



ФОНД
ПРЕЗИДЕНТСКИХ
ГРАНТОВ

ШКОЛА УПРАВДОМА

В рамках проекта: «Школа жилищного самоуправления:
от управдома до общественного инспектора»

**Основы управления
многоквартирным домом
в вопросах и ответах**

ПРИГЛАШАЮТСЯ

члены советов и собственники МКД, молодые и активные жители п. Лучегорск.

ОРГАНИЗАТОРЫ

Общественная
организация «ОКО»
Пожарского района

Единый центр
поддержки
собственников много-
квартирных домов
поселка Лучегорск

Администрация
Лучегорского город-
ского поселения

**В сборнике собраны
вопросы и ответы,
поступившие
во время работы
открытого
«консультационного
окна»**

Помимо базовых знаний, которыми должен владеть каждый управляющий домом, слушатели курса получают практические навыки в осуществлении общественного контроля в сфере ЖКХ, повысят свою правовую и финансовую грамотность

Что такое управление многоквартирным домом?

Управление многоквартирным домом – это работа по организации обеспечения нормативного (то есть соответствующего нормативным требованиям) содержания дома. Способ и требования к управлению устанавливает Жилищный кодекс РФ.

За управление многоквартирным домом отвечают собственники. Если собственники выбрали способ управления через управляющую организацию, то по договору управления ответственность за управление несет она.

Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

Что такое способ управления многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.2 ст.161 ЖК РФ) устанавливает следующие способы:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, если в доме не менее 30 квартир.
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

Кто является собственником помещений в многоквартирном доме?

Собственник – это гражданин или юридическое лицо, у которого возникло право собственности на недвижимое имущество (ст. 30 ЖК РФ).

Если недвижимость приобретена до 01.02.1998 года, т.е. до даты вступления в силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государство признает за лицом его право собственности на это имущество на основании одних лишь правоустанавливающих документов без последующей государственной регистрации и получения свидетельства.

По сделкам с недвижимостью, совершенным после 1 февраля 1998 года, только акт государственной регистрации влечет за собой признание прав лица на объекты недвижимости.

Почему собственники обязаны выбрать способ управления?

Кроме права собственности на имущество у собственников есть обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц (ч.3 ст.30 и ч.1 ст.39 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке (ч.4 ст.162 ЖК РФ).

Зачем собственникам нужно собираться на общее собрание?

Собственники владеют и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Это возможно только путем принятия решения на общем собрании собственников. Общее собрание собственников – орган управления многоквартирным домом, причем высший.

Решение такого собрания обязательно для всех собственников, поэтому так важно всем принимать участие в проводимых собраниях. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом (ст. 44 – 45 ЖК РФ).

Статья 44 ЖК РФ «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме» дополнена новым пунктом 4.4.

В нем сказано, что общее собрание имеет право принять решение о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, • договоров холодного и горячего водоснабжения, • водоотведения, • электроснабжения, • газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), • отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), • договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами непосредственно с ресурсоснабжающей организацией и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В соответствии с новой редакцией статьи 46 ЖК РФ, копия протокола собрания, а также принятого на нем решения подлежат направлению в ресурсоснабжающую организацию, региональному оператору по обращению с твердыми коммунальными отходами, с которыми собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от

своего имени, будут в соответствии с принятым решением заключены договоры.

Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников этого дома в любое время, в том числе и по вопросам проведения и финансирования капитального или текущего ремонта, использования общего имущества.

Могут ли наниматели, проживающие в доме по договорам социального найма, участвовать в общем собрании?

Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем. Так что, если в доме более 50% голосов принадлежит муниципалитету, его голос при принятии решения на общем собрании будет решающим. Существуют многоквартирные дома, где все помещения являются муниципальной собственностью.

Что такое «Управляющая организация»?

Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами (ч.2 ст.162 ЖК РФ). Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом РФ, другими нормативными актами жилищного законодательства.

Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?

Может в одном случае, если УО, как юридическому лицу принадлежит на законном праве помещение.

Управляющая организация в ряде важных ситуаций обязана проинформировать собственников о необходимости проведения общего собрания. Например, если выявлена необходимость проведения текущего/капитального ремонта, если необходимо отчитаться перед собственниками за работу. Инициировать общее собрание собственников в многоквартирном доме должен кто-нибудь из собственников или его законный представитель (ч.2 ст.45 ЖК РФ).

Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?

Жилищный кодекс РФ (ст.162) указывает, что договор управления по результатам выбора управляющей компании должен быть заключен с каждым собственником. Отказ собственника от подписания договора не является основанием для неоплаты услуг выбранной УК (ч.5 ст.46 ЖК РФ). Договор управления заключается на одинаковых для всех условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников или указаны в конкурсной документации.

Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?

Да, обязана. 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 (ч.11 ст.162 ЖК РФ).

Что ждать дальше и в течении какого времени от жилищной реформы?

Основной вектор жилищно-коммунальной реформы – это частная собственность на жилье и персональная ответственность за его содержание. Можно предположить, что государство будет поддерживать собственников, занимающих организованную и ответственную позицию. Программные задачи реформы можно увидеть в Концепции программы по модернизации и реформированию ЖКХ на 2010-2020 годы (Распоряжение Правительства РФ от 2.02.2010 №102-р.)

Какие основные нормативные акты следует изучить для понимания того, как должны управляться, обслуживаться и ремонтироваться многоквартирные дома? Какими коммунальными услугами они должны обеспечиваться и в каком порядке?

Порядок управления многоквартирными домами и связанные с этим вопросы, наряду с другими основными положениями жилищного законодательства в России, определены Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.

Обязательные требования к технической эксплуатации многоквартирных домов установлены Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

Все основные требования к коммунальным услугам, которые предоставляются гражданам, содержатся в Постановлении Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» определяет требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома и регулирует порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если услуги и работы по его управлению, содержанию и ремонту выполнены с нарушениями.

Что является объектом управления в многоквартирном доме?

Управлению в многоквартирном доме подлежат:
— помещения, принадлежащие собственникам;
общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

Каковы обязанности Собственника по содержанию многоквартирного дома?

Собственник в многоквартирном доме отвечает за содержание (ст.30 ЖК РФ):

- ✓ принадлежащего ему жилого помещения;
- ✓ общего имущества собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.

Он обязан поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники общего имущества в многоквартирном доме совместно несут расходы на содержание общего имущества.

Несет ли администрация района или города ответственность за управление многоквартирным домом?

Если дом полностью муниципальный, и там проживают только наниматели, то за управление домом отвечает администрация Муниципалитета. Если в доме некоторые квартиры муниципальные, то администрация, как любой собственник в этом доме отвечает за содержание и управление домом пропорционально принадлежащей ей доле.

Что входит в состав общего имущества?

В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, а также: крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (например, детская площадка). Ст.36 ЖК РФ.

Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме – это поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов.

Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества.

Состояние многоквартирных домов зависит от условий эксплуатации, места расположения и климата. Собственники помещений обязаны самостоятельно содержать общее имущество или могут привлекать иных лиц для содержания общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Как определить долю принадлежащего собственнику общего имущества в многоквартирном доме? Как это связано с платежами?

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст.37 ЖК РФ).

Например, если площадь принадлежащей Вам квартиры составляет 48 кв.м., а вся площадь дома – 9600 кв.м., Ваша доля составит 0,5% всего общего имущества. То есть, например, при расчете платежей на текущий или капитальный ремонт дома Вы оплачиваете 0,5%, от общей стоимости такого ремонта.

Может ли управляющая организация отчуждать общее имущество собственников в многоквартирном доме (например, помещение, расположенное в подвале дома)?

Управляющая организация не имеет права отчуждать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Может ли собственник продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме?

Продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме, как отдельный объект, Собственник не может. Согласно закону, она «следует судьбе» принадлежащего Собственнику имущества. Другими словами, если Вы продаете принадлежащую Вам квартиру, то права на долю общего имущества и обязанности по его содержанию переходят к покупателю вместе с покупкой (ст.37 ЖК РФ).

Входят или нет подвалы и технические подполья в состав общего имущества дома. Можно ли там сделать сарай для хозяйственных нужд?

