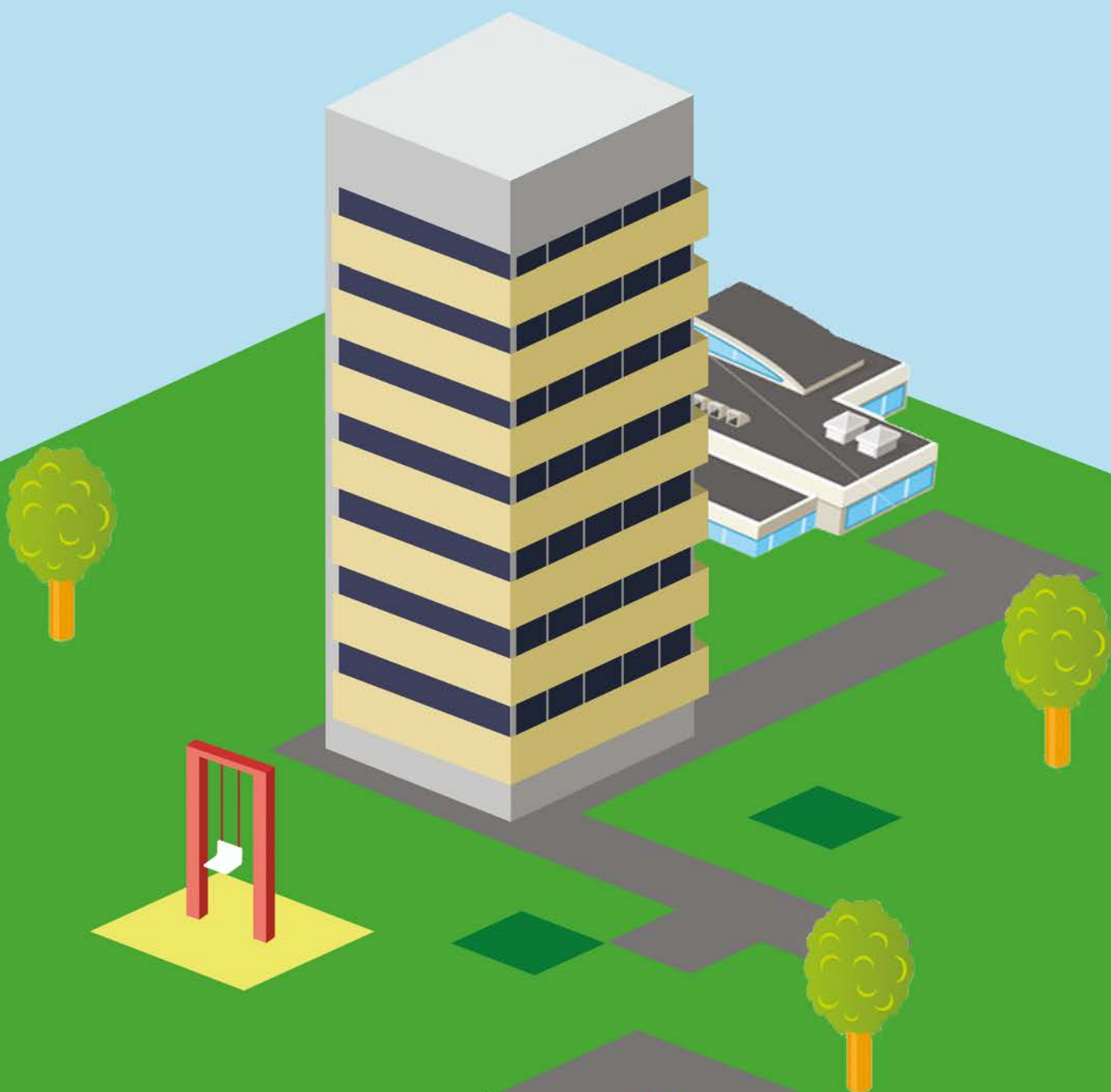


# АЗБУКА ЖКХ

ДЛЯ ШКОЛЬНИКОВ



Ижевск  
2015

**Школа грамотного потребителя жилищно-коммунальных услуг.** Учебное пособие. / М.Р. Исмагилов, А.Н. Евсеев, Т.Г. Ахметвалеев. Под общей редакцией М.Р. Исмагилова - Город Ижевск, 2015. - 44 с.

Настоящее учебное пособие подготовлено Общественной организацией потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики» при использовании средств целевого пожертвования для реализации региональной практики «100 жилищных уроков в школах г. Ижевска», выделенных Нижегородской Ассоциацией Неправительственных Некоммерческих организацией «Служение».

## АВТОРЫ

**Марат Исмагилов**, председатель Общественной организации потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики», член Общественной палаты города Ижевска, член Общественного совета Управления МВД России по г. Ижевску, член Общественного Совета по защите прав граждан в сфере ЖКХ при Прокуратуре Удмуртской Республики;

**Александр Евсеев**, руководитель Автономной некоммерческой организацией «Центр юридической и экономической помощи», Председатель комитета Молодежного парламента при Государственном Совете Удмуртской Республики по строительству, ЖКХ и архитектуре;

**Тимур Ахметвалеев**, заместитель председателя Общественной организации потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики».

## АННОТАЦИЯ

Методическое пособие подготовлено в целях повышения грамотности школьников в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Представленный материал позволяет получить представление о функционировании сферы ЖКХ, ее участниках и их основных правах и обязанностях. В пособии также содержатся примеры конкретных жизненных ситуаций с алгоритмами действия для лиц, столкнувшихся с ними.

