- тип и заводской номер прибора учета, место его установки;



- сведения об организации, которая смонтировала вам прибор учета;
- показания счетчика на момент его установки;
- дату следующей поверки счетчика.

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

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

 Случается, что сотрудники компании-исполнителя в указанное время просто не приходят. Бывает и другое: компания-исполнитель предлагает ввести прибор учета в эксплуатацию через месяц или даже позже. В этих случаях ваш счетчик считается введенным в эксплуатацию с того дня, в который вы направили исполнителю свою заявку. И именно с этого дня учитываются его показания.

 Если же вы установили прибор учета, вовремя подали заявку на его опломбировку, а представители компании-исполнителя к вам не приходят, не назначая никаких сроков (и при этом продолжают начислять платежи по нормативу, а не по показаниям счетчика), обращайтесь с жалобой в муниципальный жилищный контроль, Госжилинспекцию. Однако чаще мы сталкиваемся с иным вариантом: новый счетчик монтируют сотрудники компании-исполнителя (ЖЭКа, ТСЖ и т. д.). В таком случае они одновременно и заполняют акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

 Установив счетчик, собственник помещения должен за ним следить. Проверьте в паспорте прибора учета, какой должна быть дата его следующей поверки. Чтобы не забыть ее, можно прикрепить на прибор небольшую бирку-«напоминалку».

 Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз – не страшно (вам начислят платеж по вашему же среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать от вас показания в течение 3-х месяцев подряд, он будет обязан в течение 15 дней прислать специалистов, которые проверят, действительно ли счетчик работает, и снять его показания. 3-х месячный срок может меняться в зависимости от того, каким он зафиксирован в вашем договоре с управляющей организацией или ТСЖ.

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

7.2. ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ ПРИБОР УЧЕТА СЛОМАЛСЯ?

1. Он не показывает данные;
2. У него нарушены пломбы или знаки проверки;
3. У него есть механические повреждения;
4. Он превышает допустимую погрешность показаний;
5. У него истек срок очередной проверки.

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

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

7.3. КАК ПЕРЕЧИСЛЯТЬ ПЛАТУ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, ЕСЛИ ЖИТЕЛИ КВАРТИРЫ ВРЕМЕННО ОТСУТСТВУЮТ?

 Если вдруг вы уезжаете на долгое время в другой город, то вам необходимо просить у исполнителя подобный перерасчет возникнет только в том случае, если у вас в квартире не установлены приборы учета и вы платите по нормативам. Если же счетчики стоят, они автоматически покажут, что ни воды, ни газа, ни электричества израсходовано не было – соответственно, и платить лишнего вам не придется.

 Если вы отсутствовали более пяти дней подряд, то вы имеете право потребовать перерасчета платы за коммунальные услуги (исключение составляют отопление и газоснабжение). Перерасчет возможен при условии, что у потребителя отсутствует техническая возможность установить приборы учета. Для подтверждения надо составить акт.

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

 А вот плата за ОДН, отопление и жилищные услуги не пересчитывается, даже если вы отсутствовали больше месяца или двух.

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

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

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

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

 **ВАЖНО!** «Не просто ставить в известность Вашу управляющую организацию о том, что Вы уезжаете на долгое время, но и сверить все счетчики и передать их Вашей компании»

7.4. 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 внутри домовых 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.

Жилищно-коммунальные услуги могут отключить в двух случаях. Какой может быть «штатная» ситуация, о которой исполнителю коммунальной услуги известно заранее?

1. Либо ожидается плановое отключение (и тогда предупреждать о нем жителей дома нужно минимум за 10 дней).
2. Либо жильцы квартиры не платят (или платят не в полном объеме) за

жилищно-коммунальные услуги. В этом случае предупреждать об отключении или ограничении услуг нужно за 30-дней до предполагаемого момента.

 **ВАЖНО!** «Оплачивайте коммунальные услуги вовремя и вопросов со стороны управляющей организации к вам не будет, если Вы не будете платить, то управляющая организация может обратиться с иском в суд о взыскании с Вас не только полной оплаты, но и еще и возмещение всех судебных издержек»

7.5. КАК ПРАВИЛЬНО ОПЛАЧИВАТЬ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



Жилищный кодекс Российской Федерации:
Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.
2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора.



Статья 154. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает плату за пользование жилым помещением, плату за содержание и ремонт жилого помещения, плату за коммунальные услуги;
2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает оплату за содержание и ремонт жилого помещения, оплату за коммунальные услуги.
3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.
4. Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.



Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

1. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.
2. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.
3. Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения.

! **ВАЖНО!** «Оплата коммунальных услуг – твоя главная обязанность как непосредственного пользователя или собственника жилья»

7.6. ЖИЛИЩНАЯ СУБСИДИЯ



В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»:

- Настоящие Правила, разработанные в соответствии со статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации, определяют порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее – субсидии) гражданам Российской Федерации, а также иностранным гражданам, если это предусмотрено международными договорами Российской Федерации.
- Субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий, и размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. При этом для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют:

- пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде;
- наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде;
- члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

! **ВАЖНО!** «Главный критерий – это уровень доходов. Если на квартплату уходит значительная их часть – можете считать себя кандидатом на получение помощи от государства. Данная услуга при обращении в органы власти является бесплатной, то есть если Вы формируете пакет документов для получения субсидии на оплату ЖКУ, то платить ни за что не нужно»

7.7. ДОКУМЕНТЫ, НЕОБХОДИМЫЕ ДЛЯ НАЗНАЧЕНИЯ СУБСИДИИ

- Расчетные документы по квартире.
- Квитанция об оплате электроэнергии и газоснабжения.
- Договор безвозмездного пользования.
- Пенсионное удостоверение (кто получает пенсию по потери кормильца).
- Для лиц имеющих статус безработного, – справка с биржи труда о получаемом пособии.
- Для учащихся в учреждениях профессионального образования – справка о стипендии на текущий месяц.