Подвалы и технические подполья относятся к местам общего пользования. Использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд допускается на основании решения собственников дома при соблюдении пожарных и технических норм.

В ряде случаев (например, при установке в подвале дополнительного фундамента), требуется утвержденный установленным порядком проект. Согласно СанПин 2.1.2.2645-10 (Постановление главного санитарного врача РФ от 10.06.2010 №64) в жилых зданиях любой этажности на первом, цокольном или подвальном этажах следует предусматривать кладовую для хранения уборочного инвентаря, оборудованную раковиной.

Допускается устройство кладовых площадью не менее 3 м²/чел. для жильцов дома: хозяйственных, для хранения овощей, а также для твердого топлива. При этом выход из этажа, где размещаются кладовые, должен быть изолирован от жилой части. Прокладка канализационных сетей в хозяйственных кладовых запрещается.

Кто отвечает за состояние подвалов, чердаков, технических подполий?

Кто и с какой регулярностью должен вычищать оттуда мусор? Подвал и чердак – места общего пользования. Отвечают за их содержание собственники. Уборка чердаков, подвалов и технических подполий должна производиться не реже 1 раза в год. Это можно поручить Управляющей компании по договору управления.

Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?

Федеральный закон “О почтовой связи” №176-ФЗ от 24 июня 1999г. определяет, что абонентские почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых ящиков включаются в смету строительства этих домов.

Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых ящиков возлагаются на собственников многоквартирных домов.

Из чего состоит плата для нанимателей и для собственников?

Структура платы за жилье и коммунальные услуги различна для нанимателей и собственников. Плата для нанимателей может состоять из:

- платы за наем жилого помещения;
- платы за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);
- платы за коммунальные услуги.

Плата для собственников жилых помещений в многоквартирном доме может включать в себя:

- плату за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);
- плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);
- плату за коммунальные услуги.

Что такое «Содержание жилых многоквартирных домов»?

Это комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома. Включает в себя:

- Управление многоквартирным домом.
- Техническую эксплуатацию многоквартирного дома.
- Санитарное содержание многоквартирного дома, включая придомовую территорию.

Что включается в услугу «Управление многоквартирным домом»?

В услугу по управлению домом в обязательном порядке включаются:

- Организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями.
- Организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями.
- Организация поставки коммунальных ресурсов.
- Диспетчерское обслуживание.
- Расчетно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей.
- Отбор поставщиков и подрядчиков, контроль качества выполняемых ими работ и поставляемых ресурсов.
- Контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований.
- Регистрационный учет граждан.

Что значит «Техническая эксплуатация зданий»?

Техническая эксплуатация зданий — использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает:

- Техническое обслуживание дома.
- Ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Что значит «Санитарное содержание многоквартирного дома»?

Это комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий. В работы по санитарному содержанию входят:

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;
- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования.

Дератизация, дезинфекция и дезинсекция проводятся в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Что такое дератизация? Зачем ее нужно проводить?

Дератизация проводится для обеспечения санитарно — эпидемиологического благополучия населения. Это система организационных, санитарно — технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию (уничтожение микробов, вирусов, грибов) в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.

Что такое «Техническое обслуживание многоквартирных домов», зачем оно нужно?

Техническое обслуживание многоквартирных домов – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.

Техническое обслуживание включает:

- текущий контроль технического состояния дома и готовности его к работе в зависимости от сезона (технические осмотры);
- техническое содержание дома (текущую и периодическую наладку и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству);
- аварийно-ремонтное обслуживание.

Грамотное техническое обслуживание предупреждает дорогостоящие ремонтные работы. Дом, который не обслуживается, постепенно требует все больше и больше затрат — сначала на текущий ремонт, потом на капитальный, а потом дом становится «ветхим» или «аварийным», не пригодным к жилью.

Техническое обслуживание – регулярный процесс, поэтому включается в тариф на услуги управляющей компании. Экономия на техобслуживании достаточно быстро приведет к нарушению функционирования инженерных систем, и, в свою очередь, к более серьезным затратам.

Технический осмотр и Техническое обслуживание – это одно и то же?

Нет. Технический осмотр – это важнейшая часть технического обслуживания. Носит контрольно-предупредительный характер. В ходе

технического осмотра выявляют дефекты технического состояния дома или угрозу их возникновения. Технические осмотры проводятся как планово, так и по факту некоторых событий (например, ураган, землетрясение и т.д.).

Результаты технических осмотров документально фиксируются и являются основанием для определения перечня работ и сметы на текущий ремонт. УК обязана довести до жильцов необходимость текущего ремонта и смету планируемых расходов. Стоимость текущего ремонта устанавливается отдельным тарифом и утверждается собственниками на общем собрании.

В чем разница между техническим обслуживанием и ремонтом дома?

Техническое обслуживание – это поддержание работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Ремонт многоквартирного дома – это восстановление работоспособности всего перечисленного. Существуют текущий и капитальный ремонт.

В чем разница между текущим и капитальным ремонтом?

В ходе текущего ремонта выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели.

При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии.

Что такое «Подготовка домов к сезонной эксплуатации»?

Сроки подготовки. Входит ли подготовка домов к сезонной эксплуатации в тариф? Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого дома утверждаются администрацией района (города). При этом все работы должны быть закончены до 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления.

Для подготовки дома к зиме могут быть (по необходимости) выполнены следующие работы:

-устраняются неисправности конструктивных элементов дома (крыши, стены, перекрытия);

-внутридомовых сетей тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями, а также отопительных печей, дымо- и газоотводов;

-консервируется поливочная система, приводится в порядок придомовая территория так, чтобы обеспечить отвод дождевых и талых вод от отмостки и входов в подвалы;

-обеспечивается гидроизоляции элементов дома и смежных с ними конструкций (фундаменты, стены подвала и цоколя, лестничные клетки, подвалы, чердаки, машинные отделения лифтов и т.д.).

Перед весенне-летним сезоном также проводятся работы – укрепляются водостоки, флагодержатели, просевшие отмостки; консервируется система центрального отопления и расконсервируется поливочная система.

Подготовка домов к сезонной эксплуатации входит в тариф, как часть работ в рамках технического обслуживания дома. Однако, если в ходе подготовки выявлена необходимость в более крупном ремонте, это оплачивается дополнительно из средств на текущий ремонт.

Что такое диспетчерское обслуживание? Для чего оно нужно?

Диспетчерское обслуживание – необходимо для того, чтобы в текущем режиме:

-собирать и обрабатывать информацию (заявки) о потребности в текущем и аварийном обслуживании домов;

-оперативно направлять исполнителей для аварийных работ и фиксировать время ликвидации аварии;

-постоянно отслеживать ситуацию в обслуживаемом районе.

Что такое аварийное обслуживание? Для чего оно нужно?

Аварийное обслуживание – это оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан.

В частности, на системах водоснабжения и канализации, тепло- и газоснабжения, лифтовом оборудовании. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.

Что значит «Благоустройство многоквартирного дома»?

Эта услуга включается в тариф или ее нужно заказывать и оплачивать дополнительно?

Благоустройство многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни.

Благоустройство включает в себя:

- мелкие работы в составе текущего технического и санитарного обслуживания;
- работы, требующие дополнительного утверждения собственниками, относящиеся к текущему или капитальному ремонту.

К первым относятся, например, укрепление флагодержателей, табличек с указанием улиц, домов, подъездов, телефонов аварийных служб; укрепление и мелкий ремонт дворовых скамеек и т.п.

Ко вторым – обустройство хозяйственных площадок приспособлениями для сушки белья, чистки ковров; установка скамеек в зонах отдыха, ремонт оснащения детских площадок и т.п.

По желанию собственников за дополнительную плату могут быть выполнены и другие работы по благоустройству, например:

- инженерная подготовка территорий;
- строительство и ремонт объектов благоустройства, малых архитектурных форм, объектов монументально-декоративного искусства;
- освещение, озеленение, ландшафтный дизайн.

Какие работы могут входить в текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома?

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов, входят:

- ✓ Фундаменты: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

- ✓ Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

- ✓ Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

- ✓ Крыши: устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.

✓ Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

✓ Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях.

✓ Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит.