Дизайнерская обработка и печать: ООО «Мэйн Принт», 2015

Тираж 1500 экз.

### Введение

1. Личное и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.
  2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Совет дома и его председатель.
  3. Управление многоквартирным домом. Понятие. Способы.
    - 3.1. Непосредственное управление.
    - 3.2. Товарищество собственников жилья.
    - 3.3. Управление управляющей организацией. Договор управления многоквартирным домом.
    - 3.4. Лицензирование управляющих организаций.
  4. Содержание и ремонт общего имущества, и другие жилищные услуги.
  5. Капитальный ремонт общего имущества.
    - 5.1. Региональная программа капитального ремонта.
    - 5.2. Общий счет регионального оператора и специальный счет.
    - 5.3. Аварийное жилье.
  6. Коммунальные услуги.
    - 6.1. Начисление платы за коммунальные услуги.
    - 6.2. Начисление платы за общедомовые нужды (ОДН).
    - 6.3. Счетчики. Для чего они нужны, и как за ними следить. Что делать если прибор учета сломался.
    - 6.4. Основные требования к качеству коммунальных услуг.
  7. Как потребителю защитить свои права: контрольно-надзорные органы в сфере ЖКХ.
    - 7.1. Как и куда обращаться потребителю при нарушении его прав участниками сферы ЖКХ.
- Заключение

## ВВЕДЕНИЕ

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

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом и во втором случае жилье необходимо содержать иначе оно ветшает, приходит в негодность и в нем становится невозможно и опасно жить. На кого же возлагается обязанность содержания жилья. Прежде всего, на его собственника.

Собственник жилья – это человек, который может владеть, пользоваться и распоряжаться им, например, подарить, продать, сдать в наем. Однако нужно понимать, что собственник обязан пользоваться своими правами так, чтобы не нарушать прав своих соседей. Собственник имеет специальный документ – свидетельство, которое подтверждает, что жилье принадлежит ему.

Получить жилье в собственность можно несколькими способами, а именно:

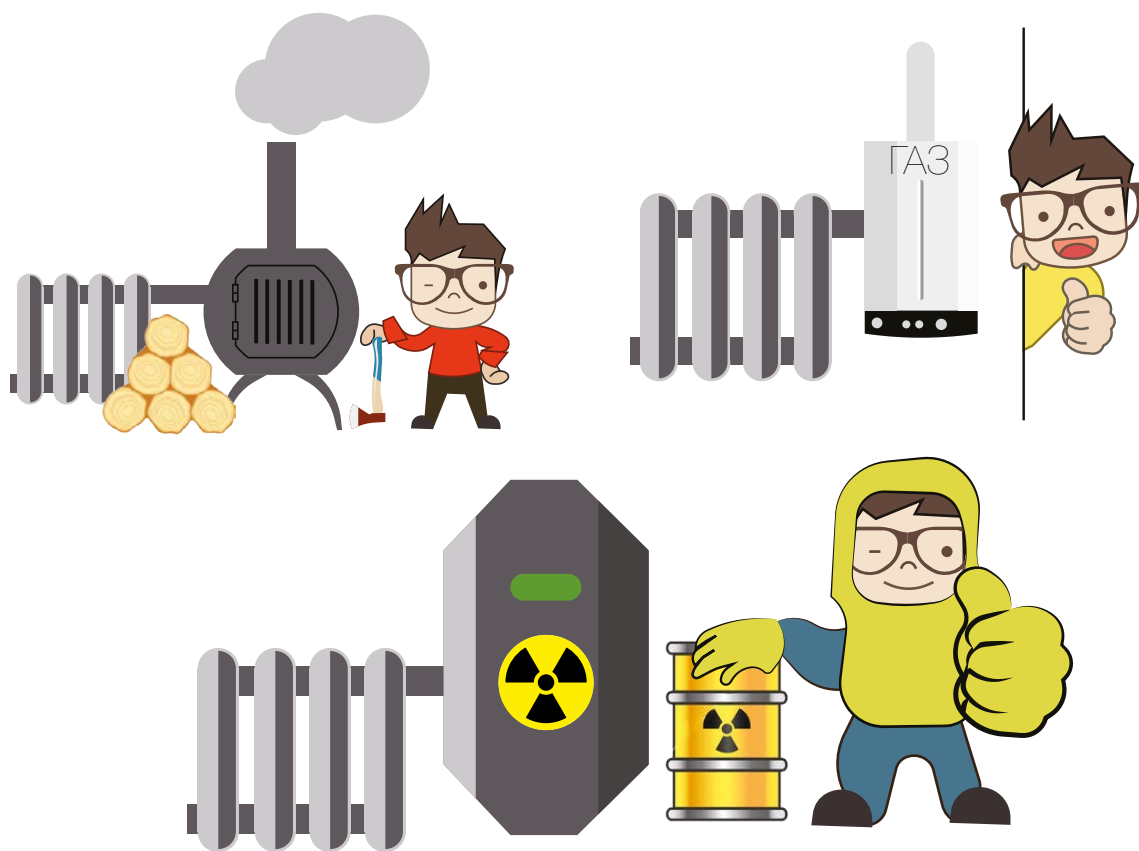
- построив его, на специально отведенном для этого земельном участке;
- получив его в дар или унаследовав;
- купив его у другого собственника;
- и другими способами.

Обязанность содержать жилье может возлагаться на нанимателя жилья.

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

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

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



Самостоятельное производство коммунальных ресурсов в многоквартирном доме невозможно, т.к. нарушает безопасность проживания людей в нем.

