

Региональный Центр общественного контроля в сфере
жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

*М.Ю.Застела, Д.С.Романов,
Г.Р.Нугуманова*

Мы и ЖКХ

Учебное пособие

Казань
ООО «Новое знание»
2016

УДК 64
ББК 65.441
М94

Рецензент

Доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой
«Муниципальный менеджмент» ФГБОУ ВПО
«Казанский государственный архитектурно-строительный университет»,
директор ИДПО А.И.Романова

Застела М.Ю., Романов Д.С., Нугуманова Г.Р.

М94 Мы и ЖКХ: Учебное пособие. – Казань: ООО «Новое знание», 2016.
– 84 с.

ISBN 978-5-906668-93-6

Учебное пособие подготовлено в целях повышения правовой грамотности населения в сфере ЖКХ, для тех, кто хочет улучшить свои знания по управлению МКД. Специфичные отраслевые вопросы в пособии разъясняются простым и доступным языком.

Учебное пособие предназначено для активных собственников помещений, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, председателей советов МКД.

УДК 64
ББК 65.441

ISBN 978-5-906668-93-6

© Некоммерческое партнерство
«Региональный Центр
общественного контроля
в сфере жилищно-
коммунального хозяйства
Республики Татарстан», 2016
© Застела М.Ю., Романов Д.С.,
Нугуманова Г.Р., 2016
© ООО «Новое знание»,
оформление, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|----------------|---|
| Введение | 4 |
|----------------|---|

Часть 1. Законодательство в сфере жилищно-коммунального хозяйства

| | |
|--|----|
| Глава 1. Основные участники сферы Жилищно-коммунального хозяйства в Республике Татарстан | 5 |
| Глава 2. Система Государственного контроля в сфере Жилищно-коммунального хозяйства | 10 |
| Глава 3. Индивидуальные приборы учета: установка, обслуживание, порядок расчетов, контроль показаний | 15 |
| Глава 4. Жилищные и коммунальные услуги. Коммунальные платежи | 17 |
| Глава 5. Права и обязанности собственника жилья в МКД | 27 |
| Глава 6. Общедомовое имущество в Многоквартирном доме | 29 |
| Приложение 1.1. Основная законодательная база в жилищной сфере | 32 |
| Приложение 1.2. Образец заявления собственника жилья в Управляющую организацию | 34 |
| Приложение 1.3. Образец заявления собственника жилья в Прокуратуру | 36 |
| Приложение 1.4. Образец заявления собственника жилья в Государственную жилищную инспекцию | 37 |
| Приложение 1.5. Полезные Интернет-ресурсы | 39 |
| Приложение 1.6. Правила санитарного содержания мест общего пользования | 40 |

Часть 2. Практика в сфере жилищно-коммунального хозяйства

| | |
|---|----|
| Глава 7. Актуальные проблемы. Вопросы, интересующие собственника жилья в МКД в сфере ЖКХ РТ | 42 |
| Приложение 2.1 | 57 |
| Приложение 2.2 | 58 |
| Приложение 2.3 | 59 |
| Приложение 2.4 | 60 |
| Приложение 2.5 | 61 |
| Приложение 2.6 | 62 |
| Приложение 2.7 | 62 |
| Приложение 2.8 | 63 |
| Приложение 2.9 | 64 |
| Приложение 2.10 | 66 |
| Приложение 2.11 | 74 |
| Приложение 2.12 | 76 |
| Приложение 2.13 | 77 |

ВВЕДЕНИЕ

Учебное пособие освещает наиболее актуальные проблемы в сфере управления многоквартирным домом.

Пособие поможет читателю разобраться в том, как устроено управление МКД, раскроет аспекты формирования и установления оплаты за жилое помещение и коммунальные услуги, расскажет о расходах собственников помещений в МКД. В нем описаны требования к качеству коммунальных услуг, определены права и обязанности собственников. Проанализирована государственная система контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В пособии учтены все последние изменения в жилищном законодательстве, даны образцы необходимых документов, рассмотрены основные положения Жилищного кодекса РФ.

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется наличием различных участников рынка, основная цель которых – предоставление и получение качественных жилищно-коммунальных услуг, отвечающих современным требованиям.

Жилищно-коммунальное хозяйство – часть городского хозяйства, осуществляющая оказание услуг, обеспечивающих сохранность и возможность эксплуатации жилого объекта. Городское хозяйство представляет собой комплекс различных, но взаимосвязанных по отраслям предприятий, включающий: жилищное хозяйство с ремонтно-эксплуатационными организациями; теплоэнергетическое хозяйство; водопроводно-канализационное хозяйство; газовое хозяйство; электрохозяйство; дорожно-строительное хозяйство; благоустройство; озеленение; предоставление ритуальных услуг, банно-прачечных услуг, гостиничных услуг, услуг технической инвентаризации строений.

Учебное пособие подготовлено в целях повышения правовой грамотности населения в сфере ЖКХ, для тех, кто хочет улучшить свои знания по управлению МКД. Специфические отраслевые вопросы в пособии разъясняются простым и доступным языком.

Учебное пособие предназначено для активных собственников помещений, товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов, председателей советов МКД.

ЧАСТЬ 1. ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СФЕРЫ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РТ

Под управлением многоквартирным домом понимается деятельность, направленная на извлечение благ из имущества, находящегося в собственности жителей МКД. Так, собственник жилого помещения имеет право собственности на жилое помещение в виде квартиры, следовательно, на основе жилищного законодательства, собственник обязан оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ст. 153 ЖК РФ).

Для того, чтобы получать коммунальные услуги, действующее законодательство (ст. ст. 539-548 ГК РФ) возлагает на собственника помещения следующие обязательства:

- соблюдать предусмотренный договором режим потребления;
- обеспечивать исправность используемых собственником приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Согласно ч.2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в МКД обязаны выбрать один из способов управления в МКД:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в МКД;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Управление МКД должно обеспечить:

- комфортные и безопасные условия для граждан, проживающих в МКД;
- соответствующее содержание общего имущества в МКД;
- решение вопросов использования общего имущества в доме;
- предоставление соответствующих коммунальных услуг.

Основные понятия

Жилищно-коммунальное хозяйство – комплекс подотрасли, обеспечивающий функционирование инженерной инфраструктуры различных зданий населенных пунктов, создающий удобства и комфорт проживания и нахождения в них граждан путем предоставления им широкого спектра жилищно-коммунальных услуг.

Собственник помещения – это хозяин квартиры. Собственник помещения имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение.