- Для работающих – справка о доходах на текущий месяц.

! **ВАЖНО!** «Жилищная субсидия оформляется сроком на 1 год. Затем необходимо вновь предоставить документы в отдел жилищных субсидий для её продления»

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

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

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

В каких случаях выплату субсидий приостанавливают?

1. Вы не платите за жилищно-коммунальные услуги в течение двух месяцев.
2. Вы не выполняете условия соглашения по погашению задолженности за жилищно-коммунальные услуги.
3. Вы вовремя не извещаете уполномоченный орган о том, что у вас поменялось место жительства, состав семьи, гражданство (ваше или членов вашей семьи), основания проживания, доходы (если изменения доходов влекут за собой утрату права на получение субсидии).

В каких случаях выплату субсидии прекращают?

1. Изменяется место постоянного жительства получателя субсидии.
2. Изменяются основания проживания, состав семьи, гражданство, размер доходов.
3. Выясняется, что получатель субсидии (или члены его семьи) предоставили заведомо ложную информацию о метраже квартиры или своих доходах, составе семьи.
4. В течение месяца после приостановки выплаты субсидии гражданин не предоставляет документы, подтверждающие, что у него есть уважительные причины.
5. Гражданин (или семья) не погашает задолженность за ЖКУ.

! **ВАЖНО!** «Действие и бездействие уполномоченного органа при принятии решения о предоставлении Вам субсидии, а также его решение об отказе Вам в предоставлении субсидии либо неправильное определение ее размера могут быть обжалованы в суде»

Отмена субсидий



Не платите за ЖКУ два месяца



Не сообщили о смене места жительства



Не сообщили о смене состава семьи



Не сообщили об изменении доходов



Не сообщили о смене гражданства

8. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 ФЗ «О защите прав потребителей»;
- Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».



Где об этом сказано?

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

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

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

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

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

- на сайте органа исполнительной власти субъекта РФ;
- на сайте органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация, товарищество или кооператив осуществляют свою деятельность;
- на сайте управляющей организации (только для управляющих компаний).

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



Раскрытию подлежит следующая информация:

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

Данная информация также должна предоставляться потребителю по его письменному запросу.

ВАЖНО! «За нераскрытие информации установлен один из самых высоких штрафов в сфере ЖКХ – до 300 тысяч рублей. Кроме того, потребитель имеет право в судебном порядке потребовать компенсацию морального вреда за нарушение права на информацию о предоставляемых работах, услугах»

8.2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ЖКХ

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

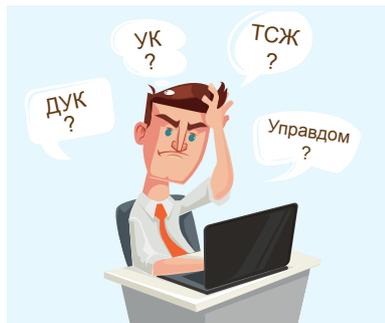
Таким образом, чтобы реализовать свое право на получение информации, нужно быть грамотным и активным собственником жилья, ответственно подходить к вопросу содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг. К сожалению, на сегодняшний день не все собственники являются таковыми, чем и пользуются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

С целью устранения данной проблемы государством было принято решение о создании в сети интернет государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства <http://dom.gosuslugi.ru>.

Лучше потратить время на то, чтобы изучить предложения других управляющих организаций и выбрать в итоге более достойную.

Размещению в системе в обязательном порядке подлежит следующая информация:

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



Главная особенность информационной системы заключается в том, что каждый собственник помещения в многоквартирном доме сможет найти информацию применительно к своему многоквартирному дому, то есть узнать, к примеру, какие решения общих собраний приняты в его доме, по каким тарифам и нормативам предоставляются коммунальные услуги, на каких условиях заключен договор управления многоквартирным домом.

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

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

8.3. НАРУШЕНИЕ ПРАВ В СФЕРЕ ЖКХ: КАК ИХ РАСПОЗНАТЬ

Нарушения прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

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

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

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

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

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

8.4. ЧТО ДЕЛАТЬ ЕСЛИ ЕСТЬ ПОДОЗРЕНИЯ, ЧТО НАРУШАЮТСЯ ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЕ ПРАВА?

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

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

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

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

- 1.** Совет многоквартирного дома
- 2.** Исполнителю услуг
- 3.** Жилинспекция
- 4.** Прокуратура

Заявление/претензию следует грамотно подготовить: указать конкретные требования и основания для их заявления. Помочь в этом могут сотрудники регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ (например, комитет по защите прав потребителей, общественные организации потребителей услуг ЖКХ и т. п.).

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

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

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



ВАЖНО! «В нашей стране существуют и государственные, и муниципальные органы, которые занимаются контролем и надзором в сфере ЖКХ. К таким органам лучше обращаться, если Вы видите нарушения своих жилищных прав»

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

Государственная жилищная инспекция

Государственная жилищная инспекция – это самый главный надзорный орган в ЖКХ. Её специалисты выявляют и пресекают нарушения в этой сфере со стороны и государственной власти, и местного самоуправления, и юридических лиц, и индивидуальных предпринимателей. От рядовых граждан Госжилинспекция тоже требует неукоснительного соблюдения норм ЖКХ. Координирует работу государственной жилищной инспекции в регионах Главный государственный жилищный инспектор РФ.