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

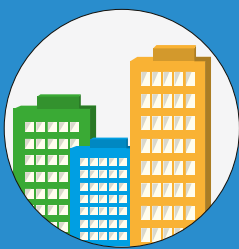
Любую сферу человеческой жизнедеятельности регулируют законы, и сфера ЖКХ не является исключением. Законодательство, регулирующее отношения по содержанию общего имущества и предоставлению коммунальных услуг называют жилищным. Состоит оно из Жилищного кодекса, других Федеральных законов и принятых в соответствии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

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

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

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

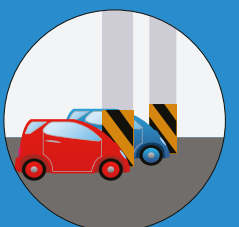
## В силу ч. 1 ст. 36 ЖК к общему имуществу относятся:



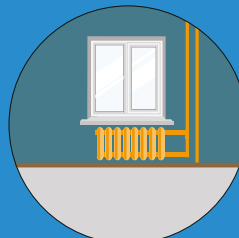
крыша, ограждающие несущие и ненесущие стены, балконные плиты



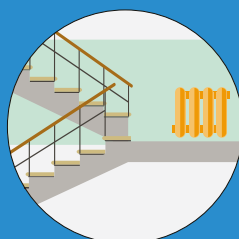
земельный участок с надворными постройками (детской площадкой, парковкой) и элементами озеленения. Если по земельному участку проходит дорога общего пользования, то она не является общим имуществом, а принадлежит муниципалитету



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



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



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

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

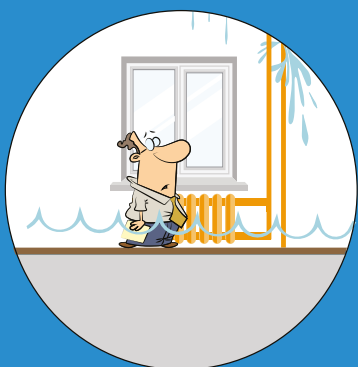
Как видно из вышеуказанного перечня к общему имуществу причисляются объекты, не принадлежащие конкретному собственнику и обслуживающие более одного жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. Мы не случайно упомянули о нежилом помещении. В многоквартирном доме могут быть и такие, а всего в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

- жилые, то есть квартиры;
- нежилые – это магазины, офисы, спортивные залы на первом и цокольном этаже, имеющие отдельный вход. Возможно, ранее они были квартирами, но были переведены в категорию нежилых для использования их в коммерческих целях.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме равны в правах и обязанностях с собственниками квартир. Они также обязаны содержать свое помещение, учитывать потребляемые коммунальные ресурсы и платить за них, а также участвовать в содержании общего имущества в многоквартирном доме.

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

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



#### **Важно знать!**

#### **Мою квартиру затопило – что делать?**

- Необходимо вызвать представителя управляющей организации или ТСЖ, управляющих домом для составления акта затопления. Если специалист не выходит акт можно составить с председателем совета дома и 2-мя незаинтересованными лицами.
- В акте необходимо зафиксировать причину затопления, какие комнаты затопило, каковы визуальные повреждения имущества.
- Если затопление произошло в результате протекания стояка

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

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



## 2. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Совет дома и его председатель.

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

- о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных и надворных построек, проведении и финансировании капитального ремонта общего имущества;
- о пределах использования земельного участка многоквартирного дома, введении ограничений пользования им;
- о пользовании общим имуществом третьими лицами (например, о сдаче стены многоквартирного дома в аренду для размещения рекламной конструкции);
- об определении лиц, которые от имени собственников будут заключать договор о передаче во временное пользование общего имущества;
- об осуществлении голосования на общих собраниях в многоквартирном доме с использованием государственной информационной системы (ГИС ЖКХ) в сети интернет. Возможность проводить общие собрания собственников в электронном виде с использованием ГИС ЖКХ планируется ввести в 2016 году;
- о выборе способа управления общим имуществом. Что это такое будет разъяснено далее по тексту;
- о текущем ремонте общего имущества;

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

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

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

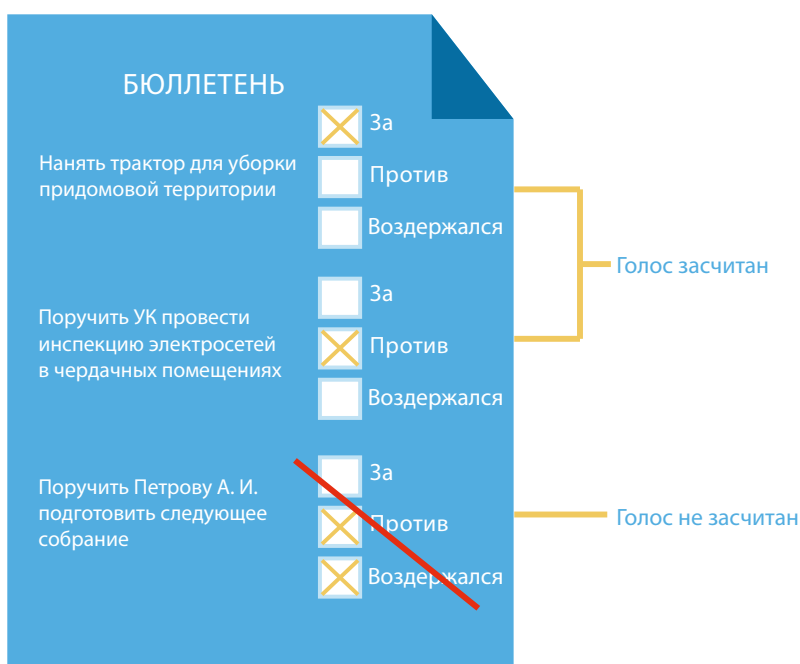
- вручено каждому собственнику под расписку;
- отправлено каждому собственнику заказным письмом с уведомлением о вручении;
- в виде объявления вывешено в общедоступном месте, если на общем собрании, проведенном ранее такое место для размещения уведомлений определено.