Управляющая компания – организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, услуги по управлению им, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

Ресурсоснабжающая организация – это поставщик коммунальных ресурсов, организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющий продажу коммунальных ресурсов.

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

Товариществом собственников жилья признается организация, объединяющая собственников помещений в МКД для совместного управления комплексом недвижимого имущества в МКД, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в МКД (п.1 ст. 135 ЖК РФ).

Коммунальные платежи – плата за коммунальные и жилищные услуги, которые оказываются собственникам помещений.

Формы управления многоквартирными домами

Согласно ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников жилья.

Непосредственное управление МКД

Данный способ можно использовать в доме, количество квартир в котором не более 30. Собственники помещения напрямую заключают договора с ресурсоснабжающими организациями и отдельными компаниями.

| Преимущества непосредственной формы управления | Недостатки непосредственной формы управления |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> – коммунальные ресурсы жители оплачивают напрямую поставщикам; – не возникает дополнительных расходов на оплату услуг по управлению; – полномочия по управлению и распоряжению общим имуществом остаются у самих собственников. | <ul style="list-style-type: none"> – отсутствует профессиональное управление домом; – сложно выбрать ответственное лицо, которое будет отвечать за заключение договоров от лица всех собственников; – сложно выстроить взаимоотношения с подрядчиками на тему выполнения работ. |

Управление Товариществом Собственников Жилья

Цель ТСЖ – обеспечить жильцов качественными и доступными коммунальными услугами. ТСЖ – это юридическое лицо. Для создания ТСЖ необходимо пройти регистрацию. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг.

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

ТСЖ имеет свои органы управления. К ним относятся:

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

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества.

Правление ТСЖ – это исполнительный орган, который подчиняется общему собранию членов ТСЖ. Избрать членов правления можно на любой срок в пределах двух лет.

Обязанности правления ТСЖ:

- 1) соблюдать жилищное законодательство;
- 2) контролировать своевременность оплаты взносов членами ТСЖ;
- 3) заключать договора на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в доме;
- 4) составлять годовые сметы расходов и доходов ТСЖ, отчеты финансово-хозяйственной деятельности ТСЖ на основании Постановления Правительства РФ №731;
- 5) вести реестр членов товарищества, бухгалтерию;
- 6) созывать и проводить общее собрание членов ТСЖ.

Ревизионная комиссия ТСЖ избирается на общем собрании. Максимальный срок работы комиссии – 2 года. Главная задача комиссии –

проводить раз в год ревизии финансовой деятельности ТСЖ и выдавать членам товарищества отчет о результатах.

Председатель правления ТСЖ – лицо выборное, то есть избирается. Цель работы председателя координировать работу правления и ТСЖ.

| Преимущества ТСЖ | Недостатки ТСЖ |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Размер оплаты работ и услуг по управлению МКД устанавливается решением общего собрания членов товарищества, а не общим собранием собственников помещений.2. ТСЖ заключает договоры в интересах членов товарищества.3. ТСЖ не выступает в качестве потребителя услуг и работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД, а также потребителя коммунальных услуг.4. ТСЖ может принимать решения о сдаче в аренду или передаче иных прав на общее имущество в МКД.5. ТСЖ не отвечает по обязательствам членов ТСЖ, члены товарищества не отвечают по обязательствам товарищества.6. ТСЖ может самостоятельно осуществлять содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД.7. Льготное налогообложение (ст. 251 НК РФ).8. Возможность капитализации средств на проведение капитального ремонта | <ol style="list-style-type: none">1. Сложности при определении размеров обязательных платежей при управлении общим имуществом нескольких МКД.2. Члены ТСЖ должны иметь не более 50% доли голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД.3. Дополнительные взносы на содержание общего имущества и юридических лиц.4. Налоговые органы воспринимают самостоятельное содержание и текущий ремонт общего имущества в МКД работниками ТСЖ как коммерческую деятельность с вытекающими из этого последствиями.5. Отсутствуют помещения для размещения сотрудников ТСЖ.. |

Управление управляющей компанией

Для того, чтобы начать работу с управляющей компанией, необходимо заключить с ней договор. На общем собрании собственников жилья собственники должны выбрать ту управляющую компанию, которая им подходит больше всего и заключить договор управления МКД.

Договор управления МКД должен включать:

- 1) состав общего имущества дома, в отношении которого будет осуществляться управление;
- 2) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения перечня услуг;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также размера платы за коммунальные услуги;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей компанией ее обязательств по договору управления;
- 5) срок заключения договора управляющей компании с собственниками жилья может быть разным – 1, 2, 5 лет.

| Преимущества УК | Недостатки УК |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. Выполняет работы и оказывает услуги по содержанию и текущему ремонту общего имущества в объеме, установленном общим собранием, собственников помещений в МКД.2. Прямые платежи.3. Возможность управления большими объемами жилищного фонда.4. Уменьшение административного воздействия органов местного самоуправления. | <ol style="list-style-type: none">1. Поставщики коммунальных ресурсов могут ограничивать или прекратить предоставление коммунальных ресурсов УК в случае неоплаты ею предоставленных ресурсов.2. УК вынуждены взыскивать задолженности в судебном порядке.3. УК должна ежегодно отчитываться перед собственниками помещений.4. УК должна отвечать за неисполнение обязательств перед каждым собственником помещения.5. Объем услуг может быть не объединенным, а по ряду услуг – отдельным.6. Размер платы за жилое помещение может быть пересмотрен собственниками в любое время.7. Договор управления может быть расторгнут досрочно при изменении способа управления.8. Незначительный срок действия договора управления.9. Значительный состав участников договорных отношений.10. Зависимость от продавца коммунальных ресурсов. <p>К УК как к посреднику предъявляются претензии с двух сторон – и от конечного потребителя, и от производителя ресурсов.</p> |

ГЛАВА 2. СИСТЕМА ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Сфера жилищно-коммунального хозяйства ежедневно присутствует в жизни каждого человека, следовательно, она нуждается в государственном контроле и надзоре. Государственные и муниципальные органы следят за выполнением законодательных актов, стандартов и всех необходимых норм, гарантирующих соответствующие условия для жизнедеятельности человека.

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

1. *Общественные и некоммерческие объединения.* Их основная цель – разъяснять положения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, содействовать в подготовке заявлений и обращений в различные государственные органы.

2. *Муниципальные службы контроля.* Муниципальный контроль осуществляют районные и городские администрации. Они контролируют деятельность управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, рассматривают жалобы жильцов. Администрация района занимается межеванием земельных участков около домов, выдачей разрешений о переводе жилого помещения в нежилое, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, заключением и изменением договоров социального найма и т.д.