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

- как используется жилищный фонд, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и на придомовых территориях;
- как обстоят дела с техническим состоянием домов, общего имущества собственников в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- своевременно ли выполняются работы по содержанию и ремонту домов;
- обоснованно ли установлены нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;
- соответствует ли нормам санитарное состояние помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- как дом готовится к зиме или к лету;

- насколько рационально в доме используются топливно-энергетические ресурсы и вода;
- как соблюдаются нормативный уровень и режим обеспечения жителей коммунальными услугами (отоплением, электро-, водо-, газоснабжением и т. д.);
- как соблюдаются правила пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- как соблюдаются порядок и правила признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс перевода их в нежилые;
- имеются ли и соблюдаются ли договоры между собственниками жилых помещений, производителями услуг и потребителями;
- как проводятся конкурсы на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- как выполняются жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения;
- имеются ли в жилых домах приборы регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов.

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

Форма заявления может быть произвольной, главное – четко и ясно, без лишней «воды» описать, в чем состоит суть нарушения. Ссылаться на правовые нормы необязательно. Отправить заявление можно любым способом, лишь бы при этом был зафиксирован факт его подачи.

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

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

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

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

Не все вопросы жилищная инспекция может решить своим росчерком пера. Но она имеет право обратиться в суд с заявлением:

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

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

8.6. ПРАВОНАРУШЕНИЯ, ПО КОТОРЫМ ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ВПРАВЕ ПРИВЛЕКАТЬ К ОТВЕТСТВЕННОСТИ УЧАСТНИКОВ СФЕРЫ ЖКХ

В Кодексе РФ об административных правонарушениях содержатся составы правонарушений, по которым орган государственного жилищного надзора вправе привлекать к ответственности недобросовестных участников сферы ЖКХ.

Виды правонарушений и размеры штрафов приведены в таблице ниже.

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
7.21./ч. 1	Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению	1 000-1 500
7.21./ч. 2	Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирных домах	2 000-2 500
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	должн. лица: 4 000-5 000 юр. лица: 40 000-50 000
7.23.	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	должн. лица: 500-1 000 юр. лица: 5 000-10 000
7.23.2.	Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации, осуществляющей управление домом, или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение порядка и сроков передачи указанных документов	граждане: 2 000-5000 должн. лица: 30 000-40 000 юр. лица: 150 000-200 000
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	должн. лица: 50 000-100 000 юр. лица: 150 000-200 000
7.23.3. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 7.23.3, совершенные в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению много-	должн. лица: 100 000-200 000 юр. лица: 150 000-500 000

	квартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами	
9.16. ч. 4	Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества	должн. лица: 5 000-10 000 индивидуальные предприниматели: 10 000-15 000 юр. лица: 20 000-30 000
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: 500-1 000 должн. лица: 2 000-4 000 юр. лица: 5 000-10 000
19.4.1. ч.2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 19.4.1., если они повлекли невозможность завершения проверки	должн. лица: 5 000-10 000 юр. лица: 20 000-50 000
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 должн. лица: 1 000-2 000 юр. лица: 10 000-20 000
19.7.	Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде	граждане: 100-300 должн. лица: 300-500 юр. лица: 3 000-5 000

Муниципальный жилищный контроль

Это отрасль деятельности подразделения местных органов самоуправления, нацеленная на проведение регулярных проверок субъектов по вопросам соблюдения ими законодательных и нормативных актов, регламентирующих сферу жилищных отношений.

Методы работы включают следующие действия:

- проведение проверок выполнения норм и требований, установленных в сфере жилищного хозяйства нормативными документами различного уровня;
- выдача предписаний об устранении выявленных нарушений, установление сроков для их исполнения;
- получение информации и фактически проверки выполнения выписанных ранее предписаний;
- передача материалов в органы, осуществляющие жилищный надзор.

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

МЖК

Если у вас муниципальное жилье, вы можете обращаться с жалобой в местную администрацию, в муниципальный жилищный контроль



Органы прокуратуры РФ

«Я буду жаловаться в прокуратуру!» – часто можно услышать от граждан, которые отчаялись найти правду в борьбе с недобросовестными исполнителями услуг. Но можно ли писать заявления в прокуратуру, если дело касается сферы ЖКХ?

Да, можно и нужно. Прокуратура надзирает за соблюдением законности во всех сферах жизнедеятельности человека, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве. Еще одна важная функция этого органа – надзор за соблюдением прав и свобод человека.

Прокурор имеет право беспрепятственно входить на территории и в помещения, куда рядовым гражданам может быть вход запрещен, он может знакомиться с документацией (от жителей её могут скрывать) – по требованию

прокурора руководители организаций обязаны предоставить её в полном объеме. Если прокурор усмотрит признаки административного правонарушения или уголовного преступления, он имеет право возбуждать административное производство или передавать материалы в полицию, чтобы там приняли решение о возбуждении уголовного дела.

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

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

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

К прокурору следует обращаться, если:



ВАЖНО! «Заявление в органы прокуратуры составляется в произвольной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи, более подробную информацию о деятельности прокуратуры Российской Федерации, Вы можете найти в Федеральном законе от 17.01.1992 № 2202-1 «О прокуратуре Российской Федерации»»

Роспотребнадзор

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

Жаловаться на плохой запах из квартиры соседей тоже нужно сюда: определение «плохой запах» также входит в понятие «санитарно-эпидемиологическое благополучие».