В уведомлении о проведении собрания должны указываться:

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

Уведомив о предстоящем собрании необходимо его провести. Для начала инициатор должен попытаться провести собрание в очной форме, то есть путем совместного присутствия собственников в одном помещении и принятия решения по вопросам, поставленным на голосование. Если собрание не состоится, тогда его можно будет провести в заочной форме, путем раздачи по квартирам бюллетеней для голосования. Бюллетень представляет собой документ, в котором указываются сведения о собственнике, принявшем участие в голосовании и его позиция по вопросам повестки дня (за, против или воздержался).

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



Например, для того, чтобы принять решение по вопросам текущего ремонта или выбора способа управления многоквартирным домом в собрании должны принять участие собственники, в сумме обладающие более чем половиной квадратных метров. Например, если в доме площадь всех помещений составляет 3500 кв.м., то собрание по указанным вопросам будет правомочно, только если в нем примут участие собственники, обладающие в сумме не менее чем 1751 кв.м. площади помещений.

При этом, чтобы принять положительное решение, за должны высказаться собственники, обладающие более чем половиной квадратных метров от числа лиц, участвующих в голосовании, то есть в данном случае не менее 876 кв.м.

По некоторым наиболее важным вопросам, указанным в п. 1-3.1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса (капитальный ремонт, реконструкция дома, использование общего имущества и т.д.) собрание считается правомочным, если в нем приняли участие собственники, обладающие двумя третями от общего числа квадратных метров, принадлежавших собственникам помещений в доме.

Причем принятие решений по данным вопросам также должно осуществляться двумя третями и не от числа тех, кто присутствовал, а от площади всех жилых и нежилых помещений.

За детей-собственников до 14 лет голосуют законные представители (родители, опекуны). Дети в возрасте от 14 до 16 лет голосуют самостоятельно с согласия своих законных представителей.

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

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

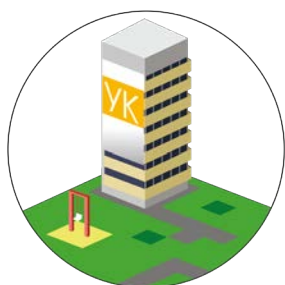
Общее собрание решает наиболее важные вопросы содержания общего имущества, а также некоторые вопросы предоставления коммунальных услуг. Для решения текущих вопросов в многоквартирном доме выбирают совет дома и председателя совета дома. В совет многоквартирного дома могут входить только собственники помещений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

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

### 3. Управление многоквартирным домом. Понятие. Способы.

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

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



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



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



Непосредственное управление в многоквартирном доме. Данный способ можно реализовать в доме с числом квартир не более 16. Рассматриваемый способ позволяет собственникам самостоятельно управлять своим домом, а для содержания общего имущества нанимать специализированную организацию;

Выбор способа управления реализуется собственниками на общем собрании. За тот или иной способ должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50% голосов в доме. Рассмотрим указанные способы более подробно.

### 3.1. Непосредственное управление.

Как указывалось ранее, данный способ может быть реализован только в доме с числом квартир не более 16. При непосредственном управлении многоквартирным домом заключение договоров на поставку коммунальных ресурсов осуществляется собственниками напрямую с ресурсоснабжающими организациями.

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

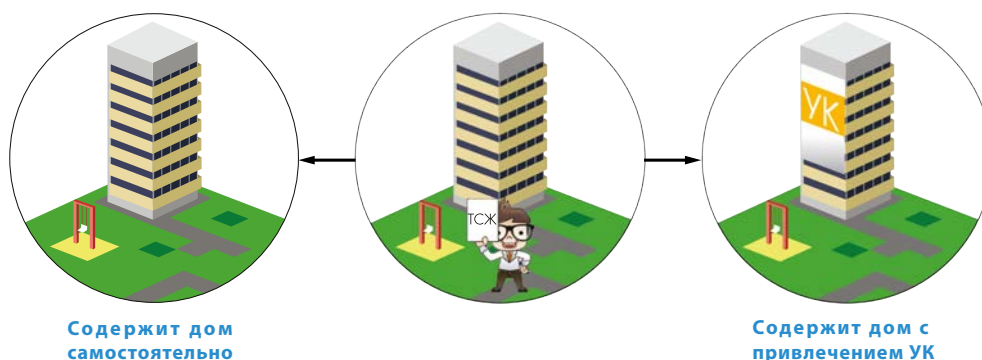
При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами, удостоверив его полномочия доверенностью, выданной от всех или большинства собственников помещений и совершенной в письменной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

### 3.2. Товарищество собственников жилья.

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

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

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



В одном многоквартирном доме может быть создано только одно товарищество собственников жилья. Создание многоквартирных ТСЖ допустимо, если дома имеют смежные земельные участки или общие коммуникации. Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – это юридическое лицо, соответственно при создании оно должно быть зарегистрировано в качестве такового в налоговом органе. ТСЖ также может быть зарегистрировано в форме товарищества собственников недвижимости (ТСН). На момент получения вами данного справочного пособия, вновь создаваемые товарищества собственников жилья повсеместно регистрируются в форме ТСН. Рисунок ТСЖ=ТСН.