3. *Государственный жилищный надзор* выявляет и пресекает нарушение жилищного законодательства.

Лицензионный контроль (лицензирование управляющих компаний) – контроль за соответствием деятельности управляющих компаний лицензионным требованиям.

Государственная жилищная инспекция проводит жилищный контроль и проверку наличия лицензии у управляющих организаций.

Это орган исполнительной власти Российской Федерации, обязанностью которого является контроль жилищного фонда страны. Инспекция осуществляет контроль:

- соблюдения правил содержания общедомового имущества собственников помещений в МКД, контроль соблюдения порядка перевода жилых помещений в нежилые;
- соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг (электричество, газоснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение) установленным законодательством нормам;

- проведения сезонных мероприятий;
- организует обследование жилых домов;
- сохранности и эксплуатации жилищного фонда, технического состояния инженерных коммуникаций, а также придомовой территорий.

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

Государственная жилищная инспекция Республики Татарстан имеет территориальные органы в виде зональных жилищных инспекций, которые являются ее структурными подразделениями (зональные жилищные инспекции).

Телефоны инспекций:

- для жителей г. Казани телефон – (843) 555-69-01 Казанская городская жилищная инспекция;
- для жителей г. Набережные Челны, Тукаевского, Мензелинского и Актанышского районов – (8552) 713842 Набережно-Челнинская зональная жилищная инспекция;
- для жителей Альметьевского, Муслимовского, Сармановского и Черемшанского районов – (8553) 457775 Альметьевская зональная жилищная инспекция;
- для жителей Бугульминского, Азнакаевского, Бавлинского, Лениногорского и Ютазинского районов – (85594) 60545 Бугульминская зональная жилищная инспекция;
- для жителей Нижнекамского, Заинского и Новошешминского районов – (8555)423733 Нижнекамская зональная жилищная инспекция;
- для жителей Елабужского, Агрызского, Мамадышского и Менделеевского районов – (85557)31077 Елабужская зональная жилищная инспекция;
- для жителей Чистопольского, Алексеевского, Алексеевского, Аксубаевского, Нурлатского и Спасского районов – (84342)50513 Чистопольская зональная жилищная инспекция;
- для жителей остальных 18 районов республики (Апастовского, Арского, Атнинского, Балтасинского, Буинского, Верхнеуслонского, Высокогорского, Дрожжановского, Зеленодольского, Кайбицкого, Камско-Устьинского, Кукморского, Лаишевского, Пестричинского, Рыбно-Слободского, Сабинского, Тетюшского и Тюлячинского районов) – (843) 2369653 Центральный инспекторский отдел.

Правонарушения, по которым государственная жилищная инспекция вправе привлекать к ответственности участников сферы ЖКХ

| Статья КОАП РФ | Деяние | Размер штрафа, в рублях |
|---------------------------|---|--|
| 7.21.ч.1 | Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению | 1000-1500 |
| 7.21.ч.2 | Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирном доме | 2000-2500 |
| 7.22 | Нарушение УК или ТСЖ правил содержания и ремонта жилых домов или жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодным для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и перепланировка жилых домов и жилых помещений без согласия нанимателя, если переустройство и перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и жилым помещением | Должностные лица: 4000-5000 Юридические лица: 40000-50000 |
| 7.23. | Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами | Должностные лица: 500-1000 Юридические лица: 5000-10000 |
| 7.23.2 | Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации, осуществляющей управление домом, или одному из собственников помещений в МКД, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение порядка и сроков передачи указанных документов | Граждане: 2000-5000 Должностные лица: 30000-40000 Юридические лица: 150000-200000 |

| Статья КОАП РФ | Деяние | Размер штрафа, в рублях |
|-------------------|---|---|
| 7.23.3 ч.1 | Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению МКД | Должностные лица: 50000-100000 Юридические лица: 150000-200000 |
| 7.23.3. ч.2 | Действия, указанные в ч.1 ст. 7.23.3, совершенные в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами | Должностные лица: 100000-200000 Юридические лица: 150000-500000 |
| 9.16.ч.4 | Несоблюдение лицами, ответственными за содержание МКД, требований энергетической эффективности, предъявляемых к МКД, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества | Должностные лица: 5000-10000 Индивидуальные предприниматели: 10000-15000 Юридические лица: 20000-30000 |
| 19.4.1.ч.1 | Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок | Граждане: 500-1000 Должностные лица: 2000-4000 Юридические лица: 5000-10000 |

| Статья КОАП РФ | Деяние | Размер штрафа, в рублях |
|-------------------|--|---|
| 19.4.1. ч.2 | Действия, указанные в ч.1 ст. 19.4.1., если они повлекли невозможность завершения проверки | Должностные лица: 5000-10000 Юридические лица: 20000-50000 |
| 19.5.ч.1 | Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства | Граждане: 300-500 Должностные лица: 1000-2000 Юридические лица: 10000-20000 |
| 19.7 | Непредставление или несвоевременное представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, сведений (информации), представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление в государственный орган (должностному лицу), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), муниципальный контроль, таких сведений (информации) в неполном объеме или в искажённом виде | Граждане: 100-300 Должностные лица: 300-500 Юридические лица: 3000-5000 |

ГЛАВА 3. ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА, УСТАНОВКА, ОБСЛУЖИВАНИЕ, ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ, КОНТРОЛЬ ПОКАЗАНИЙ

Зачем нужны квартирные счетчики?

Индивидуальные приборы учета позволяют экономить ваши деньги. Всем, кто хочет знать, сколько и за что они платят, счетчик необходим. Кроме того, согласно ФЗ от 23 ноября 2009 г. №261 «Об энергосбережении, повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» наличие приборов учета в квартире МКД обязательно.

Порядок установки индивидуальных приборов учета в квартирах

Внутриквартирные приборы расхода воды и газа приобретаются, устанавливаются и проходят поверку (срок поверки указан в техническом паспорте) за счет собственников и нанимателей жилых помещений.

Приборы учета устанавливаются, как правило, после запорной арматуры.

Какие приборы можно устанавливать?

Для регистрации и допуска в эксплуатацию приборов учета горячей и холодной воды, газа необходимо обратиться в организацию, управляющую домом, в домах под управлением ТСЖ и ЖСК – в правление. В домах, где жители выбрали способ непосредственного управления многоквартирным домом, обращаться нужно в организации, с которыми заключен договор предоставления соответствующей коммунальной услуги.

Приобретаемый прибор должен быть включен в Государственный реестр средств измерения РФ, иметь сертификаты соответствия и клеймо государственной поверки. В техническом паспорте на прибор должен стоять специальный знак.