✓ Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Для каждого конкретного дома в зависимости от его состояния перечень работ по текущему ремонту будет разным. Поэтому стоимость текущего ремонта не включается в тариф, а рассчитывается отдельно.

Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по текущему ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения.

Текущий ремонт, период выполнения работ, размер и график платежей на текущий ремонт и источник финансирования утверждаются собственниками на общем собрании.

Какие работы могут входить в капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?

Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов входят:

✓ Обследование здания и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ).

✓ Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).

✓ Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (систем отопления, водоснабжения, замена плит, устройство лифтов, мусоропроводов, перевод сети электроснабжения на повышенное напряжение, устройство противопожарных систем, а также ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.

✓ Благоустройство придомовых территорий (замошение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, деревянных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок).

✓ Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров).

✓ Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей).

✓ Переустройство невентилируемых, совмещенных крыш.

✓ Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта.

✓ Технический надзор. Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по капитальному ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения.

Текущий ремонт, период выполнения работ, размер и график платежей на капитальный ремонт и источник финансирования утверждаются собственниками на общем собрании.

Возможно ли многоквартирные дома, где собственники помещений выбрали непосредственный способ управления, включать в муниципальные и региональную адресные программы капитального ремонта многоквартирных домов соответственно до внесения соответствующих изменений в Федеральный закон № 185-ФЗ?

В соответствии с частями 4 и 6 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» средства Фонда могут быть израсходованы на проведение капитального ремонта многоквартирных домов включенных в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта и управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах.

Таким образом, средства финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, предоставляемые в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ не могут расходоваться на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, управление которыми осуществляется непосредственно собственниками помещений.

Объясните разницу между платежами за техническое обслуживание и за текущий ремонт.

Техническое обслуживание дома включает в себя обязательный перечень работ и изначально включается в тариф. Его Вы оплачиваете ежемесячно. Сюда может входить мелкий ремонт, не требующий дополнительных затрат, например, закрепить ручку входной двери, обжечь клеммы на кабеле ВРУ, провести ревизию запорной арматуры, заменить разбитое стекло и т.п. Затраты на текущий ремонт в тариф не включаются.

В каждом доме такие затраты будут разные в зависимости от состояния дома. Потребность в текущем ремонте дома определяется во время плановых осмотров (сами плановые осмотры входят в техническое обслуживание). Устанавливается перечень работ, формируется смета.

После этого УК обязана довести до собственников информацию о том, какие именно работы по текущему ремонту надо выполнить и сколько это будет стоить. Собственники должны принять на общем собрании решение о том, какие работы и в течение какого времени они готовы совместно оплатить.

Если нет возможности оплатить работы в те сроки, которые предлагает УК, можно «растянуть» платежи и работы на более длительный период. При этом следует помнить, что если вовремя не сделать работы по текущему ремонту, это может привести к необходимости уже капитального ремонта дома или каких-то его элементов.

Кто отвечает за состояние придомовой территории. Какие работы должны выполняться при уборке придомовой территории?

Придомовая территория относится к местам общего пользования, и за ее содержание по закону отвечают собственники. Собственники могут по договору управления передать эту обязанность Управляющей организации. Подробно требования к содержанию территории можно посмотреть в Правилах санитарного содержания и благоустройства территорий городского округа «Город Калининград», утв. решением окружного совета депутатов г.Калининграда №346 от 24.12.2008).

Примерный перечень услуг, которые могут быть включены в договор управления в раздел «уборка придомовой территории»:

- санитарная уборка в летний период;
- очистка урн, уборка газонов;

- в зимний период – в случае снегопада или гололеда – очистка от снега и посыпание песком входов в подъезд, пешеходных дорожек и тротуаров, а затем санитарная уборка;
- очистка крыш от снега и сосулек;
- уборка мусора на контейнерных площадках, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).

Кто отвечает за содержание контейнерных площадок?

Контейнерные площадки могут находиться на придомовой или междомовой территории. Соответственно, в первом случае, — это ответственность собственников многоквартирных домов.

Если собственники имеют договор с управляющей компанией, за порядок на контейнерных площадках отвечает управляющая компания. Во втором случае – за порядок на площадках отвечает муниципалитет или организация, с которой подписан соответствующий договор.

Как определяется количество и объем контейнеров?

В настоящее время на территории Калининграда необходимое количество контейнеров определяется, исходя из сложившейся фактической потребности по каждому участку.

Если количество мусора вдруг увеличилось, следует обратиться в свою управляющую компанию, чтобы поставили дополнительные контейнеры. Коммунальные ресурсы, коммунальные услуги, нормативы, тарифы, ответственность.

Что такое «Коммунальные ресурсы»?

К коммунальным ресурсам относятся: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо – то есть ресурсы, которые используются при предоставлении коммунальных услуг.

Организация или индивидуальный предприниматель, которые продают эти ресурсы, называются «ресурсоснабжающая организация».

Что такое «Коммунальные услуги»?

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

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

Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Если необходимо провести ремонтные и профилактические работы, например, ремонт сети, потребители коммунальных услуг должны быть уведомлены об этом письменно.

Продолжительность таких перерывов установлена действующим порядком предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»). Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»?

Кто устанавливает нормативы потребления коммунальных услуг?

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета.

Федеральным законом от 27.07.2010 №237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены изменения, согласно которым утверждение нормативов потребления коммунальных услуг возложено на органы власти субъектов РФ.

Этим же законом в ст.157 ЖК РФ внесено дополнение, указывающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.

Когда начинается и заканчивается отопительный период?

В Лучегорске отопительный период начинается и заканчивается с даты, определенной постановлением главы администрации Лучегорского городского поселения. Постановление основывается на нормативных требованиях (Раздел II Постановления Правительства РФ от 23.05.2006 №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»).

Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?

Расчетным периодом по коммунальным услугам определен один календарный месяц. Поэтому начисление и оплата должны производиться ежемесячно.

Кто отвечает за готовность к предоставлению коммунальных услуг?

Ответственность за соответствующее требованиям состояние внутридомовых инженерных систем и оборудования, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирном доме несут

собственники. При наличии договора управления – соответствующая управляющая организация.

Каков порядок расчета платы за коммунальные услуги?

Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

Действующее законодательство предусматривает ресурсоснабжение жилых домов с определением количества ресурсов приборами учета, допуская расчетный способ, как временный.

(См. Федеральный закон от 23.11.2010 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», ст.11 Обеспечение энергетической эффективности зданий, строений, сооружений).

Кто устанавливает тарифы на коммунальные услуги для граждан?

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок для соответствующего субъекта Российской Федерации (Федеральный закон от 30.12.2010 №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов»).

При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются:

- тариф на холодную воду (руб./куб.м);
- тариф на горячую воду (руб./куб.м);
- тариф на водоотведение (руб./куб.м);
- тариф на электроэнергию (руб./кВт*час);
- тариф (цена) на газ (руб./куб.м);
- тариф на тепловую энергию (руб./Гкал).

(Приложение 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.2000 №307).

Как рассчитывается тариф на горячее водоснабжение?

Тариф на горячую воду ($T_{гвс}$, руб./куб. м) равен сумме стоимости одного кубометра воды (C_v) и стоимости тепловой энергии, необходимой для нагрева этого кубометра ($C_{тэ}$),: $T_{гвс} = C_v + C_{тэ}$. C_v (стоимость одного куба воды) – бывает разная для закрытой и открытой систем ГВС.

Если система ГВС «закрытая», C_v численно равна тарифу на холодную воду (руб./куб. м), утвержденному в установленном порядке для данной водоснабжающей организации.

Если система ГВС «открытая», C_v численно равна стоимости 1 куб. м химически-очищенной (подпиточной) воды, определенной в договоре между потребителем и данной ресурсоснабжающей организацией (государственному регулированию тарифы на химочищенную воду не подлежат). $C_{тэ}$ (стоимость тепла для подогрева куба воды) рассчитывается по формуле: $C_{тэ} = Q_{гвс} \times T_{тэ}$, где:

$Q_{гвс}$ — количество тепловой энергии, необходимое для подогрева ($G_{\text{кал/куб. м}}$);

$T_{тэ}$ — тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с действующим законодательством, для данной теплоснабжающей организации.

Как рассчитывается плата за горячее водоснабжение?