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

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

- Протокол общего собрания собственников, на котором принято решение о создании товарищества;
- Заявление на государственную регистрацию юридического лица;
- Устав товарищества. Это основной документ для данного юридического лица. Он детально регулирует правовое положение членов ТСЖ, правления и его председателя. Устав ТСЖ должен соответствовать обязательным требованиям действующего законодательства.

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

Ликвидация ТСЖ может быть проведена тремя способами:

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

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

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

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

Общее собрание членов ТСЖ – это главный орган управления товариществом.

В его компетенцию входят следующие 2 группы вопросов:

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

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

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

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



Председатель ТСЖ имеет право действовать от имени товарищества без доверенности, то есть он может единолично подписывать от имени ТСЖ договоры и совершать сделки. Правда, в уставе можно закрепить, что сделки на сумму, превышающую оговоренную могут совершаться только с одобрения правления. Кроме того, председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Также он разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества:

- правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме,
- положение об оплате их труда,

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

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

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

Ревизионная комиссия (ревизор) товарищества собственников жилья:

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

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

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

### 3.3. Управление управляющей организацией.

#### Договор управления многоквартирным домом.

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

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

Заключение договора управления возможно не только по решению общего собрания собственников, но и по результатам конкурса.

Конкурс проводится органом местного самоуправления в двух случаях:

1. Собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года (ч. 4 – 8.1 ст. 161 Жилищного кодекса);

2. При вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома (ч. 13 ст. 161 Жилищного кодекса).



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

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

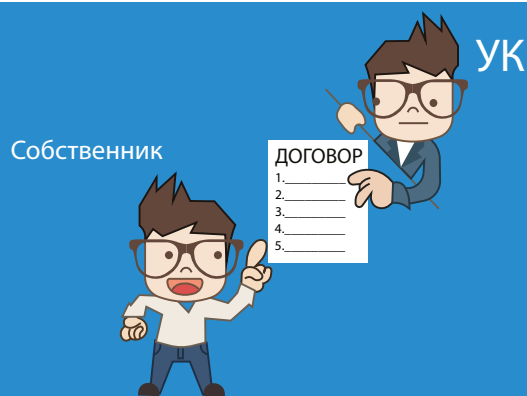
1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;

2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;

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

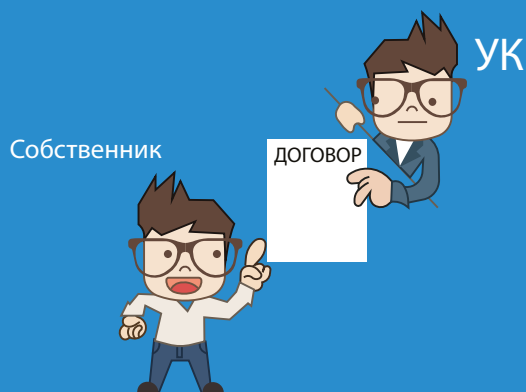
4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

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



Те условия по которым стороны пожелают достичь согласия также являются существенными.

Договор управления может быть заключен двумя способами.



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

УК



Собственник



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

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предоставляет довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управляющую компанию на общем собрании. Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления, максимальный срок договора не может превышать 3 лет.

Расторгнуть договор управления можно несколькими способами:

1. По соглашению сторон;
2. В одностороннем порядке в связи с существенным нарушением другой стороной условий договора управления;
3. Собственники могут в любой момент отказаться от выполнения договора управления, выбрав на общем собрании новую управляющую организацию

### 3.4. Лицензирование управляющих организаций.

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

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

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

1. Регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации;
2. Наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство организацией, осуществляющей управление многоквартирными домами;
3. Отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления;
4. Организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами;
5. Руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации;
6. Раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. 10 статьи 161 Жилищного кодекса.

Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдачи принимает лицензионная комиссия, созданная в субъекте РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем

одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций.

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



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

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

#### 4. Содержание и ремонт общего имущества, и другие жилищные услуги.

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

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

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

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и включает в себя:

- осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (вывоз снега, сбивание сосулек);

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

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

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

- текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации общего имущества;

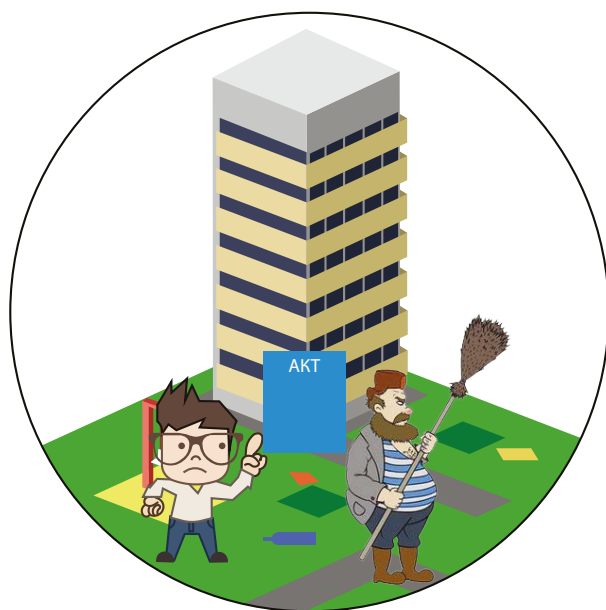
- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

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

Указанный минимальный перечень содержит конкретные виды работ по каждой из указанных групп. Предоставлять в рамках содержания общего имущества объем услуг ниже минимального перечня не имеет права ни одна управляющая организация или ТСЖ, поскольку иначе создается угроза безопасности проживающих в доме лиц. Однако стороны вправе согласовать больший объем услуг, включив в него, например, содержание придомовой парковки. Правда есть один нюанс: чем больше собственники заказывают управляющей организации услуг, тем больше они будут платить за них.