Рекомендации по установке ИПУ

1. Счетчики ГВС и ХВС можно установить, обратившись в свою управляющую компанию или специализированную организацию. Счетчики газа устанавливаются специальной организацией.

2. Для того чтобы счетчик ГВС и ХВС работал дольше, обязательно установите перед ним фильтр грубой очистки воды. При установке прибора необходимо руководствоваться требованиями Правил и технических требований прибора учета.

3. Прибор с указанной в паспорте периодичностью подлежит поверке в организации, имеющей соответствующую лицензию. Срок до поверки

исчисляется *с даты изготовления, а не с даты продажи прибора*, поэтому старайтесь приобрести недавно изготовленный прибор.

Прибор необходимо установить так, чтобы его можно было легко снять и обеспечить поступление воды к раздаточным кранам во время нахождения прибора на поверке.

4. При установке приборов необходимо пригласить представителей Управляющей компании для составления акта допуска прибора в эксплуатацию. Акт составляется в 2-х экземплярах, один из которых остается у собственника или нанимателя.

Нужно ли пломбировать счетчики?

Опломбировка счетчиков проводится с целью предотвращения несанкционированного доступа к деталям прибора и изменения его показаний.

Кто и так проводит опломбировку счетчиков?

Опломбировка счетчиков воды проводится сотрудниками управляющих компаний, которые имеют право на оформление официальных документов. После окончания работ специалист обязан оформить и выдать пользователю Акт.

Сколько стоит опломбирование счетчиков воды?

Постановлением Правительства №354 от 6 мая 2011 г. предусмотрена бесплатная пломбировка счетчиков при первичном монтаже, после ремонта или поверки. Это значит, что при введении счетчика в эксплуатацию оплата взиматься не должна. Если пломба нарушена по вине пользователей или иных лиц, повторное опломбирование придется оплачивать, а количество потребленного ресурса будет рассчитываться по нормативу.

ГЛАВА 4. КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

Жилищные и коммунальные услуги

Сфера жилищно-коммунального хозяйства предоставляет собственникам жилья два вида услуг: коммунальные и жилищные.

Коммунальные услуги:

– **холодное водоснабжение** – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества;

– **отопление** – искусственный обогреватель помещений с целью возмещения в них теплопотерь и поддержания на заданном уровне температуры, отвечающей условиям теплового комфорта.

Начало отопительного сезона (передача) устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8°C, а конец отопительного сезона – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8°C в течении 5 суток подряд;

– **газоснабжение** – организованная подача и распределение газового топлива для нужд народного хозяйства;

– **водоотведение** – очищение уже использованной воды и ее дальнейшая утилизация;

– **электроснабжение** – система, по которой электроэнергия подается от энергоснабжающей организации к электроустановке конечного потребителя;

– **горячее водоснабжение** – система, предназначенная для обеспечения потребителей горячей водой для технологических, санитарных и гигиенических целей.

Жилищные услуги:

– содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в МКД;

– уборка придомовой территории, дератизация;

– услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами;

– прием, хранение, передача технической документации.

В 2015 г. в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых плата за содержание общего имущества с апреля 2016 года будет включать в себя также плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД

1. Управление жилым фондом – плата за услуги управляющей компании. Согласно ст. 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом

должно обеспечивать получение качественных услуг. Сюда входит: технический контроль и планирование; договорно-правовая деятельность; финансово-экономическая деятельность; работа с населением; рассмотрение обращений; ведение паспортной работы; расчет, прием и учет платежей граждан за жилищные и коммунальные услуги.

2. Уборка внутридомовых мест общего пользования – влажное подметание лестничных площадок, мытье окон, уборка площадки перед входом в подъезд, влажная протирка стен, дератизация и дезинфекция мест общего пользования и подвалов, уборка чердаков и подвалов, очистка дымоходов.

3. Уборка придомовой территории – уборка площадей, садов, дорог, тротуаров и внутриквартальных проездов.

4. Обслуживание мусоропровода – санитарное и техническое обслуживание мусоропроводов, уборка контейнерных площадок.

5. Дератизация – меры по борьбе с грызунами и крысами.

6. Вывоз твердых бытовых отходов – отходы, образующиеся в жилых помещениях в процессе приобретения и использования физическими лицами товаров; товары, утратившие свои потребительские свойства в процессе их использования.

7. Текущий ремонт жилого здания – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности и работоспособности жилого дома, частично восстановленного его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей, установленный нормативной и технической документацией.

Перечень работ, относящихся к текущему ремонту

Фундаменты – устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы.

Стены и фасады – герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

Перекрытия – частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

Крыши – усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование; устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Оконные и дверные заполнения – смена и восстановление отдельных элементов и заполнений.

Межквартирные перегородки – усиление, смена, заделка отдельных участков.

Полы – замена, восстановление отдельных участков.

Печи и очаги – работы по устранению неисправностей.

Внутренняя отделка – восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических помещениях, в других общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах.

Центральное отопление – установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей 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.

Вентиляция – замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы.

Мусоропроводы – восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шибберных устройств.

Внешнее благоустройство – ремонт и восстановление разрушенных участков тротуара, проездов, дорожек, отмостка ограждений и оборудования, площадок для отдыха.

8. Текущий ремонт внутридомовых санитарно-технических сетей

– проведение планово-предупредительных работ с целью предотвращения преждевременного износа, а также работ по устранению мелких повреждений, возникающих в процессе эксплуатации; ревизия и устранение незначительных неисправностей в системах водоснабжения и водоотведения (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей – дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.), укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, восстановление окраски и антикоррозийного покрытия трубопроводов); ревизия и устранение неисправностей в системах отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции и др., замена стальных радиаторов при течи, разборка, осмотр и очистка фильтров и грязевиков воздухосборников,

вантузов, компенсаторов регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др., укрепление расшатавшихся приборов в местах их присоединения к трубопроводу, укрепление трубопроводов, восстановление окраски и антикоррозийного покрытия трубопроводов);

9. Текущий ремонт внутридомовых систем центрального отопления – техническое обслуживание и текущий ремонт внутридомовых систем центрального отопления и горячего водоснабжения, замена небольших участков общедомовых трубопроводов центрального отопления, замена запорной и регулировочной арматуры, сварочные работы, пробивка перекрытий при замене труб и их последующая заделка.