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

ПРИМЕР Наиболее типичное нарушение – обман потребителей. Чаще всего он выражается во взимании чрезмерной платы за жилищно-коммунальные услуги. В платежных документах могут указываться неполные или ложные сведения о ЖКУ и их исполнителях.



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

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

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

! **ВАЖНО!** «Более подробную информацию о защите своих прав о предоставлении услуг в сфере ЖКХ, Вы сможете узнать в Федеральном законе «О защите прав потребителей»

9. СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

А

Абонент – юридическое лицо, а также предприниматели без образования юридического лица, имеющие в собственности хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и (или) канализации, заключившие с организацией водопроводно-канализационного хозяйства в установленном порядке договор на отпуск (получение) воды и (или) прием (сброс) сточных вод.

Аварийное обслуживание здания (сооружения, оборудования, коммуникаций и объектов жилищно-коммунального назначения) – комплекс первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей. Аварийный жилищный фонд – совокупность жилых помещений в домах, которые признаны до 1 января 2007 года в установленном порядке аварийными и подлежащими сносу в связи с физическим износом в процессе их эксплуатации.

Аренда – основанное на договоре срочное платное (возмездное) владение и пользование имуществом (или только пользование), необходимого арендатору для осуществления предпринимательской и иной деятельности.

Арендатор жилого помещения – лицо, которому жилое помещение предоставлено во временное владение и пользование или во временное пользование.

Арендодатель – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение арендатору во временное владение и пользование или во временное пользование.

Б

Благоустройство территории – комплекс проводимых на территории мероприятий, направленных на повышение эксплуатационных и эстетических характеристик территорий и предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс): архитектурно-планировочную организацию территории; озеленение; устройство архитектурного освещения, поливочного водопровода; размещение малых архитектурных форм, объектов городского дизайна, рекламы, визуальной коммуникации и информации, произведений монументально-декоративного искусства.

Блокированный жилой дом – здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно выход на приквартирный участок.

Большинство собственников квартир – более 50% от общего числа собственников помещений согласно доли участия в праве общей долевой собственности.

Бюджетные поступления – денежные средства, ассигнуемые из бюджета в виде жилищных субсидий, дотаций на содержание, обслуживание и ремонт общего имущества, компенсаций льгот на оплату коммунальных услуг, премий и поощрений за образцовое содержание домовладения и на другие цели.

В

Вентиляция – обмен воздуха в помещениях для удаления избытков теплоты, влаги, вредных и других веществ с целью обеспечения допустимых метеорологических условий и чистоты воздуха в обслуживаемой или рабочей зоне.

Владелец земельного участка – физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок – правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения.

Внутренний водопровод – система трубопроводов и устройств, обеспечивающая подачу воды к санитарно-техническим приборам, пожарным кранам и технологическому оборудованию, обслуживающая одно здание или группу зданий и сооружений и имеющая общее водоизмерительное устройство от сети водопровода населенного пункта или промышленного предприятия.

Внутридомовое газовое оборудование – газопроводы многоквартирного дома или жилого дома, подключенные к газораспределительной сети либо к резервуарной или групповой баллонной установке, обеспечивающие подачу газа до места подключения газоиспользующего оборудования, а также газоиспользующее оборудование и приборы учета газа.

Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.

Г

Газ, поставляемый для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан – являющийся предметом договора природный газ, поставляемый по газораспределительной сети, либо сжиженный углеводородный газ, поставляемый из резервуарной или групповой баллонной установки.

Газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах.

Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).

Государственный заказ – заказ на поставку товаров, выполнение работ, оказание услуг за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных (муниципальных) бюджетов и внебюджетных источников финансирования.

Граница владения – линия раздела элементов систем, сетей, сооружений и других объектов инженерной инфраструктуры жилищной сферы между владельцами по признакам собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления, аренды и других основана владения данным недвижимым имуществом.

Границы земельного участка – линии между отдельными участками, отделяющие один от другого.

Д

Дефект элемента многоквартирного дома – неисправность (изъян) элемента многоквартирного дома, вызванная нарушением правил, норм и технических условий при его изготовлении, монтаже или ремонте.

Децентрализованное теплоснабжение – система теплоснабжения, когда источник теплоты и теплоприёмник практически совмещены, то есть тепловая сеть или очень маленькая, или отсутствует.

Договор аренды – соглашение, по которому собственник нежилого или жилищного фонда или управомоченное им лицо (арендодатель) предоставляет жилые помещения гражданину или юридическому лицу (арендатору) во владение и пользование.

Договор аренды недвижимости – договор, основными признаками которого является передача одним лицом (арендодателем) другому лицу (арендатору) имущества во временное владение и пользование (или только пользование) за плату. Документ, регламентирующий отношения арендодателя с арендатором. Он заключается на началах добровольности и полного равенства сторон, должен, в обязательном порядке, содержать существенные условия договора аренды, которые предусмотрены соответствующими законодательными и нормативными актами. По соглашению сторон в договоре аренды могут быть и иные существенные условия. Договор считается заключенным, когда между сторонами в требуемой в надлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям.

Договор найма – соглашение, по которому наймодатель предоставляет в пользование нанимателю и членам его семьи пригодное для постоянного проживания жилое помещение, как правило, в виде отдельной квартиры, в пределах нормы жилой площади либо сохраняет право проживания по договору найма нанимателя в жилом помещении независимо от его площади, а наниматель обязуется использовать это жилое помещение по назначению, своевременно вносить плату за пользование им и за коммунальные услуги.