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг от 23.05.2006 №307 (Правила 307), размер платы за горячее водоснабжение (руб.) определяется по формуле: $P_{гвс} = n_i \times N_j \times T_{гвс}$, где:

n_i — количество граждан, проживающих в i -том жилом помещении (чел.);

N_j — норматив потребления услуги ГВС, установленный в соответствии с правилами (куб. м на человека в месяц);

$T_{гвс}$ – тариф на горячую воду, установленный в соответствии с действующим законодательством, для данной ресурсоснабжающей организации.

По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?

Если потребитель отсутствовал временно более 5 полных календарных дней подряд, подлежит перерасчету плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

При этом в жилом помещении должны отсутствовать индивидуальные приборы учета по соответствующим видам коммунальных услуг. Дни выбытия и прибытия в перерасчет не включаются.

Для перерасчета нужно в течение месяца с даты окончания отсутствия подать письменное заявление, приложив к нему документы,

подтверждающие факт временного отсутствия (копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; справка о нахождении на лечении в стационаре, проездные билеты, оформленные на имя потребителя, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; справка о временной регистрации по месту временного пребывания; иные документы, подтверждающие временное отсутствие).

Как рассчитывается плата за холодную воду при отсутствии счетчиков?

При отсутствии в квартирах индивидуальных приборов учета размер платы за холодное водоснабжение или водоотведение определяется путем умножения тарифа на холодную воду или водоотведение (руб./куб.метр), норматива потребления холодной воды или водоотведения (куб.метр/мес./чел.) и количества проживающих в квартире.

Как сделать перерасчет платы за коммунальную услугу, если она предоставлялась с перебоями или ненадлежащего качества?

Если коммунальная услуга была предоставлена ненадлежащего качества и / или с перерывами, превышающими разрешенную продолжительность, потребитель вправе потребовать изменения размера оплаты путем уменьшения стоимости услуг за этот период.

Для этого нужно зафиксировать факт непредоставления услуги актом, который должен быть подписан представителем УК и кем-то из собственников. Когда подача возобновляется, следует таким же образом составить акт о восстановлении подачи ресурса.

Управляющая организация направляет акты поставщику коммунального ресурса, который обязан сделать перерасчет. В случае, если авария произошла, например, на магистральном трубопроводе, для перерасчета достаточно информации о перерыве в подаче ресурса, зафиксированной в журнале диспетчера.

Как понять, коммунальная услуга соответствует требованиям или нет?

Плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленных коммунальных услуг.

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления потребителя (в письменной форме). Кроме того, перерывы допускаются в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Когда вступает в силу решение общедомового собрания собственников (ООС) о переходе на прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией (РСО)?

Решение вступит в силу с момента оформления протокола. Однако договоры будут считаться заключенными с даты, которую собственники определяют на собрании. РСО может перенести утвержденную собственниками дату, но не более чем на три календарных месяца. В таком случае РСО уведомляет инициатора ООС о переносе срока в течение пяти дней с момента получения копий решений и протокола ООС (п. 1 ч. 7 ст. 157.2 ЖК). Способ направления такого уведомления закон не определяет.

Кто несет обязательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг?

Обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг установлена статьей 153 Жилищного кодекса РФ, где сказано, что плату за жилое помещение и коммунальные услуги, причем своевременно и в полном объеме, обязаны вносить:

- наниматели жилого помещения по договору социального найма;
- арендаторы жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственники жилых помещений.

Наниматели и арендаторы жилых помещений обязаны вносить плату с момента заключения соответствующих договоров, у собственников жилых помещений обязанность по внесению платы возникает, соответственно, с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Какая ответственность предусмотрена Жилищным кодексом за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения?

Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (ч.14 ст.155 ЖК РФ).

В случае наличия у собственника жилого помещения задолженности она будет взыскана в судебном порядке. Помимо задолженности будет взыскана госпошлина. Возьмем условный пример, когда относительно небольшая задолженность в 3 тысячи рублей возникла в июне 2008 года.

Исходя из того, что расчетный период 1 месяц, она должна была быть погашена до 25 июля 2008 года. После этой даты начинается начисление пени. К 1 октября 2010 года просрочка составляет 797 дней. Сумма пени за этот период составит более 600 рублей.

При обращении в суд в данном случае госпошлина составит 400 руб. Если задолженность после решения суда не была погашена, и дело дошло до исполнительного производства, исполнительский сбор (в данном конкретном случае – минимальный) составит 500 руб. Суммируем.

Общая сумма платежей составит порядка 4,5 тысяч рублей. То есть на 50% больше, чем сумма самой задолженности. Кроме того, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» утвержденными в постановлении Правительства РФ от 23.05.2006г.

№ 307 гражданам, не своевременно или не полностью оплатившим предоставленные коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае наличия задолженности.

Несут ли ответственность по долгам за коммунальные услуги все проживающие в квартире, или же только собственник?

Все дееспособные граждане — члены семьи собственника жилого помещения несут совместную (солидарную) с собственником ответственность по любым обязательствам, возникающим в результате пользования этим жилым помещением. Иные условия разделения ответственности должны быть оговорены письменным соглашением между ними.

Должны ли жильцы впускать представителя РСО для контроля показаний счетчиков?

Ресурсоснабжающая организация имеет право 1 раз в 6 месяцев в заранее согласованное с потребителем время проверить правильность снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, а также их исправность и целостность на них пломб.

Должны ли жильцы не приватизированных квартир оплачивать текущий и капитальный ремонт?

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 (ст.154 Жилищного кодекса РФ):

- плату за наем жилого помещения;
- плату за коммунальные услуги;
- плату за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;
- плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);

Плата за капитальный ремонт не взимается, поскольку капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда.

Если прописанные члены семьи не проживали по месту прописки и предоставляли справку с места, где проживают и оплачивают коммунальные услуги, должны ли они оплачивать коммунальные услуги по месту прописки?

В соответствии с п.11 ст.155 Жилищного кодекса РФ неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за него. При этом на отдельные виды услуг, за которые расчет производится исходя из нормативов потребления, производится перерасчет за период временного отсутствия граждан.

То есть, если представлен документ, подтверждающий временное отсутствие, перерасчет производится в тех случаях, когда начисление платы за указанные коммунальные услуги производится не по показаниям

счетчиков, а по нормативу потребления на одного проживающего (это могут холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение).

Отопление помещения, которое, при отсутствии счетчика, оплачивается исходя из площади помещения, перерасчету по факту неиспользования помещения не подлежат.

Какие права имеет служба судебных приставов-исполнителей?

Служба судебных приставов-исполнителей вправе:

- Обратить взыскание на имущество должника, в том числе на денежные средства в банках и ценные бумаги.

- Наложить арест на имущество должника и реализовать его с торгов.

Задолженность удерживается из полученной от продажи суммы, остаток возвращается собственнику.

Напоминаем, что судебные приставы имеют право входить в квартиры должников без их присутствия.

- Принудительно выселить должника из жилого помещения.

- Наложить взыскание на периодические выплаты, получаемые должником (заработная плата, пенсия, стипендия).

- Запретить выезд за границу РФ (туристические компании в таких случаях деньги за неиспользованную путевку не возвращают).

В этом году общим собранием собственников дома была выбрана управляющая компания. Я в выборах не участвовал, поэтому договор с этой УК подписывать не буду и платить за их работу тоже ничего не намерен. Прав ли я?

Если большинством голосов собственников Вашего дома проголосовало «за» эту Управляющую компанию, она считается выбранной, и должна приступить к обязанностям по управлению домом. Несмотря на то, что закон требует, чтобы договор управления был подписан с каждым собственником, его неподписание ничего Вам не даст в плане освобождения от уплаты за услуги.

Поскольку фактически Вы пользовались услугами, договор считается совершенным в бездокументарной форме (ч.3 ст.438 ГК РФ). Настоятельно советуем подписать договор, хотя бы для того, чтобы знать, за что именно и в каком порядке Вам начисляют платежи.

В нашем доме большинство люди работающие, лично участвовать в общем собрании сложно. А поручать принимать решения другим людям не хочется. Есть ли выход?

Законодательством предусмотрена возможность проведения общего собрания в заочной форме (ст.47 ЖК РФ).