10. Текущий ремонт внутридомовых электросетей

– перетяжка провисшей внутренней электропроводки и установка дополнительных креплений;

– замена электрических устройств (выключателей, патронов, розеток и т.д.) на лестничных клетках, в подвалах, на чердаках и в служебных помещениях;

– частичная замена проводки и арматуры до ввода в квартиру;

– устранение причин, вызывающих отсутствие света;

– мелкий ремонт групповых распределительных щитов и коробок;

– проверка и замена предохранителей, автоматических выключателей, пакетных переключателей вводно-распределительных устройств.

– проверка заземления оболочки электрокабеля.

11. Техническое обслуживание лифтов – это периодические его осмотры, восстановление в случае поломок и аварий, текущие ремонты по замене износившегося оборудования.

12. Капитальный ремонт МКД – замена и восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и восстановление систем инженерно-технического обеспечения, замена отдельных элементов несущих строительных конструкций.

Требования к качеству коммунальных услуг

Требования к качеству жилищно-коммунальных услуг отражены в Постановлении Правительства РФ №354.

Холодное водоснабжение должно быть доступно жителям всегда. Небольшие перерывы в подаче возможны не более 8 часов в месяц. Единовременное отключение холодной воды разрешено по закону максимум на 4 часа.

Горячее водоснабжение также должно быть круглосуточно. Допускается ежегодное 14-дневное отключение на ремонтные работы. Разрешается

отсутствие при аварийной ситуации, но не более 8 часов. При аварии на тупиковой магистрали перерыв в подаче воды возможен до 24 часов.

Водоотведение – допустима продолжительность перерыва не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа одновременно.

Электроснабжение должно быть бесперебойно. Допустимая продолжительность перерыва 2 часа.

Газоснабжение должно быть круглосуточно. Допустимый перерыв – не более 4 часов в течение месяца.

Отопление – бесперебойное и круглосуточное в течение отопительного периода времени. Допустимая продолжительность перерыва – не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно.

Как рассчитывается плата за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- 1) тариф на коммунальный ресурс;
 - 2) объем потребления коммунального ресурса.
- Тариф представляет собой цену за единицу коммунального ресурса.

Плата за коммунальные услуги = Объем коммунальной услуги • Тариф

Объем потребленной коммунальной услуги при отсутствии индивидуального прибора учета

Объем коммунальной услуги =
= количество проживающих • норматив потребления + ОДН
(в пределах норматива)

Объем потребленной коммунальной услуги при наличии индивидуального прибора учета (ИПУ)

Объем коммунальной услуги = показания ИПУ + ОДН
(в пределах норматива)

Объем ОДН для холодного, горячего водоснабжения и электроснабжения (при отсутствии общедомового прибора учета)

Объем ОДН =
= норматив на ОДН • общая площадь общего имущества в МКД •
площадь помещения/общая площадь жилых и нежилых помещений в МКД

Объем ОДН = Показания ОДПУ – сумма начислений за индивидуальное потребление во всех помещениях многоквартирного дома

Тарифы на коммунальные услуги в Республике Татарстан утверждаются государственным комитетом по тарифам.

В повышении тарифов заинтересованы ресурсоснабжающие организации.

При этом ресурсоснабжающая организация указывает:

- какова стоимость затрат энергии на то, чтобы произвести ресурс;
- сколько стоит содержание сетей, по которым жителям подаются ресурсы;

- какова должна быть выручка, чтобы ресурсоснабжающая компания могла поддерживать свою инфраструктуру в надлежащем состоянии.

В каждом районе Республики Татарстан тарифы разные, увидеть их можно в квитанции на оплату ЖКУ.

Начисление платы за холодную воду, газоснабжение, отопление, электроснабжение

Способы вычисления объема потребления коммунального ресурса:

1. По показаниям прибора учета.
2. По среднемесячному объему потребления. В 2015 году были внесены изменения, в результате которых плата за коммунальные услуги будет начисляться по среднемесячному потреблению только в том случае, если потребитель не передавал показания более трех месяцев подряд.
3. По нормативу.

Пример расчета за холодное водоснабжение

Размер платы по счетчику: к примеру, в квартире потребителя 6 куб. м. холодной воды. В данном случае размер платы составит: $6 \cdot 18,08 = 108,48$ рублей.

Расчет размера платы исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса: к примеру, в квартире за предыдущие месяцы по счетчику потребили 22 куб. м. холодной воды, а в этом месяце показания жители не подавали. Тогда среднемесячный объем потребления составит: $22/6 = 3,6$ куб. м. Размер платы в текущем месяце составит $3,6 \cdot 18,08 = 65,088$ рублей.

Расчет размера платы по нормативу: к примеру, в квартире зарегистрировано 3 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,5 куб. м на 1 человека (в каждом субъекте России свой

норматив). Размер платы в этом случае составит $4,5 \text{ куб.м.} \cdot 3 \cdot 18,08 = 244,08$ рублей.

Начисление платы за горячее водоснабжение

Тариф двухкомпонентный.

Тариф на компонент 1 (холодная вода) составляет 18,08 рублей за 1 куб. м.

Тариф на компонент 2 (отопление) составляет 1524 рубля за 1 гигакалорию тепла.

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

Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам составит:

$$18,08 \text{ руб.} + 0,051965 \text{ Гкал} \cdot 1524 \text{ рубля} = 97,27 \text{ рублей за 1 куб. м.}$$

Начисление платы за отопление

По Постановлению Правительства РФ №354 размер платы за отопление определяется умножением тарифа на объем потребленного ресурса.

Способ 1. По нормативу (норматив зависит от метража квартиры).

Тариф на отопление составляет 1524 рубля за 1 гигакалорию тепла.

Площадь жилого помещения потребителя составляет 45 кв. м.

Норматив, принятый для данного МКД – 0,017 гигакалорий на 1 кв. м. площади.

Размер платы за отопление составит: $0,017 \cdot 45 \cdot 1524 \text{ рубля} = 1165$ рублей.

Способ 2. По пропорциональному распределению, если в доме стоит общедомовой счетчик отопления, а в квартирах индивидуальных счетчиков нет. В таком случае плату разделяют пропорционально квадратным метрам в каждой квартире.

Тариф на отопление составляет 1524 рубля за 1 гигакалорию тепла.

Площадь жилого помещения потребителя составляет 45 кв. м.

Площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД составляет 5100 квадратных метров.

По общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 80,30 Гкал тепла.

Размер платы за отопление составит: $80,30 / 5100 \cdot 45 \cdot 1524 = 1079$ рублей.

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

Тариф на отопление составляет 1524 рубля за 1 гигакалорию тепла.

Площадь жилого помещения потребителя составляет 45 кв. м..

Площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД составляет 5100 квадратных метров.

По общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 80,30 Гкал тепла.