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

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



Если услуги по содержанию и ремонту общего имущества не оказываются или оказываются некачественно, собственник имеет право потребовать перерасчета размера платы в сторону уменьшения. Но для начала факт ненадлежащего содержания общего имущества или неоказания услуг по его содержанию должен быть зафиксирован. Фиксация указанного факта происходит путем актирования. Для того чтобы заактировать указанный факт необходимо для начала обратиться в свою управляющую организацию с заявкой на выход их представителя с целью составления акта. Если указанный представитель является и составляет акт, собственнику необходимо убедиться в том, что в акте отражены все замечания собственника и копия указанного акта передана ему.

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

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

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

## 5. Капитальный ремонт общего имущества.

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

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

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

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

## 5.1. Региональная программа капитального ремонта.

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

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

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

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

1. Обеспечивать проведение и финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов, собственники которых выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт – общий счет регионального оператора.
2. Содействовать проведению и финансированию работ в многоквартирных домах, собственники которых выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета.

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



## 5.2. Общий счет регионального оператора и специальный счет.

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



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

Специальный счет – это счет, открываемый в банке для сбора средств на капитальный ремонт собственниками конкретного многоквартирного дома для проведения работ только по данному дому. Специальный счет может открываться в любом из российских банков, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей.

Среди всех банков, четверо являются кредитными организациями с государственным участием. Это ОАО «Сбербанк России», ОАО «Газпромбанк», ОАО «ВТБ», ОАО «Россельхозбанк».

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

Вместе с тем, для домов, выбравших специальный счет возможен перенос выполнения тех или иных работ как на более ранний, так и на более поздний срок. Для этого необходимо два условия:

- решение общего собрания собственников о переносе работ;
- заключение управляющей организации или ТСЖ о том, что работы, переносимые на более поздний срок могут быть выполнены позже. Если затевается перенос на более поздний срок работ по капитальному ремонту инженерной системы газоснабжения или лифтового оборудования вместо заключения УК потребуется заключение экспертной организации о том, что такой перенос возможен.

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

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

Номинальный владелец называется так, поскольку деньги на специальном счете принадлежат собственникам помещений дома, для ремонта которого он открыт. На них не может быть обращено взыскание по долгам номинального владельца. Номинальный владелец может распоряжаться данными денежными средствами только по поручению собственников. При банкротстве номинального владельца денежные средства на специальном счете не исчезают вместе с ним. В этом случае, специальный счет временно переходит региональному оператору, а в дальнейшем собственники вправе либо оставить спецсчет при региональном операторе либо поручить ведение счета новому номинальному владельцу.

Способ накопления средств может быть изменен по решению общего собрания собственников в любое время. Однако существуют определенные сроки смены способа накопления средств на капитальный ремонт. Для того, чтобы перейти со специального счета в общий котел потребуется месяц. Обратный переход может быть реализован только после погашения всех долгов перед региональным оператором и потребует 1 год.

### 5.3. Аварийное жилье

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

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

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

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

Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока имеют три варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома.
2. Снести дом, продать земельный участок и за свой счет переселится в другое жилье.
3. Снести дом и построить на данном земельном участке новый.

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

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

## 6. Коммунальные услуги

К коммунальным услугам относятся:



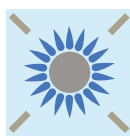
холодное водоснабжение



отопление



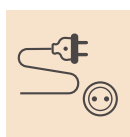
горячее водоснабжение



газоснабжение



водоотведение



электроснабжение

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

- услуги индивидуального потребления, то есть расходуемые лицами, пользующимися жилыми и нежилыми помещениям, непосредственно в них самих;
- услуги потребляемы на общедомовые нужды, то есть расходуемые для целей надлежащего содержания общего имущества и обеспечения его функционирования. Конкретный перечень коммунальных услуг предоставляемых жильцам конкретного многоквартирного дома зависит от уровня благоустройства данного дома.

Организация, предоставляющая коммунальную услугу, называется исполнителем коммунальной услуги. Исполнителем коммунальной услуги может являться управляющая организация, ТСЖ или, в предусмотренных законом случаях, ресурсоснабжающая организация (РСО).

Последняя может выступать исполнителем в следующих случаях:

- а) в многоквартирном доме реализовано непосредственное управление;
- б) собственники на общем собрании проголосовали за внесение платы напрямую в ресурсоснабжающую организацию, минуя УК или ТСЖ;
- в) УК или ТСЖ накопили долги перед ресурсоснабжающей организацией по оплате коммунальных ресурсов за три расчетных месяца, в связи с чем РСО расторгла с ними договор поставки коммунальных ресурсов и перевела потребителей на прямые расчеты;
- г) УК или ТСЖ, выбранные в доме не заключили с ресурсоснабжающей организацией договор поставки коммунального ресурса для целей последующего предоставления коммунальных услуг жильцам многоквартирного дома.

Определить исполнителя услуги в вашем доме достаточно просто. Им является та организация, на счета которой перечисляется плата за коммунальный ресурс.

Почему важно знать исполнителя коммунальной услуги в вашем доме? Потому что именно он отвечает за качество услуг и именно к нему следует обращаться, если какая-то коммунальная услуга не оказывается.

Важно знать! Внимание, двойные платежки!

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

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

## 6.1. Начисление платы за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается путем произведения двух составляющих:

- тарифа на коммунальный ресурс;
- объема потребления коммунального ресурса.