Инициатор собрания должен в извещении о собрании указать:

-адрес (или место), куда следует передавать решения собственников
-дату окончания сбора решений.

Само решение должно содержать:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности этого лица на помещение в многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

Из управляющей компании мне принесли подписывать договор управления, где сказано, что перечень услуг включен в приложение, а самого приложения не принесли. Что мне делать?

Следует обратиться в управляющую компанию, там обязаны дать Вам перечень услуг. Это требование закона (ч.3 ст.162 ЖК РФ).

Жильцы нашего дома сами убирают лестничные площадки и пролеты. Если мы платим за благоустройство, почему эту работу не делает управляющая компания?

Уборка лестничных площадок входит не в благоустройство, а в санитарное содержание. Это дополнительная услуга, решение о ней принимается на общем собрании, где утверждается график уборки подъезда и стоимость работ.

Постановлением 170 от 27.09.2003 установлено, что лестничные площадки и пролеты должны убираться: сухая уборка – не реже, чем через 5 дней, влажная уборка – не реже 1 раза в месяц.

На кого возлагается обязанность по техническому обслуживанию домофона в многоквартирном доме?

По вопросу обслуживания домофона МИНСТРОЙ РОССИИ в письме от 11.04.2016 N 10686-АТ/04 «О содержании и ремонте общего имущества в МКД», разъяснил следующее: домофон как оборудование, находящееся в многоквартирном доме и обслуживающее более одного помещения, отвечает признакам общего имущества в многоквартирном доме, в связи с чем, принадлежит на праве собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, состав общего имущества определяется в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества собственниками помещений в многоквартирном доме. На этом основании в случае, если техническое обслуживание запирающих устройств (домофона) предусмотрено договором управления многоквартирным домом, то оплата данного вида работ производится из состава платы за содержание и ремонт жилого помещения, которая устанавливается в порядке, предусмотренном статьей 157 ЖК РФ. В случае же если договором управления многоквартирным домом в составе работ по содержанию и ремонту общего имущества не предусмотрено техническое обслуживание запирающего устройства (домофона), то для начисления такой платы необходимо решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и заключение соответствующего договора с управляющей организацией или с организацией, осуществляющей обслуживание домофона.

Кто отвечает за то, чтобы тротуары своевременно очищались от снега? С какой регулярностью должны убираться тротуары от снега?

Управляющая организация обязана обеспечивать условия для безопасного движения пешеходов и транспорта на придомовой территории. Регулярность – в зависимости от класса тротуара, температуры воздуха и наличия снегопада – от 1 до 3-х суток.

Во дворах и около домов сплошные колдобины. Кто обязан ремонтировать тротуары и внутридомовые проезды? За чей счет финансируются такие работы?

Управляющая организация обязана содержать поверхности тротуаров, внутриквартальных и дворовых проездов в надлежащем нормативно-эксплуатационном состоянии. Работы выполняются за счет Собственников многоквартирного дома по утвержденным на общем собрании сметам.

Кто отвечает за состояние деревьев на придомовой территории? Кто должен опиливать деревья и удалять засохшие? Кто за это платит и из каких средств?

Управляющая организация обязана обеспечивать надлежащий уход за зелеными насаждениями в соответствии с технологиями ухода, а также вырубку, снос, обрезку, пересадку насаждений. Вам следует подать заявку в Вашу Управляющую компанию. Работы производятся за счет средств собственников по дополнительной смете.

Во дворе хотелось бы, чтобы проводилось озеленение, формировались клумбы, завозилась земля. Входит ли в стоимость благоустройства данные работы?

Эта услуга не является обязательной, но по решению собственников может быть включена в договор или возможен заказ дополнительной услуги в управляющей организации за дополнительную оплату собственниками.

У нас одна детская площадка на несколько домов. Непонятно, чья она, сколько мы за нее платим. Кто должен содержать детские площадки в исправном и красивом состоянии?

Необходимо сформировать придомовой участок. Для этого следует обратиться в муниципалитет, где Вам помогут оформить документы и выполнить все необходимые процедуры. Если на сформированном участке находится детская площадка, она входит в состав общего имущества собственников дома, к которому относится этот участок. Таким образом, ответственность за состояние детской площадки несут со-собственники. Следует понимать, что состав и стоимость работ по ремонту детской площадки, включая покраску, утверждаются собственниками на общем собрании. Одновременно утверждается сумма финансирования собственниками этих работ.

Ливнёвые, канализационные и другие колодцы на придомовой территории. Кто отвечает за них на придомовых территориях?

Отвечают организации, в ведении которых они находятся (такие, как Водоканал, Эдис). Управляющая организация обязана обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения, расположенным на обслуживаемой территории.

Сосед отгородил для своего автомобиля парковочное место перед домом. Насколько правомерны его действия?

Решение о границах используемого земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и ограничения на его использование могут принять только собственники решением общего собрания (ст.44 ЖК РФ). Без такого решения использование части земельного участка, в данном случае, под парковочное место для автомобиля является неправомерным.

У нас во дворе автомобили паркуются, где попало – под окнами, на газонах и т.д. Кто отвечает за организацию парковок? Кто должен это инициировать и кто за это платит?

В настоящее время за организацию парковок отвечает отдел архитектуры города. Инициатором для вынесения вопроса о цивилизованных парковках на общее собрание может выступить любой собственник. Плата будет производиться в соответствии с решением собственников на основании расчетов (сметы).

Можно ли для снижения оплаты всему дому отказаться от ряда услуг, например, по вывозу мусора?

Следует иметь ввиду, что существуют в соответствии с требованиями законодательства РФ, работы и услуги, которые являются обязательными, в частности:

- техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги;
- обслуживание помещений общего пользования и строительных конструкций дома;
- уборка и очистка придомовой территории, уход за зелёными насаждениями;
- дератизация и дезинсекция помещений общего пользования;

- техническое обслуживание лифтов (при их наличии в доме);
- техническое обслуживание мусоропроводов и мусоросборных камер, удаление отходов из данных камер и их вывоз (при наличии мусоропроводов);
- вывоз и утилизация мусора.

Если собственники откажутся, например, от услуги вывоза мусора, то есть добровольно пойдут, на нарушение требований законодательства, им грозят ощутимые штрафы (от 5 тысяч рублей и выше). Штрафы за различные виды подобных нарушений вправе налагать такие организации, как Роспотребнадзор (СЭС), Росжилинспекция, Административно-техническая инспекция, иные определенные законодательством органы.

Кто должен оплачивать капитальный ремонт общего имущества, если квартира является муниципальной?

По договору социального найма и на основании пп.2 п.2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ, наймодатель обязан принимать участие в надлежащем содержании и в текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение. Таким образом, если квартира муниципальная, то капитальный ремонт общего имущества оплачивается за счет средств муниципалитета.

В семье не хватает средств, чтобы регулярно платить за квартиру в полном объеме. Накапливаются долги. Под субсидии не попадаем. Посоветуйте, что можно сделать, пока ситуация выравнивается?

Вам следует обратиться в управляющую организацию и заключить соглашение о реструктуризации долга. Между прочим, сейчас на рынке ЖКХ дефицит кадров, так что можно предложить свои услуги управляющей компании, например, по временному договору для выполнения сезонных работ.

Кто осуществляет контроль за деятельностью управляющей организации?

Осуществление контроля за выполнением управляющей организацией её обязательств по договору управления осуществляется собственниками помещений на основании заключённого договора управления. В случае неисполнения договорных обязательств собственники помещений могут обратиться в суд за защитой нарушенных прав или в органы власти,

имеющие право применения мер реагирования на нарушения в области жилищно-коммунального хозяйства:

по вопросам нарушения законодательства – органы прокуратуры;

по вопросам нарушения прав потребителей – органы Роспотребнадзора;

по вопросам нарушения технических регламентов эксплуатации жилищного фонда – органы Государственной жилищной инспекции.

В случае ненадлежащего исполнения управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления по содержанию и эксплуатации многоквартирного жилого дома, в соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса РФ, собственники могут принять решение о смене управляющей организации, способе управления многоквартирным домом.

Кто имеет право на оформление доверенности уполномоченному лицу на представление интересов собственника(ов) помещений в МКД?