В жилом помещении согласно показаниям квартирного прибора учета тепловой энергии, за месяц потреблено 0,620 гигакалории тепла.

Суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилыми и нежилыми помещениями в доме составило 60 гигакалорий.

Потребление тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составило 4,20 гигакалории.

Объем общедомовых нужд для данного МКД составит:

$$80,30 - 60 - 4,20 = 16,1$$

Размер платы за отопление составит:

$$(0,620 + 16,1 \cdot 45 / 5100) \cdot 1524 = 1161 \text{ рублей.}$$

Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире

Принципиальных отличий в начислении платы для жителей коммунальной квартиры не существует. Как и в других случаях, плату за газ, водоотведение, горячую и холодную воду, электричество высчитывают, умножая тариф на объем потребленного квартирой ресурса. При этом объем коммунального ресурса, потребленного коммунальной квартирой, поровну делят между всеми жильцами коммунальной квартиры.

Объем коммунального ресурса, потребленный коммунальной квартирой, определяют теми же способами: по нормативу, по прибору учета, по среднемесячному потреблению.

Если в коммунальной квартире установлены не только квартирный счетчик, но и индивидуальные счетчики, то жильцы комнат платят каждый за свой расход плюс свою долю за электричество, которое потребили в местах общего пользования – кухне, коридоре, ванной комнате.

Этот же способ оплаты можно применять, если счетчики стоят не во всех комнатах, но жители смогли между собой договориться, как им распределять общеквартирные расходы электричества.

Начисление оплаты за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды

Общедомовые нужды – это коммунальные услуги, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Это электроэнергия, которая тратится на работу лифта, лампочек в подъезде.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по нормативу

Платежи по нормативу берут, если в доме нет общедомового прибора учета. Норматив при этом устанавливают в расчете на 1 кв.м. мест общего пользования – лестничных площадок, чердаков. Умножив норматив на количество квадратных метров в местах общего пользования, полученную сумму делят между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально площади их квартир.

Рассчитаем плату за холодную воду, которая идет на общедомовые нужды:

Тариф на холодное водоснабжение – 18,08 руб. за 1 куб.

Установленный норматив потребления холодной воды на ОДН – 0,042 куб.м. на 1 кв.м. площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 300 кв.м.

Площадь всех жилых и нежилых помещений в МКД – 5100 кв. м.

Площадь квартиры собственника составляет 45 кв. м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в МКД составит: $0,042 \cdot 300 = 12,6$ куб. м.

Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 45 кв. м. составит: $12,6/5100 \cdot 45 \cdot 18,08 = 2$ рубля.

Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по показаниям коллективного прибора учета

Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребленной воды узнают, вычитая из показаний коллективного прибора учета индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях, причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет – норматив.

Как распределяется полученный результат по всем собственникам?

Для этого полученный результат делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которой владеет собственник.

Пример:

Тариф на холодную воду – 18,08 рублей

Потребление холодной воды в МКД по общедомовому прибору учета – 180 куб. м.

Суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в МКД – 115 куб. м.

Площадь все жилых и нежилых помещений в МКД – 5100 кв. м.

Площадь квартиры собственника – 45 кв.м.

Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды в МКД составит $180 - 115 = 65$ куб. м.

Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 45 кв.м. составит $65 \cdot 45 / 5100 \cdot 18,08 = 10,36$ рублей.

ГЛАВА 5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

(Постановление Правительства РФ №354 п. 33)

Основные права собственника:

1) получать и потреблять в необходимом объеме жилищные и коммунальные услуги;

2) ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объем потребленного ресурса. Исполнитель коммунальных услуг обязан ввести его в эксплуатацию в течение месяца после установки;

3) требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если услуга представлена в ненадлежащем состоянии или не соответствует нормам;

4) получать от исполнителя коммунальных услуг всю необходимую информацию о финансово-хозяйственной деятельности Управляющей Компании, ТСЖ, ЖСК.

В перечень обязательной информации входят: сведения об исполнителе – наименование, адрес; сведения о государственной регистрации; адрес сайта; фамилия, имя и отчество руководителя; адреса и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы.

Требовать документы (удостоверение личности) у представителя УК, если тот просит впустить его в квартиру, к примеру, для снятия показаний приборов учета.

Обязанности потребителя:

(п. 34 Постановления Правительства РФ №354)

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Использовать индивидуальные приборы учета в квартирах.

3. При обнаружении аварийной ситуации сообщать в аварийно-диспетчерскую службу Управляющей компании.

4. Если в квартире отсутствует прибор учета, в течение 5 рабочих дней информировать УК, ТСЖ, ЖСК о том, что в квартире изменилось число проживающих.

5. Исполнять иные обязанности, установленные жилищным законодательством.

Потребитель не имеет права:

1) использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть;

2) сливать теплоноситель из батарей;

3) самовольно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах;

4) самовольно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета;

5) несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым сетям в обход индивидуальных приборов учета.

Права и обязанности исполнителя коммунальных услуг

1. Предоставлять собственникам МКД все необходимые для него коммунальные услуги.

2. Производить расчет за потребленные коммунальные и жилищные услуги собственниками жилья.

3. Принимать показания индивидуальных приборов учета.

4. Если в доме установлен общедомовой прибор учета тепла, каждый месяц с 23 по 25 число исполнитель должен снимать показания приборов учета.

5. Принимать от граждан жалобы и претензии за ненадлежащее исполнение коммунальных услуг, проводить проверку.

6. Не позднее чем за 10 дней информировать жителей об отключении услуг, заранее вывешивать объявления, где указаны сроки отключения и подключения.

Исполнитель имеет право:

1) требовать, чтобы потребитель услуг вовремя и в полном объеме вносил плату за потребленные коммунальные услуги;

2) приостанавливать или прекращать подачу потребителям коммунальных услуг при невнесении платы более чем за 3 месяца.

ГЛАВА 6. ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в МКД относятся:

- лестничные площадки;
- лестницы;
- лифты отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода всех собственников к своим квартирам;
- место для лифта – лифтовая шахта;
- технический этаж;
- крыша дома – определяется «верхняя ограждающая конструкция»;
- ограждающие несущие конструкции дома: стены, балконная стена, технический подвал;
- земельный участок – территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома;
- инженерные коммуникации в МКД признаны общим имуществом в МКД при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения в МКД. Это может быть:
 - система отопления;
 - внутридомовые информационно-коммуникационные сети;
 - внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами;
 - внутридомовая система водоотведения со всеми устройства до первых стыковых соединений;
 - внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами до запорного крана;
 - внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами до индивидуальных приборов учета.