Договор социального найма – соглашение, по которому собственник государственного или муниципального жилищного фонда либо уполномоченное им лицо (наймодатель) предоставляют во владение и пользование гражданину (нанимателю) благоустроенное жилое помещение, как правило, в виде квартиры в пределах нормы площади жилого помещения, а наниматель обязуется использовать его для проживания и своевременно вносить плату за жилое помещение.

Договор страхования – соглашение между страхователем и страховщиком, в силу которого страховщик обязуется при страховом случае произвести страховую выплату страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен

договор страхования, а страхователь обязуется уплатить страховые взносы в установленные сроки.

Долевая собственность – имущество, находящееся в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве на общую собственность. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения пропорциональна размеру общей площади владеемого помещения.

Доля участия – установленная доля собственника помещений в многоквартирном доме в праве общей долевой собственности на общее имущество, определяет его долю в общем объеме обязательных платежей на содержание и ремонт общего имущества, в других общих расходах, а также в общем случае – долю голосов на общем собрании членов товарищества собственников жилья.

Домовладелец – собственник помещения в комплексе недвижимого имущества – кондоминиуме, он же участник долевой собственности на общее имущество.

Е

ЕИРЦ (Единый Информационно-Расчетный Центр) – это организация, основной задачей которой является ведение расчета общей суммы коммунальных платежей для населения. В ЕИРЦ стекаются все данные от поставщиков коммунальных услуг, они суммируются, и окончательная сумма указывается в едином платежном документе. Такой документ составляется ЕИРЦ каждый месяц на каждую квартиру или дом и затем разносится по почтовым ящикам.

Ж

Жилая квартира – конструктивно обособленная сложная функциональная часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, предназначенная и в административном порядке признанная пригодной для постоянного проживания граждан, имеющая обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования, имеющая хотя бы два функциональных объема (комнаты) и не имеющая в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других квартир (мест общего пользования).

Жилая комната – конструктивно обособленная неделимая функциональная часть квартиры, площадь которой в соответствии с правилами государственного учета учитывается в составе жилой площади квартиры. Площадь жилой комнаты или жилых комнат квартиры является площадью основного (главного) назначения. К термину «жилая комната» относятся спальни, гостиные, кабинеты, комнаты отдыха, столовые и иные аналогичные места. К этому термину не относятся чуланы, холлы, лестницы, помещения для стирки и ванные комнаты.

Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ) – комплекс отраслей экономики, обеспечивающий функционирование жилых зданий, создающих безопасное, удобное и комфортабельное проживание и нахождение в них людей (потребитель). Включает в себя также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

Жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

Жилищное право – это совокупность правовых норм, регулирующих отношения по использованию жилищного фонда. Основу жилищного права составляют нормы гражданского права, а также административно-правовые нормы и нормы семейного права.

Жилищное хозяйство – это сфера экономики, обеспечивающая содержание в надлежащем состоянии и функционирование жилого фонда (жилых и вспомогательных помещений).

Жилищный (жилищно-строительный) кооператив – добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме.

Жилищный накопительный кооператив – потребительский кооператив, созданный как добровольное объединение граждан на основе членства в целях удовлетворения потребностей членов кооператива в жилых помещениях путем объединения членами кооператива паевых взносов.

Жилищный сертификат – особый вид облигаций с индексируемой номинальной стоимостью, удостоверяющих право их собственника на приобретение собственником квартиры при условии приобретения пакета жилищного сертификата в порядке и на условиях, установленных законодательством, а также на получение от эмитента по первому требованию индексируемой номинальной стоимости жилищного сертификата.

Жилищный фонд, жилой фонд – совокупность всех жилых помещений независимо от форм собственности, включая жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, жилые помещения из фондов жилья для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания.

Жилищный фонд коммерческого использования – совокупность жилых помещений, которые используются собственниками таких помещений для проживания граждан на условиях возмездного пользования, предоставлены гражданам по иным договорам, предоставлены собственниками таких помещений лицам во владение и (или) в пользование.

Жилищный фонд социального использования – совокупность всех жилых помещений, включая жилые дома, квартиры и иные жилые помещения, заселенных на условиях договора найма и представляемых в пределах нормы жилой площади, жилые помещения в коммунальных квартирах, специализированные дома и жилые помещения в них.

Жилое помещение – помещение, предназначенное для постоянного и преимущественного проживания, изолированное помещение (квартира, комната, комнаты), отвечающее нормативно-техническим требованиям. Жилое помещение дифференцируется на жилой дом, комнату, квартиру.

З

Застройщик – любое физическое или юридическое лицо, включая органы государственной исполнительной власти и местного самоуправления, или группа лиц, действующих совместно, которые приобретают, строят или реконструируют недвижимое имущество с целью создания многоквартирного дома и передачи прав собственности на помещения в нем различным домовладельцам.

Заочное голосование собственников помещений в многоквартирном доме – это передача в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

И

Индивидуальное домовладение – жилой дом или жилой дом и отдельно стоящие надворные постройки (гараж, баня (сауна, бассейн), теплица (зимний сад) и иные капитальные строения), расположенные на общем с жилым домом земельном участке.

Индивидуальный прибор учета – это средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

Инженерные системы жилых зданий – внутреннее инженерное оборудование, а также подводящие коммуникации (сети) и сооружения коммунального назначения, обеспечивающие подачу водо- и энергоресурсов, вертикальный транспорт, мусороудаление, противопожарную безопасность и связь.

Исполнитель – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

К

Кадастровый и технический учет (инвентаризация) (далее также – учет) **объекта недвижимости** – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера.