Размер платы = тариф × объем потребления ресурса

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

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

1. При отсутствии счетчиков – по нормативу, исходя из числа зарегистрированных граждан. Норматив устанавливается Правительством УР и представляет собой величину вменяемого потребления коммунального ресурса на 1 зарегистрированного человека. Пример норматива: 4,2 куб. м. холодной воды на 1 человека.
2. При наличии счетчиков, по их показаниям. Наличие счетчиков позволяет собственнику платить ровно за то, что он потребил. Это наиболее предпочтительный способ определения объема потребления коммунального ресурса.

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

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

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

1. По нормативу при отсутствии в доме общедомового узла учета, а также в течение первого года после установки прибора учета. При этом, нормативы по отоплению устанавливаются Правительством УР не на 1 человека, а на 1 кв. м. площади квартиры.

2. При наличии в доме общедомового прибора учета потребляемого тепла, объем потребления тепловой энергии для целей начисления платы в течение текущего года, рассчитывается как среднемесячное потребление тепла многоквартирным домом на 1 кв. м площади помещений в нем по счетчику за прошлый год.

Для этого, потребление тепла по общедомовому счетчику за прошлый год делят на 12 месяцев и на площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Получив определенную величину потребления на 1 кв. м. площади помещений в доме, ее умножают на площадь своей квартиры. Так получают объем потребления тепла за расчетный период для своей квартиры.

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

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

1. Затребуйте у исполнителя услуги в письменном виде ведомости потребления тепловой энергии за прошедший год. Любые запросы необходимо печатать в 2-х экземплярах. Один отдавать адресату, а на другом вам должны поставить штамп о его принятии. Исполнитель обязан предоставить указанные ведомости для ознакомления (пп. «е» п. 31 Правил 354).

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

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

4. Итак, допустим тариф составляет 1422 рубля 20 коп. за 1 Гкал. тепла, вы живете в квартире, площадью 42 кв. м. в многоквартирном доме, площадью всех жилых и нежилых помещений 3600 кв.м., который потребил за прошлый год 600 Гкал. тепла. Тогда среднемесячное потребление составит  $600 / 12 / 3600 = 0,014$  Гкал на 1 кв.м.

5. Чтобы узнать какой объем тепла приходится на вашу квартиру в месяц, достаточно среднемесячное потребление умножить на площадь вашей квартиры:  $0,014 \times 42 = 0,588$  Гкал. Чтобы узнать размер платы, полученный объем умножаем на тариф:  $0,588 \times 1422,20 = 836$  рублей 20 копеек.

## 6.2. Начисление платы за общедомовые нужды (ОДН)

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

1 способ: по нормативу – при отсутствии общедомового счетчика. Норматив устанавливается Правительством УР на 1 кв. м. площади мест общего пользования. Полученный нормативный объем ОДН распределяется по площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Пример: Рассчитаем плату за ОДН по нормативу!

Действующий норматив потребления холодной воды для целей ОДН составляет 0,041 куб. м. Тариф за холодную воду для рассматриваемого нами дома составляет 12 руб. 10 копеек за 1 куб. м.

Допустим, вы живете в квартире, площадью 42 кв. м. в многоквартирном доме, площадью всех жилых и нежилых помещений 3600 кв.м., площадь мест общего пользования (МОП) в котором составляет 400 кв. м.

Объем ОДН для всего дома составит:  $0,041 \times 400 = 16,4$  куб. м. воды. При этом, на указанную квартиру будет приходиться:  $16,4 / 3600 \times 42 = 0,19$  куб. м. воды. Размер платы за ОДН по холодной воде для данной квартиры составит  $0,19 \times 12,10 = 2$  рубля 30 копеек.

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

Пример: Рассчитаем плату за ОДН по общедомовому счетчику!

Для примера возьмем следующие показатели:

По общедомовому счетчику дом потребил 12000 киловатт за месяц;

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

Тариф составляет 2,99 копеек за 1 Квт.

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

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

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

Размер платы за ОДН по электроэнергии для данной квартиры составит:  $46,67 \times 2,99 = 139$  рублей 54 копейки.

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

1. Всем жильцам в многоквартирном доме необходимо иметь счетчики потребляемых ресурсов и вовремя передавать их показания.
2. Старые квартирные счетчики не так точны, поэтому лучше не затягивать с их заменой.
3. Если есть подозрения, что кто-то незаконно подключился к общедомовым сетям, совет многоквартирного дома может вызвать представителя исполнителя коммунальной услуги для проведения проверки на предмет несанкционированного подключения.



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

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

Для того, чтобы платить ровно за то, что вы потребили необходимо устанавливать приборы учета. Однако установить счетчик мало, необходимо также ввести его в эксплуатацию. Ввод в эксплуатацию осуществляется только исполнителем коммунальной услуги на основании заявки собственника и включает в себя опломбировку счетчика и подписание актов ввода в эксплуатацию. Опломбировка представляет собой процесс установки контрольных пломб, которые препятствуют несанкционированному вмешательству в работу прибора учета.

Опломбировка и ввод счетчика в эксплуатацию должны осуществляться исполнителем без взимания платы. Исключение составляют случаи, когда пломба повреждена по вине потребителя, в связи с чем, требуется повторная опломбировка. Каждый счетчик нуждается в периодическом проведении поверки. Поверка – это процедура проверки точности отражаемых счетчиком показаний. Для разных моделей приборов учета срок поверки различен, но он всегда указывается в паспорте изделия. Например, для счетчиков холодной воды чаще всего он составляет 1 раз в 5 - 6 лет. Поверку осуществляют специализированные метрические организации.