Собственник помещения имеет право уполномочить своего представителя голосовать на собрании от имени собственника. Данное полномочие может вытекать из содержания федеральных законов, а также иных правовых актов государственных или муниципальных органов. Указанное полномочие может также следовать из доверенности, оформленной с соблюдением требований части 2 статьи 48 Жилищного кодекса РФ.

Доверенность на голосование может быть оформлена в нотариальной форме по правилам, установленным Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993. Если по каким-либо причинам собственник помещения в многоквартирном доме не сочтет целесообразным нотариальное удостоверение указанной доверенности, то ее необходимо оформить по правилам п. 4 и 5 ст. 185 Гражданского кодекса РФ. В этом случае, доверенность от имени гражданина удостоверяется организацией, в которой доверитель работает или учится, либо жилищно-эксплуатационной организацией по месту его жительства, либо администрацией стационарного лечебного учреждения, в котором он находится на лечении.

В соответствии с нормами ЖК РФ на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, от имени собственников вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, подтвержденное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством (более 50 % голосов) собственников помещений в таком доме.

В соответствии с частью 2 статьи 48 ЖК РФ доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе

(имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные). Поскольку действия, в отношении которых выдается доверенность, связаны с представлением интересов собственника помещения, в ней должны быть указаны документы, подтверждающие право собственности на это помещение.

Прямая обязанность по указыванию документов, подтверждающих право собственности на жилое помещение, в Жилищном кодексе РФ отсутствует.

Кто оплачивает долги предыдущего собственника за оплату за жилье, коммунальные услуги, капремонт при переходе права собственности?

В силу ГК РФ право собственности на недвижимое имущество возникает с момента ее государственной регистрации. Согласно ч. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в МКД включает в себя:

- плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению МКД, за содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в МКД, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;

- взнос на капитальный ремонт;
- плату за коммунальные услуги.

Исходя из ст. 210 ГК РФ, ст.ст. 30 , 39 ЖК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества.

В соответствии с п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного ч. 3 ст. 169 ЖК РФ (возникновение обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт МКД).

Вместе с тем, ч. 3 ст. 158 ЖК РФ предусмотрено, что обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт МКД распространяется на всех собственников помещений в МКД с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в МКД к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, долги за ЖКУ предыдущего собственника переходят только в части платы за капитальный ремонт МКД. Обязанность по внесению

платы за коммунальные услуги, а также содержание и ремонт общего имущества в МКД возникает у нового собственника с момента возникновения у него права собственности на жилое помещение.

Исключением взыскания долга за ЖКУ с нового собственника (кроме взносов на капитальный ремонт) могут быть следующие случаи:

- новый собственник принял на себя задолженности старого в рамках договора купли-продажи или иного соглашения о переводе долга (ст. 391 ГК РФ);

- новым собственником является наследник, принявший наследство предыдущего собственника (ст. 1175 ГК РФ).

В свою очередь, в случае не урегулирования в добровольном порядке ситуации с погашением задолженности между предыдущим и нынешним собственником помещения, управляющая МКД организация вправе обратиться в установленном порядке в соответствующую судебную инстанцию о взыскании долга с предыдущего собственника.

Стоит отметить, что по данному вопросу сложилась обширная судебная практика. Так, например, указанные выводы подтверждаются Апелляционным определением Тюменского областного суда от 18 декабря 2013 г. по делу № 33-5879/2013.

Общим собранием согласовали смету на ремонт подъезда. Подрядчик не выполнил часть работ по расчистке и шпатлевке. Как сейчас уменьшить размер по оплате ремонта подъезда, если сумма по смете согласована?

Факт выполнения работ фиксируется актом приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД.

Форма акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме утверждена приказом Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр во исполнение п. 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации 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».

Запросить в управляющей организации акт выполненных работ.

Если в акте указаны выполненные работы ПОЛНОСТЬЮ в соответствии с утвержденной ОСС сметой, написать претензию в УО.

Попросить дать письменный ответ в течение пяти рабочих дней (ПП РФ №491).

Если полученный ответ Вас не устраивает – можно обратиться в ГЖИ с просьбой проверить выполнение УО лицензионных требований в части оплаты подрядной организации невыполненных работ по ремонту подъезда. Обязательно указать, что смета была утверждена на ОСС!

Можно провести независимую экспертизу, если Вы в дальнейшем планируете обратиться в суд с требованием по возврату излишне уплаченных средств за ремонт подъезда, или с требованием к УО принять меры по выполнению ВСЕХ утвержденных работ подрядной организацией. Вариантов много.

Какое направление регулирует Постановление Правительства РФ №491?

Расходы за содержание жилого помещения определяются в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая в том числе оплату расходов на содержание внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, расходов на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (за исключением случаев, когда стоимость таких коммунальных ресурсов в многоквартирном доме включается в состав платы за коммунальные услуги, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, в соответствии с пунктом 40 Правил предоставления коммунальных услуг), обоснованные расходы на истребование задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, на снятие показаний приборов учета, содержание информационных систем, обеспечивающих сбор, обработку и хранение данных о платежах за жилые помещения и коммунальные услуги, выставление платежных документов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг (в ред. Постановлений Правительства РФ от 06.05.2011 N 354, от 26.12.2016 N 1498).

Какое направление регулирует Постановление Правительства РФ №416?

Управление многоквартирным домом обеспечивается выполнением следующих стандартов:

ж) организация и осуществление расчетов за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включая услуги и работы по управлению многоквартирным домом, и коммунальные услуги, в том числе:

начисление обязательных платежей и взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и коммунальных услуг в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации;

оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме;

осуществление управляющими организациями, товариществами и кооперативами расчетов с ресурсоснабжающими организациями за коммунальные ресурсы, поставленные по договорам ресурсоснабжения в целях обеспечения предоставления в установленном порядке собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида;

ведение претензионной и исковой работы в отношении лиц, не исполнивших обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, предусмотренную жилищным законодательством Российской Федерации.

Что делать, если Управляющая компания не фиксирует жалобы на некачественные услуги, не делает перерасчеты. В платежном документе не указывает показания общедомового потребления тепла, не обосновывает начисления?

Направлять обращения в УК только ПИСЬМЕННО с указанием сроков ответа: жилищные услуги – 5 рабочих дней (ПП РФ №491), коммунальные услуги – 3 рабочих дня (ПП РФ №354), раскрытие информации – 10 рабочих дней (ПП РФ №731), перерасчет платы – 10 рабочих дней (Закон о защите прав потребителя).

Пишете 2 экземпляра обращения, один сдаете в УК, на втором Вам должны поставить отметку о принятии обращения. Если этого не делается – отправляете обращение по адресу нахождения УК (указан в платежном документе) по почте с уведомлением.

Если не получаете ответа, или УК не получает Ваши письма – направляете ЖАЛОБУ на непредставление информации УК _____ в жилищную инспекцию. В конце жалобы просите провести внеплановую проверку выполнения лицензионных требований УК _____ в части предоставления информации по договору управления.

Параллельно можно направить в прокуратуру ЖАЛОБУ на непредставление информации УК_____. Просить надо проверить выполнение УК_____ требований законодательства РФ по раскрытию информации.

Что предпринять, если Вас затопили соседи?

Ваш порядок действий должен быть следующим:

1. Устранить причину залива (открытый кран у соседей, прорыв коммуникаций в подъезде, протекание крыши) самостоятельно или с помощью дежурных сотрудников эксплуатирующей организации (ДЕЗ, ЖЭК и т.д.). В крайнем случае, вызывайте Службу спасения или МЧС.
2. Зафиксировать (на фото- или видеокамеру) повреждения от залива (отделка, мебель, полы, стены, потолок, бытовая техника и т.д.).
3. Если залив случился по вине соседей, необходимо сформулировать свои требования в письменном виде и потребовать компенсации ущерба от залива квартиры.
4. Обратитесь в эксплуатирующую организацию (телеграмма с уведомлением, заявление с отметкой в журнале регистрации) для составления акта о заливе квартиры соседями (он подтверждает объем и величину ущерба от залива квартиры).
5. Если соседи не согласны с оценкой ущерба, рекомендуем обратиться к независимым оценщикам и после получения отчета об оценке ущерба можете подать на соседей в суд. Решение суда о заливе квартиры, скорее всего, будет в Вашу пользу.
6. В акте помимо точного адреса квартиры (офиса), Ф.И.О. должностных лиц и свидетелей, площади поврежденных потолка, стен, пола и предполагаемой причины, должны быть зафиксированы не только явные (мебель, бытовые приборы, электротовары, элементы интерьера, предметы искусства), но и скрытые повреждения. А также предполагаемый причинитель вреда (соседи, эксплуатирующие организации, третьи лица). Попробуйте включить в описательные документы все, что указывает на характер и причины залива. Один экземпляр акта храните в надежном месте (может понадобиться после залива в суде).