Кадастровый номер земельного участка – уникальный номер, присваиваемый земельному участку, предоставленному в собственность, владение, пользование гражданину или юридическому лицу, который сохраняется за участком до тех пор, пока он существует как единое целое. Уникальность кадастрового номера заключается в том, что на территории РФ не может быть двух участков, имеющих одинаковые кадастровые номера.

Канализация – система трубопроводов и устройств в объеме, ограниченном наружными поверхностями ограждающих конструкций и выпусками до первого смотрового колодца, обеспечивающая отведение сточных вод от санитарно-технических приборов и технологического оборудования и при необходимости локальными очистными сооружениями, а также дождевых и талых вод в сеть канализации соответствующего назначения населенного пункта или промышленного предприятия.

Капитальный ремонт многоквартирного дома – ремонт общего имущества с целью восстановления исправности и эксплуатационных показателей, а при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества в многоквартирном доме.

Квартира – структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданам бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Коллективный (общедомовой) прибор учета – это средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Коммунальная квартира – квартира, состоящая из нескольких жилых помещений, принадлежащих двум или более пользователям или собственникам, не являющимися членами одной семьи, совместно использующим вспомогательные помещения (места общего пользования) и инженерное оборудование в местах общего пользования.

Коммунальное хозяйство – совокупность предприятий, служб и хозяйств по обслуживанию населения городов, поселков и сел. Включает санитарно-технические предприятия (водопровод и др.), жилищно-коммунальное хозяйство, городской транспорт, энергетические предприятия, сооружения внешнего благоустройства (дороги и др.), гостиницы и др.

Коммунальные платежи – текущие платежи на покрытие индивидуальных расходов домовладельцев по коммунальным услугам, услугам радиосвязи, телевидения и пр.

Коммунальные ресурсы – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Коммунальные услуги – это деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

Коммунальные услуги надлежащего качества – коммунальные услуги, отвечающие требованиям Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Л

Лифт – стационарный подъемник обычно прерывного действия с вертикальным движением, который обязательно устанавливается в домах выше 5 этажей;

М

Межевание – комплекс градостроительных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

Места общего пользования жилых зданий – это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме;

Моральный износ многоквартирного дома – постепенное (во времени) отклонение основных эксплуатационных показателей от современного уровня технических требований эксплуатации зданий и сооружений, также величина, характеризующая степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Муниципальный жилищный фонд – это совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Мусоропровод – устройство в многоэтажных (преимущественно жилых) зданиях для удаления мусора по трубам.

Н

Надбавка к цене (тарифу) для потребителей услуг ЖКХ – ценовая ставка, которая учитывается при расчетах потребителей с организациями коммунального комплекса, устанавливается в целях финансирования инвестиционных программ организаций коммунального комплекса и общий размер которой соответствует сумме надбавок к тарифам на товары и услуги организаций коммунального комплекса, реализующих инвестиционные программы по развитию системы коммунальной инфраструктуры (далее также - надбавка для потребителей).

Надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома – деятельность по обеспечению содержания общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями технических норм в целях создания и поддержания благоприятных и безопасных условий проживания граждан в таком доме.

Наймодатель – собственник жилищного фонда или уполномоченное им лицо, предоставляющее жилое помещение гражданину во владение и пользование для проживания в нем по договору найма или социального найма.

Наниматель жилого помещения – лицо, которому предоставлено жилое помещение во владение и пользование на условиях договора, найма или социального найма.

Норматив потребления коммунальных услуг – это месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета

О

Обеспеченность населения жильем – показатель, характеризующий количество общей и жилой площади, приходящейся на одного жителя и рассчитываемый делением размера всего жилищного фонда на конец года на численность постоянного населения на эту же дату.

Обслуживающие организации – организации, оказывающие собственникам помещений в многоквартирном доме услуги и выполняющие работы по ремонту общего имущества в таком доме.

Общая площадь квартиры для расчетов за жилищно-коммунальные услуги – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок). Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

Общее имущество – имущество, являющееся принадлежностью к жилым и нежилым помещениям, находящееся в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, предназначенное для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанное с ними назначением и следующие их судьбе.

Общее собрание членов товарищества собственников жилья – высший орган управления товарищества и создается в порядке, установленном уставом товарищества.

Общественный жилищный фонд – фонд, состоящий в собственности общественных объединений.

Общие плановые осмотры жилых зданий – осмотры, в ходе которых проводится осмотр здания в целом, включая конструкции, инженерное оборудование и внешнее благоустройство.

Общий (квартирный) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

Объединение жилищных товариществ – объединение двух или более жилищных товариществ, созданных для совместного управления объектами совместного пользования, имеющее статус юридического лица - некоммерческой организации (ассоциации или союза).

Объекты жилищно-коммунального хозяйства – жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития для приезжих, объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, бассейны, сооружения и оборудование пляжей, а также объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения, участки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта.

Обязательные платежи – платежи, которые вносятся членами товарищества не позднее 5-го числа каждого месяца. Используются на содержание домовладения и управление общей собственностью, а также текущий ремонт объектов общей собственности. Платежи осуществляются в соответствии с бюджетом, утвержденным на общем собрании.

Орган управления многоквартирным домом – это общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Организация коммунального комплекса – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, осуществляющее эксплуатацию системы коммунальной инфраструктуры, используемой для производства товаров (оказания услуг) в целях обеспечения электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения и очистки сточных вод, и осуществляющее эксплуатацию объектов, используемых для утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов.