Что принадлежит собственнику в коммунальной квартире?

Согласно ст.43 ЖК РФ, собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках на его содержание и сохранение (ст.249 ГК РФ). Собственник комнат в коммунальной квартире несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади, принадлежащей ему на праве собственности комнаты.

В соответствии с п.12 постановления Правительства России №392 от 30 июля 2004 г. «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и

коммунальных услуг» размеры платы за содержание и ремонт жилья определяются как произведение цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений.

Порядок осуществления прав собственниками комнат в коммунальной квартире и бремя несения расходов нормативными правовыми актами подробно не регламентируются, в отличие от прав нанимателя комнаты в коммунальной квартире, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными еще постановлением Совета Министров РСФСР №415 от 25 сентября 1985 г.

В соответствии с пп. 12-14 Правил в квартирах, где проживают несколько нанимателей, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

Порядок пользования местами общего пользования в квартире, где проживают несколько нанимателей, а также очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению. В квартире, где проживают несколько нанимателей, распределение общих расходов на освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), а также на ремонт мест общего пользования производится по соглашению между нанимателями жилых помещений. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются следующим образом:

а) плата за электроэнергию в жилых комнатах при общем счетчике – пропорционально мощности световых точек каждого электроприбора каждого нанимателя;

б) плата за телефон коллективного пользования – по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров, междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, ведущим разговоры;

в) плата за отопление – пропорционально площади отапливаемых помещений;

г) плата за газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику);

д) освещение и ремонт мест общего пользования квартиры – по числу жильцов (включая детей, независимо от возраста, поднанимателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире дольше месяца).

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько нанимателей, связанные с распределением общих расходов на оплату коммунальных услуг, о порядке пользования местами общего пользования рассматриваются судом. В этом случае, если собственники не могут договориться о несении бремени расходов, их спор разрешается в судебном порядке.

В договоре о распределении бремени расходов между собственниками может быть определен порядок пользования общим имуществом в коммунальной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире этого собственника.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ). Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире путем ее переустройства или перепланировки возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире.

Основная законодательная база в жилищной сфере

1. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, от 30.12.2015 г. с изменениями и дополнениями от 10.01.2016 г.
2. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 г. №146-ФЗ с последними изменениями и дополнениями от 23.05.2016 г.
3. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ с последними изменениями и дополнениями от 31.01.2016 г.
4. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №136 – ФЗ с изменениями и дополнениями от 01.01.2016 г.
5. Кодекс об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. №195-ФЗ с изменениями и дополнениями от 06.07.2016 г.
6. Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 г. №150-ФЗ с изменениями и дополнениями от 30.05.2016 г.
7. Закон РФ от 07.02.1992 г. №2300-1 (ред. от 13.07.2015) «О защите прав потребителей».
8. ФЗ от 21.07.1997 г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», с изменениями и дополнениями от 29.12.2015 г. №409-ФЗ и от 23.06.2016 г. №221-ФЗ.
9. ФЗ от 30.03.99 г. №52 «О санитарно-эпидемиологическом благополучии человека».
10. ФЗ от 30.12.2004 г. №214 «Об участии в долевом строительстве многоквартирного дома и иных объектов недвижимости».
11. ФЗ от 21.07.2007 г. №185 (ред. от 29. 06.2015) «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
12. ФЗ от 23.11.2009 г. №261 (ред. от 13.07.20015) «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ».
13. ФЗ от 30.12.2009 г. №384 «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».
14. ФЗ от 23.07.2013 г. №844 «Об утверждении Правил холодного водоснабжения».
15. Форма отчета УК перед собственниками строго регламентирована Постановлением РФ от 27 сентября 2014 г. №988.
16. Федеральный Закон от 03.11.2015 г. №307 ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ в связи с укреплением платежной дисциплины потребителей энергетических ресурсов».
17. Постановление Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
18. Постановление Правительства РФ от 30.07.2004 г. №392 «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг».

19. Постановление Правительства РФ от 23. 05.2006 г. №306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

20. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 №491 (ред. 25.12.2015) «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».

21. Постановление Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

22. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 (ред. от 25.12.2015) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

23. Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 г. №344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг».

24. Постановление Правительства РФ от 30.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

25. Постановление Правительства РФ от 11.06.2013 г. №493 «О государственном жилищном надзоре».

26. Приказ Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан от 20 мая 2013 г. №62/о.

27. Нормативы потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды Приложение 3 к постановлению Государственного комитета Республики Татарстан по тарифам от 16 августа 2012 г. №3-8/э.

28. Распоряжение Кабинета Министров Республики Татарстан от 28 ноября 2013 г. №2388-р.

29. Постановление Кабинета Министров РТ от 20.08.2015 г. №611 «О внесении изменений в постановление Кабинета Министров от 14.09.2012 г. №770 «О порядке определения размера платы граждан за коммунальную услугу по отоплению» в г.Казани.

30. Постановление Исполнительного комитета по г.Казани «Размер платы за содержание жилых помещений для нанимателей жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда, а также собственников помещений в МКД, не принявших решения о выборе способа управления Многоквартирным домом на общем собрании решения об установлении размера платы за содержание жилых помещений, на период действия с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г. №4459.

Директору Управляющей компании

от собственника / нанимателя помещения,
расположенного по адресу

(ф.и.о.)

Уважаемый _____

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам», утвержденными постановлением Правительства РФ №354 от 6.05.2011, прошу Вас представить следующую информацию за период с _____ 20__ по _____ 20__ гг.:

- 1) номер и дату нормативного акта, формулу и расчет, на основании которого Вашей организацией были произведены начисления по отоплению, теплоснабжению, горячему и холодному водоснабжению, в том числе на общедомовые нужды;
- 2) распечатку с вычислителя теплосчетчика помесечно;
- 3) показания общедомового прибора учета ГВС:
 - количество потребленного коммунального ресурса помещений, оборудованных индивидуальными приборами учета;
 - количество потребленного коммунального ресурса помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета;
 - показания нулевых квартир;
 - количество потребленного коммунального ресурса нежилых помещений, принадлежащих арендаторам;
- 4) паспортные данные дома: объем дома; общую площадь жилых и нежилых помещений; год постройки; степень физического износа дома.

Предоставление информации по письменному запросу осуществляется управляющей организацией, товариществом или кооперативом в течение 10 рабочих дней со дня его поступления (п. 21 «Стандарт раскрытия информации №731»).