Новое лицензионное требование и срок действия лицензии

Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ удивил всех. 11 января 2018 года появилось новое лицензионное требование для управляющих организаций – отсутствие тождественности или схожести до степени смешения наименований УК.

Проблема с УК-клонами получила решение, теперь названия управляющих компаний должны быть оригинальными. Все тождественные названия нужно сменить в течение 6 месяцев с момента вступления № 485-ФЗ в силу, то есть с 11 января 2018 года.

С 11 июля 2018 года ГЖИ начнут проверки выполнения этого лицензионного требования и если найдут нарушения, провинившиеся управляющие компании могут потерять лицензии.

Ещё одно изменение в области лицензирования управляющих организаций – у лицензий появился срок действия. Теперь они предоставляются на 5 лет, по истечении срока лицензии нужно будет продлевать. Действие начинается исчисляться с момента вступления в силу Федерального закона от 31.12.2017 № 485-ФЗ, то есть с 11 января 2018 года. К 11 января 2023 года действие лицензий управляющих организаций закончится.

Добавление и исключение многоквартирного дома из перечня лицензиата

Появилось новое требование перечню домов лицензиата. Если в течение 6 месяцев в реестре лицензий субъекта РФ отсутствуют сведения о домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, такая лицензия аннулируется.

Также изменился срок, в который управляющая организация должна приступить к выполнению своих обязательств перед собственниками помещений в МКД. Теперь это дата внесения изменения в реестр лицензий в связи с заключением договора управления (ч. 7 ст. 162 ЖК РФ).

В течение пяти рабочих дней с момента заключения договора управления УО обязана разместить в ГИС ЖКХ информацию и направить сведения в орган ГЖИ. ГЖИ, в свою очередь, в десятидневный срок обязана внести изменения в перечень домов лицензиата. Этот срок может быть продлён до 30 дней в случае, если:

- предоставлен не полный пакет документов;
- две и более УО претендуют на один МКД;
- другие поводы, указанные в приказе Минстроя от 25.12.2015 № 938/пр.

Немного расскажем и об исключении МКД из перечня домов лицензиата. Если управляющая организация прекратила управление домом, согласно ч. 10 ст. 162 ЖК РФ, в течение трёх рабочих дней она должна передать новой УО:

- техническую документацию и иные, связанные с управлением многоквартирным домом документы;
- ключи от помещений, входящих в состав общего имущества;
- электронные коды доступа к оборудованию и иные технические средства, необходимые для эксплуатации МКД.

Теперь с момента исключения сведений об МКД из реестра лицензий управляющей организации запрещено осуществлять деятельность по управлению МКД – начислять и взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги, выставять платёжные документы.

Хранение документов общедомового собрания и ведение реестра собственников МКД

Внесены изменения в ст. 46 ЖК РФ. Теперь после проведения общего собрания собственников в управляющей организации должны храниться копии протокола и решений собственников. Оригинал протокола передаётся в ГЖИ. Инициатор собрания в десятидневный срок передаёт оригинал протокола в УО. Управляющая организация в течение 5 дней направляет его в ГЖИ и размещает электронный образ документа в системе.

Если возникнут судебные споры, оригиналы документов придётся запрашивать в ГЖИ.

Федеральный закон от 31.12.2017 № 485-ФЗ обязал управляющие организации вести реестр собственников помещений в МКД. Согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, в нём должны содержаться:

1. Фамилия, имя, отчество собственника. Если собственник юридическое лицо – полное наименование и государственный регистрационный номер.
2. Номер помещения в МКД.
3. Размер доли в праве общей собственности на общее имущество в МКД.

Управляющая организация должна предоставить реестр собственников при обращении собственника или иного лица, инициирующего ОСС, в течение пяти дней. Согласие собственников на передачу персональных данных, содержащихся в реестре, не требуется (ч. 3.1 ст. 45 ЖК РФ).

Зачем нужен Стандарт раскрытия информации?

Управляющая организация должна обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным о постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 года № 731.

Согласно п.5 Стандарта раскрытия информации, управляющими организациями информация раскрывается путем:

обязательного опубликования на официальном сайте в сети Интернет, определяемом уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, а также на одном из следующих сайтов в сети Интернет, определяемых по выбору управляющей организации:

сайт управляющей организации;

сайт органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, определяемого высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации;

сайт органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

опубликования в полном объеме в официальных печатных средствах массовой информации, в случае если на территории муниципального образования отсутствует доступ к сети Интернет;

размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;

предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Приказом Минрегиона РФ от 02.04.2013 г. № 124 для раскрытия информации управляющими организациями в обязательном порядке, установлен следующий интернет-сайт - www.reformagkh.ru.

Пунктом 3 Стандарта раскрытия информации установлен полный и исчерпывающий перечень информации, подлежащей раскрытию. В силу п.8 Стандарта №731 информация раскрывается по формам, утвержденным Приказом Минстроя России от 22.12.2014 №882/пр (далее – Приказ №882/пр).

Ко всем управляющим организациям с 01.01.2018 года применяются положения ч.10.1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которой, управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об

основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о ценах (тарифах) на предоставляемые коммунальные услуги посредством ее размещения в системе ГИС ЖКХ, на сайте dom.gosuslugi.ru

Согласно ч.1 ст.198 ЖК РФ, сведения о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляет лицензиат, подлежат размещению лицензиатом в системе. Состав указанных сведений, подлежащих размещению в системе, устанавливается уполномоченным федеральным органом исполнительной власти. Такими уполномоченными органами являются Минкомсвязи и Минстрой России.

Подпунктом 5 пункта 2 совместного Приказа Минкомсвязи и Минстроя России № 74/114/пр от 29.02.2016 "Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства" установлено, что состав сведений о многоквартирных домах, размещаемых в системе организациями, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, в соответствии с частями 1 и 2 статьи 198 Жилищного кодекса Российской Федерации, предусмотрен приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29 сентября 2015 г. № 368/691/пр "Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации, подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства".

Данный приказ устанавливает обязанность внесения в систему ГИС ЖКХ следующей информации: адрес МКД, дата и номер договора управления, даты начала и окончания управления МКД, а так же размещение скан копий протокола ОСС о выборе управляющей организации, о расторжении договора управления, самого договора управления, протокола конкурса (если дом принят в управление по конкурсу).

Информация об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности, об оказываемых услугах и о выполняемых работах, предусмотренная ч.10 ст.161 ЖК РФ подлежит раскрытию в соответствии с совместным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Минкомсвязи России № 74/114 ПР от 29.02.2016 г. «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

Изменения в Жилищном Кодексе РФ

➤ С 1 января 2018 года для лиц, осуществляющих деятельность по управлению МКД, а также лиц, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг **введена административная ответственность за неразмещение информации в ГИС ЖКХ**. Исключение составляют города федерального значения, часть поправок в них начнет действовать с 01 июля 2019 года (федеральный закон от 21 июля 2014 г. № 263-ФЗ в редакции Федерального закона от **31.12.2017 № 485-ФЗ**; КоАП РФ в редакции Федерального закона от **28.12.2017 № 437-ФЗ**).

➤ С 1 января 2018 года возобновлено действие статьи 47.1 ЖК РФ, предусматривающей **проведение общего собрания собственников помещений в МКД в форме заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ** (ранее действие указанной нормы было приостановлено Федеральным законом от **03 июля 2016 г. № 267-ФЗ** сначала до 1 января 2017 года, затем указанный срок был продлен до 1 января 2018 года, а для городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя — до 1 июля 2019 года).