Основы ценообразования в сфере ЖКХ – основные принципы и методы формирования цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений и тарифов на коммунальные услуги, а также правила их регулирования и применения, включающие в себя указание на структуру этих цен и тарифов, основания для их пересмотра, установление периода их регулирования, порядок рассмотрения, согласования и утверждения этих цен и тарифов, в том числе устанавливаемых в соответствии со стандартами оплаты жилья и коммунальных услуг.

Отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

П

Паспорт домовладения – составляется территориальными или местными бюро технической инвентаризации на основании натурных обмеров и сведений органов архитектуры и градостроительства, органов по землепользованию и земельным ресурсам, органов по управлению государственным имуществом и хранится (в зависимости от формы управления многоквартирным домом) у домовладельцев, службы заказчика либо товарищества.

Перепланировка помещения – проведение строительных работ в отдельных помещениях здания при сохранении функционального назначения объекта перепланировки, предусматривающих один из следующих видов работ (или их комплекс).

Плата за жилое помещение – плата, включающая в себя плату за работы и услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, установленная из расчета 1 кв.метра общей площади жилого помещения.

Плата за наем жилого помещения – плата, взимаемая собственником жилья с нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого и являющаяся доходом собственника жилья от предоставления жилого помещения в наем.

Плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения – плата, которую вносят лица, осуществляющие строительство здания, строения, сооружения, иного объекта, а также плата, которую вносят лица, осуществляющие реконструкцию здания, строения, сооружения, иного объекта, в случае, если данная реконструкция влечет за собой увеличение потребляемой нагрузки реконструируемого здания, строения, сооружения, иного объекта (далее также - плата за подключение).

Плата за ремонт жилья – плата, взимаемая с собственника жилого помещения, нанимателя жилого помещения по договору социального найма жилого помещения или договору найма жилого помещения, за текущий ремонт общего имущества жилого дома в соответствии с установленным Правительством Российской Федерации перечнем связанных с таким ремонтом работ.

Проверка приборов учета газа – совокупность операций, выполняемых органами государственной метрологической службы (другими уполномоченными на то органами, организациями) с целью определения и подтверждения соответствия приборов учета газа установленным техническим требованиям.

Повреждение элемента многоквартирного дома – неисправность элемента многоквартирного дома или его составных частей, вызванная внешним воздействием (событием).

Подсобное помещение – помещение в составе жилого помещения, предназначенное для удовлетворения хозяйственно-бытовых нужд проживающих (кухня, туалет, ванная, кладовая и др.).

Потребитель – это гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Председатель правления товарищества собственников жилья (Председатель правления ТСЖ) – лицо, обеспечивающее выполнение решений правления товарищества собственников жилья (ТСЖ). Деятельность председателя ТСЖ полностью регулируется уставом товарищества собственников жилья и Жилищным кодексом РФ.

Придомовая территория – земельный участок, примыкающий к дому, включающий тротуары, дворовые и внутриквартальные проезды, зеленые насаждения, хозяйственные, детские и спортивные площадки, площадки, оборудованные для сбора твердых бытовых отходов, и т. п.

Р

Размер платы за услуги – ставка оплаты с одного человека в месяц, рассчитанная исходя из тарифов на услуги и действующих нормативов потребления услуг населением.

Распределитель – средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии.

Расчетный период регулирования – период, на который устанавливаются регулируемые цены и тарифы.

Регулирование цен и тарифов – установление в порядке, предусмотренном настоящим документом, цен на услуги по содержанию и ремонту жилья, за наем жилых помещений, а также тарифов на коммунальные услуги.

Регулируемая деятельность – деятельность организации, связанная с содержанием, ремонтом жилья и наймом жилых помещений, оказанием коммунальных услуг, осуществляемая по ценам и тарифам, устанавливаемым в соответствии с настоящим документом.

Ресурсоснабжающая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

С

Санитарное содержание мест общего пользования жилых зданий (кроме придомовой территории) – это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния мест общего пользования в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.

Санитарное содержание придомовой территории – это комплекс базовых работ и услуг по поддержанию состояния придомовой территории в соответствии с санитарно-эпидемиологическими и экологическими нормами и требованиями.

Службы муниципального заказчика (службы заказчика) в ЖКХ – управляющие организации в сфере ЖКХ муниципального образования (комитет, департамент, управление) либо учреждения, выполняющие функции по формированию и размещению муниципального заказа, а также контролю жилищно-коммунального обслуживания в муниципальном образовании.

Совет дома – это общественное добровольное объединение граждан (наимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме (домах) для совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения

Социальный найм – это предоставление государством жилья людям, которые подпадают под определенные категории.

Специализированный жилищный фонд – совокупность предназначенных для проживания отдельных категорий граждан жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов

Стандарты и нормативы предоставления жилищно-коммунальных услуг – обязательные для соблюдения государственными и муниципальными

органами управления, жилищными и коммунальными организациями потребительские характеристики (свойства, параметры) качества жилищно-коммунальных услуг, выраженные в количественных измерителях, и требования по обеспечению устойчивого функционирования объектов инженерной инфраструктуры, безопасности условий проживания и окружающей среды, установленные (или согласованные) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта РФ и органами местного самоуправления в пределах их компетенции.

Степень благоустройства – наличие внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования многоквартирного дома или жилого дома, используемых для предоставления потребителям коммунальных услуг.