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

## 6.4. Основные требования к качеству коммунальных услуг

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

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

Электроснабжение потребителей должно осуществляться бесперебойно, круглосуточно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения составляет 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа - при наличии 1 источника питания.

Газоснабжение должно осуществляться бесперебойно, круглосуточно в течение всего года. Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

В случае, если коммунальные услуги предоставляются с перерывами, превышающими установленную продолжительность или ненадлежащего качества, потребитель вправе зафиксировать данный факт путем активирования и потребовать от исполнителя произвести перерасчет платы в сторону уменьшения. Активирование осуществляется в том же порядке, что и для активирования непредоставления или некачественного предоставления жилищных услуг.

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

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

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

3 ступень. Государственный жилищный надзор. Он осуществляется государственной жилищной инспекцией субъекта РФ. Это основной надзорный орган в сфере ЖКХ и именно в него следует обращаться собственникам для проведения проверки по факту нарушения их прав участниками сферы жилищно-коммунального хозяйства. В некоторых субъектах РФ (в том числе и в Удмуртской Республике) часть полномочий (но только часть!) государственного жилищного надзора переданы на уровень муниципального контроля. В этом случае, по некоторым нарушениям потребителям жилищно-коммунальных услуг необходимо обращаться с заявлениями в орган муниципального жилищного контроля. Именно он проводит проверку по обращению потребителя, а в случае выявления нарушений действующего законодательства передает материалы в государственную жилищную инспекцию для принятия мер по их пресечению и наложению на виновных лиц штрафа. Схема обращения потребителя в мун. Контроль и передача материалов в ГЖИ.

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

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

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

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

- законно ли созданы ли в домах советы многоквартирных домов и соответствует ли законам их действия и решения;

Государственная жилищная инспекция проводит проверки по следующим направлениям:

- капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах;

- выбор способа управления многоквартирным домом и правомерность заключения договора управления многоквартирным домом.

С мая 2015 года в отношении управляющих организаций государственная жилищная инспекция будет осуществлять лицензионный контроль. Лицензионный контроль предполагает проведение проверок управляющих организаций, в том числе и по заявлению потребителя по следующим направлениям:

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

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

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

Если в результате проверки будут установлено, что со стороны исполнителя услуг имело место нарушение действующего законодательства контролирующий орган вправе вынести предписание об устранении выявленных нарушений, а также наложить на нарушителей штраф.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Настоящее пособие написано с целью формирования у молодежи понимания практических особенностей жизни в многоквартирном доме. Данные знания, по мнению авторов, весьма актуальны в наше время, поскольку аудитория, которой адресовано данное пособие, имеет высокую для себя вероятность в ближайшее время стать собственниками или нанимателями жилья. Кто-то будет искать жилье в своем регионе, кто-то уедет для дальнейшего образования в другие субъекты РФ и будет вынужден там решать свои жилищные вопросы – в любом случае наличие навыков грамотного потребителя жилищно-коммунальных услуг необходимо для комфортного и уверенного продвижения по жизни.

Данное пособие кратко разъясняет устройство сферы ЖКХ в целом, прямо дает ответы на некоторые наиболее часто встречающиеся вопросы и указывает алгоритмы действий в типичных проблемных ситуациях.

Одной из задач настоящего пособия является начало формирования у целевой аудитории позиции активного собственника жилья. Сегодня многие собственники допускают бесхозяйное отношение к общему имуществу в многоквартирном доме: игнорируют общее собрание или безответственно принимают на нем решения, не желают вникать в договор управления многоквартирным домом, выбирают способ управления наугад и т.п. Поскольку в наше время сфера ЖКХ строится на рыночных отношениях, в рамках которых собственники должны выступать грамотными заказчиками услуг для своего дома, такой подход практически всегда ведет к плачевным результатам: состояние дома и условия проживания в нем ухудшаются, стоимость квартир – снижается.

Авторский коллектив надеется, что подрастающее поколение сделает для себя правильный выбор: быть грамотными и активными собственниками жилья или наблюдать за тем как все решения в доме принимаются кем-то за них.



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ  
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»**

- Защита прав и законных интересов потребителей услуг ЖКХ.
- Оказание содействия уполномоченным органам государственной власти и местного самоуправления в Удмуртской Республике в осуществлении контроля за выполнением обязательств организациями жилищно-коммунального комплекса.
- Координация и поддержка деятельности создаваемых гражданами: советов многоквартирных домов, товариществ собственников жилья, жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов или иных специализированных потребительских кооперативов;
- Просвещение граждан в сфере жилищно-коммунального хозяйства.
- Осуществление эффективного общественного контроля в сфере ЖКХ Удмуртской Республики.

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ РАСПОЛОЖЕНА ПО АДРЕСУ:  
Г. ИЖЕВСК, УЛ. ТЕЛЬМАНА, Д. 16

ТЕЛ. (3412) 97-07-93

ЭЛ. ПОЧТА: [SOVET@DOM-UDM.RU](mailto:SOVET@DOM-UDM.RU)

СТРАНИЦА В ИНТЕРНЕТЕ НА САЙТЕ: [WWW.DOM-UDM.RU](http://WWW.DOM-UDM.RU)

АДРЕС: Г. ИЖЕВСК, УЛ. К. МАРКСА, Д. 271, ОФ. 3

ТЕЛ.: (3412) 97-01-07

ТИПОГРАФСКИЕ УСЛУГИ ОКАЗЫВАЮТСЯ  
ООО «МЭЙН ПРИНТ»