➤ С 1 января 2018 года введены меры **административной ответственности за несоблюдение стандартов раскрытия информации** в сфере предоставления коммунальных услуг, в частности определены размеры штрафов, скорректирована ответственность за неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ, введена ответственность за невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания уполномоченного органа (Федеральный закон от **28 декабря 2017 г. № 437-ФЗ**).

➤ С 9 января 2018 года действуют изменения в ЖК РФ, устанавливающие обязанность Правительства РФ по утверждению требований к жилым помещениям, в том числе по приспособлению общего имущества для беспрепятственного доступа инвалидов к расположенному в нем жилому помещению. Установлена **возможность приспособления общего имущества МКД без решения общего собрания собственников** в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников (Федеральный закон от **29 декабря 2017 г. № 462-ФЗ**).

➤ С 11 января 2018 года статья 193 ЖК РФ дополнена новым подпунктом 1.1, который устанавливает **новое лицензионное требование — отсутствие тождественности или схожести до степени смешения фирменного наименования соискателя лицензии или лицензиата с**

фирменным наименованием лицензиата, право которого на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами возникло ранее. Во избежание риска привлечения к ответственности, все мероприятия — от выявления несоответствий, изменений в учредительных документах до переоформления лицензии — нужно успеть провести до 11 июля 2018 года (Федеральный закон от 31 декабря 2017 г. № 485-ФЗ).

➤ **С 3 апреля 2018** год введена возможность и установлен порядок заключения «прямых договоров» предоставления коммунальных услуг между собственниками помещений в многоквартирных домах и РСО, региональным оператором по обращению с ТКО. (Федеральный закон от 3 апреля 2018 г. № 59-ФЗ).

➤ **С 11 апреля 2018** год действуют изменения, внесенные в ряд постановлений Правительства Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 27 марта 2018 г. № 331):

- **утвержден порядок раскрытия информации** управляющей организацией, товариществом или кооперативом (поправки в ПП РФ от 15 мая 2013 г. № 416);
- закреплена возможность осуществлять подготовку предложений о выполнении текущего и капитального ремонта **по результатам проведенных осмотров общего имущества** в МКД (поправки в ПП РФ от 03 апреля 2013 г. № 290);
- установлены обстоятельства, при которых возможно отклонение от согласованного с потребителем времени проведения проверки (при нарушении качества коммунальной услуги) в случаях возникновения обстоятельств непреодолимой силы (поправки в ПП РФ от 06 мая 2011 г. № 354);
- раскрываются **виды и порядок проведения осмотров общего имущества**, установлены **новые требования** к собственникам и управляющей организации в случае, если в МКД не создано ТСЖ, ЖК или иной потребительский кооператив, по определению размера платы за содержание жилого помещения (поправки в ПП РФ от 13 августа 2006 г. № 491).

➤ **С 26 мая 2018** год рекомендована к применению **новая примерная форма платежного документа** для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг (**Приказ Минстроя России от 26 января 2018 г. № 43/пр**).

➤ **С 3 июня 2018** года запрещено размещать рекламу на **платежных документах** для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе на оборотной стороне таких документов. Исключение составляют социальная реклама и справочно-информационные сведения, за

нарушение данной нормы предусмотрена ответственность (Федеральный закон от 03 апреля 2018 г. № 61-ФЗ).

➤ В Жилищном кодексе РФ появилась новая **статья 157.2 ЖК РФ** «Предоставление коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами», которая устанавливает для потребителей коммунальных услуг возможность прямого заключения договоров: • холодного и горячего водоснабжения; • водоотведения; • электроснабжения; • газоснабжения; • отопления; • на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами — непосредственно с организациями, оказывающими соответствующие услуги.

Для этого должны быть выполнены два условия:

1. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должно быть принято решение, предусмотренное пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ.

2. Разрыв общих договоров, заключенных в соответствии с требованиями, установленными Правительством РФ, между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и ресурсоснабжающими организациями.

При этом пунктом 2 новой статьи 157.2 ЖК РФ предусмотрено, что ресурсоснабжающая организация имеет право в одностороннем порядке прекратить договор ресурсоснабжения, заключенный с управляющей организацией, при наличии у управляющей организации признанной или подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом задолженности в размере, равном или превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения или договору на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Договор в этом случае разрывается независимо от факта последующей оплаты данной задолженности лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом. О таком прекращении договора ресурсоснабжающая организация обязана уведомлять как саму управляющую организацию, так и всех собственников помещений в многоквартирном доме. Одновременно с этим заключается «прямой» договор с собственниками и нанимателями помещений в многоквартирном доме.

Такие «прямые» договоры не обязательно должны быть в письменной форме. В пункте 6 данной статьи об этом сказано так: Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами между собственником помещения в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами заключаются на неопределенный срок в

соответствии с типовыми договорами, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Заключение договора в письменной форме не требуется. Договор заключается со всеми собственниками помещений в многоквартирном доме одновременно. По нормам новой редакции **статьи 161 ЖК РФ**, в случае заключения таких «прямых» договоров постоянную готовность инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к предоставлению коммунальных услуг обеспечивают все равно управляющие организации, которые обязаны в том числе обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для осуществления приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам помещений в предусмотренных законом случаях. Также на управляющие организации и ТСЖ возложена обязанность осуществлять контроль качества коммунальных ресурсов и непрерывности их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме.

➤ Изменился пункт **16 статьи 12 ЖК РФ**, регулирующей полномочия органов государственной власти РФ в области жилищных отношений. Теперь в их полномочия также входит: • установление структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги; • определение порядка расчета и внесения такой платы; • разработка методических рекомендаций по установлению размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом; • решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения; • установление порядка определения предельных индексов изменения размера такой платы.

➤ По нормам новой редакции **статьи 20 ЖК РФ** в функции Государственного жилищного надзора, в том числе, входит проверка обоснованности размера платы за содержание жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, а также надзор за соблюдением предельных индексов изменения размера такой платы.

➤ В **статье 155 ЖК РФ** «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» пункты 6.3 и 7.1 утратили силу. Плата в связи с новшествами не изменится — тарифы-то остаются прежними. Меняется только схема расчетов.

➤ Аварийно-диспетчерская служба должна проводить оперативный контроль сроков, качества исполнения поступивших заявок, в том числе с использованием инструментов фотофиксации, оперативных и периодических опросов собственников и пользователей помещений в многоквартирном доме. Результаты контроля должны вноситься в электронный журнал учета заявок. Установлены специальные требования к взаимодействию управляющей организации с собственниками и пользователями помещений в

многоквартирных домах, в том числе посредством их личного приема в представительстве управляющей компании. Скорректирован порядок информирования собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах о деятельности управляющих организаций. Так, в течение 3 рабочих дней с даты поступления запроса (обращения) УК обязана предоставить сведения о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, а также копию акта о причинении ущерба имуществу собственника (пользователя) помещения многоквартирного дома.

➤ С 2018 года владелец специального счета в фонд капремонта должен отчитываться перед Госжилинспекцией о сумме, накопленной жителями, потраченной на ремонт дома и остатке средств на спецсчете. Об этом говорят поправки в **ч. 3 ст. 172 ЖК РФ**. Напомним, если на счете собрано менее 50% средств от запланированного объема, по закону средства со спецсчета принудительно переходят в «общий котел», а сам счет дома закрывается.

При составлении вопросов были использованы материалы со следующих сайтов:

<http://domoupravmakarenko14sochi.ru/upravlyaem-mnogokvartirnym-domom-sami/8944.html/>

<http://filling-form.ru/dogovor/7085/index.html?page=14>

<http://perekos.net/pages/view/1344>

<https://www.gkh.ru/question/4157053072-qggss1-16-m2-vopros-172-razmer-rashodov-na-soderzhanie-i-remont-jilogo-pomeshcheniya>

<http://daggi.ru/press-tsentr/novosti/upravlenie-mkd-otvety-na-voprosy-1695>

<https://roskvartal.ru/deyatelnost-uk/8457/izmeneniya-v-sfere-upravleniya-mkd-v-2018-godu>

<https://www.audit-it.ru/articles/account/otrasl/a831688/866409.html>

http://44.rospotrebnadzor.ru/zacshita_prav_potreb/1394

<http://minsvyaz.ru/ru/documents/5275/>