Субсидия на оплату услуг ЖКХ – безналичная форма расчета с гражданами по оплате жилья и коммунальных услуг, предоставляемая при превышении платежей граждан за жилье и коммунальные услуги, потребляемые по социальной норме площади жилья и по нормативам потребления коммунальных услуг сверх установленного субъектами Федерации уровня от совокупного дохода семьи.

Т

Текущий ремонт – ремонт, проводимый для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей элементов общего имущества в многоквартирном доме и объектов, расположенных на входящем в состав общего имущества земельном участке.

Теплоснабжение – снабжение теплом жилых, общественных и промышленных зданий (сооружений) для обеспечения коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей.

Техническая инвентаризация – комплекс работ, осуществляемых с соблюдением установленных технических норм и правил, в целях описания объекта недвижимости и его составных частей с указанием местоположения (адреса), наименование, принадлежности, назначения, фактического использования, состава, технического состояния, стоимостных показателей, уровня благоустройства.

Техническая паспортизация объекта – техническая инвентаризация объекта учета проводимая впервые, в результате которой на него составляется технический паспорт унифицированной формы и иная стандартизированная учетно-техническая документация.

Технический учет многоквартирных домов – технический учет границ, размеров и обременении объектов недвижимости, входящих в состав каждого многоквартирного дома, а также учет частного имущества и объектов недвижимости, входящих в состав общего имущества в многоквартирных домах.

Техническое обслуживание многоквартирного дома – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов многоквартирного дома и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме.

У

Управляющая организация – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Уровень платежей граждан за услуги ЖКХ – предельная величина оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг по отношению к уровню фактических затрат на содержание и ремонт жилья, а также коммунальных услуг.

Ф

Физический износ многоквартирного дома – ухудшение технических и связанных с ними эксплуатационных показателей здания, вызванное объективными причинами, а также величина, характеризующая степень таких ухудшений на определенный момент времени.

Х

Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки.

Ц

Центральное отопление – отопление, при котором от источника тепла (котельной, ТЭЦ), расположенного в отапливаемом здании или вне его, вырабатываемое тепло транспортируется в помещения здания по трубопроводам (или воздуховодам).

Цена за наем жилого помещения – размер дохода собственника жилого помещения (жилого дома), взимаемого с нанимателя за право пользования единицей общей площади этого жилого помещения (жилого дома).

Цены (тарифы) для потребителей – ценовые ставки, которые включают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса, обеспечивающих производство товаров (оказание услуг) в целях обеспечения водо-

снабжения, водоотведения и очистки сточных вод, утилизации (захоронения) твердых бытовых отходов, без учета надбавок к ценам (тарифам) для потребителей.

Ч

Частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц.

Членские взносы – денежные средства, вносимые членами (домовладельцами) на покрытие расходов по содержанию, обслуживанию и ремонту общего имущества товарищества.

Э

Эксплуатация жилищного фонда – процесс осуществления собственниками, владельцами (управляющими), арендаторами, нанимателями жилых и нежилых помещений в жилищном фонде города и обслуживающими организациями мероприятий, связанных с использованием, техническим обслуживанием и ремонтом помещений, конструкций, инженерных систем, с обеспечением режимов их функционирования, а также санитарным содержанием зданий и прилегающих к ним территорий.

Эксплуатационные показатели многоквартирного дома – совокупность технических, объемно-планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик многоквартирного дома, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Эксплуатирующая организация – хозяйствующий субъект (юридическое лицо), осуществляющий деятельность по размещению, проектированию, сооружению, эксплуатации и выводу из эксплуатации соответствующего производственного, другого хозяйственного и иного объекта собственными силами и (или) с привлечением на договорной основе других предприятий или организаций и имеющий для осуществления этой деятельности соответствующее разрешение (лицензию).

Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Элементы многоквартирного дома – конструкции и технические устройства, составляющие многоквартирный дом, предназначенные для выполнения заданных функций.

10. ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ:

- Конституция Российской Федерации;
- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Гражданский кодекс Российской Федерации;
- Административный кодекс Российской Федерации.



Где об этом
сказано?

Федеральные законы:



Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».



Федеральный закон от 21.12.1996 г. № 159-ФЗ «О дополнительных гарантиях по социальной поддержке детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей» статья 8 «Дополнительные гарантии прав на имущество и жилое помещение».



Федеральный закон от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»



Постановления Правительства Российской Федерации



Постановление Правительство РФ от 21 января 2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».



Постановление Правительство РФ от 14.02.2012 № 124 «О правилах обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».



Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».



Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».



Постановление Правительство Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».



Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».



Постановление Правительства Российской Федерации от 13.07. 2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».



Постановление Правительства Российской Федерации от 23.08.2010 г. № 731-ФЗ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Примечание:

Приказ Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 22.12.2014 г. № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».



01 Пожарная
охрана

Пожарная **02**

04 Газовая
служба

Служба
спасения **112**

Телефон горячей линии
Министерство
строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства РФ

8 800 222 85 80

Телефон горячей линии
Общественная палата РФ
8 800 700 88 00

Министерство труда
и социальной защиты РФ
8 (495) 606 15 02
8 (495) 926 99 01

Телефон горячей линии
Роспотребнадзор
8 800 100 00 04

12 ИНТЕРНЕТ-ССЫЛКИ:



<https://rosmintrud.ru> - Министерство труда и социальной защиты Российской Федерации;

<https://минобрнауки.рф> - Министерство образования и науки Российской Федерации;

<http://www.minstroyrf.ru> - Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации;

<https://dom.gosuslugi.ru> - Государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства;

<http://komitet2-24.km.duma.gov.ru> - Комитет по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству. Государственная Дума Федерального Собрания Российской Федерации.