Уведомляю Вас, что в случае оставления обращения без рассмотрения, а равно, если с Вашей стороны не будут приняты меры по досудебному урегулированию спора, оставляю за собой право на обращение в вышестоящие органы и в суд с целью защиты своих прав и законных интересов. Напоминаю, в случае обращения в судебные инстанции с Вас также будут взысканы государственная пошлина и стоимость услуг представителя в суде.

(подпись)

«___» _____ 201__ г.

Прокурору _____

_____ района

г. _____

об собственника жилого помещения _____

проживающего по адресу: _____

Уважаемый прокурор

Я являюсь собственником помещения по адресу _____, _____ 2016 г. я обратился с письменным заявлением в органы Государственной жилищной инспекции с просьбой разрешить ситуацию в сфере нарушения предоставления коммунальных услуг в адрес Управляющей компании с следующим содержанием (описание проблемы).

В соответствии с регламентом Государственной жилищной инспекции и Жилищного кодекса РФ данный вопрос относится к компетенции ГЖИ. Однако вопрос до сих пор не решен. Тем самым нарушаются мои права на предоставление качественных коммунальных услуг и государственных услуги по защите прав и законов интересов граждан.

В соответствии с регламентом прокуратуры, к компетенции органов прокуратуры относится проверка действий и бездействий должностных лиц.

На основании изложенного прошу: организовать проверку действий и бездействий указанных лиц и по ее результатам принять меры прокурорского реагирования.

_____ « ____ » _____ 201__ г.
(подпись)

Начальнику Государственной жилищной инспекции Республики
Татарстан

от собственника / нанимателя помещения
в многоквартирном доме по адресу:

(фамилия, инициалы заявителя)

Уважаемый _____

Я, _____,
являюсь собственником/нанимателем/членом ТСЖ жилого помещения,
расположенного по адресу: _____.
От лица управляющей компании _____ «___» _____
20__ года я получил (а) платежное извещение по лицевому счету №
_____ об оплате за коммунальные услуги.

Не согласившись с выставленной платой по коммунальным услугам,
руководствуясь подп. «б» п.33 и подп. «д» п.31 Правил предоставления
коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в
многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением
Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354, мной «___» _____ 20__
года направлено в адрес управляющей организации требование о
проведении проверки правильности исчисления предъявленного мне к
уплате размера платы за указанные коммунальные услуги за период с
«___» _____ 20__ по «___» _____ 20__, а так же
предоставить мне документы, содержащие правильно начисленные
платежи.

В 2011 году мной была проведена поверка счетчиков индивидуального
потребления холодного водоснабжения, представители управляющей
компании составили акт опломбировки счетчиков индивидуального
потребления холодного водоснабжения. Копия прилагается. Однако на
сегодняшний день управляющая компания выставляет мне к оплате суммы
за потребленную холодную воду по нормативам, не учитывая показания
индивидуальных приборов учета.

В соответствии с п.1 ст. 20 Жилищного кодекса РФ, под
государственным жилищным надзором понимаются деятельность
уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской

Федерации, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений юридическими лицами установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности, в том числе требований к предоставлению коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, нарушений, ограничений, изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги, посредством организации и проведения проверок указанных лиц, принятия предусмотренных законодательством Российской Федерации мер по пресечению и (или) устранению выявленных нарушений.

В соответствии с п.11 Положения о Государственном жилищном надзоре, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 11 июня 2013 г. №493, предметом проверок является соблюдение органами государственной власти, органами местного самоуправления, а также юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований к определению размера и внесению платы за коммунальные услуги.

На основании изложенного, прошу проверить правомерность действий управляющей организации, проверить правильность и законность начисленной мне платы за коммунальные услуги, а в случае выявления нарушений привлечь виновных лиц к ответственности.

Приложение: акт поверки и опломбировки счетчиков индивидуального потребления коммунальных услуг, счет фактура об оплате коммунальных услуг.

Ответ прошу направить по указанному адресу.

_____ «___» _____ 201__ г.
(подпись)

Полезные интернет ресурсы

| | |
|--|---|
| www.gkhkontrol.ru | Сайт НП «ЖКХ контроль», полезный ресурс для подачи жалобы на нарушения в сфере ЖКХ и получения совета по жилищным вопросам; |
| www.fondgkh.ru | Сайт Фонда содействия реформированию ЖКХ, предоставляет всю необходимую информацию о капитальном ремонте МКД, программах переселения из аварийного и ветхого жилья; |
| www.reformagkh.ru | Официальный портал, предоставляющий информацию о деятельности управляющих организаций в РФ; |
| www.gkhrazvitie.ru | Сайт Министерства строительства жилищно-коммунального хозяйства РФ; |
| www.fstrf.ru | Сайт Федеральной службы по тарифам; |
| www.obcontrolrt.ru | Сайт НП «Региональный Центр общественного контроля в сфере ЖКХ РТ»; |
| www.reformagkh.ru | Официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих организации в РФ; |
| www.mgf.tatar.ru | Официальный портал раскрытия информации о деятельности управляющих компаний в РТ; |
| minstroy.tatarstan.ru | Сайт министерства строительства, архитектуры и ЖКХ РТ; |
| gjl.tatarstan.ru | Сайт государственной жилищной инспекции РТ; |
| kt.tatarstan.ru | Сайт государственного комитета по тарифам РТ; |
| gsn.tatarstan.ru | Сайт государственной строительной инспекции РТ. |

Санитарное содержание мест общего пользования

Общее имущество МКД должно соответствовать требованиям Правил и норм эксплуатации жилищного фонда и санитарным требованиям. В каждом МКД должна осуществляться уборка лестничных клеток с установленной периодичностью (Приказ Госстроя №319 «Об утверждении рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»), кроме того должно осуществляться регулярное проветривание лестничных клеток с помощью фрагуг и форточек, на первом и верхних этажах подъезда температура должна быть не менее 16 градусов.

Периодичность работ по уборке лестничных клеток

| Вид работы | Вид оборудования на лестничных клетках | | | |
|--|--|-----------------|----------------|---------------------|
| | Оборудование отсутствует | Мусоропровод | Лифт | Лифт и мусоропровод |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 3 раза в неделю | 3 раза в неделю | 1 раз в неделю | 2 раза в неделю |
| Влажное подметание мест перед грузочными камерами мусоропроводов | - | Ежедневно | - | Ежедневно |
| Мытье пола кабины лифта | - | - | Ежедневно | Ежедневно |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов и потолков кабины лифта | | | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |
| Мытье лестничных площадок и маршей нижних трех этажей | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц |

| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Мытье лестничных площадок и маршей выше 3-го этажа | 2 раза в месяц | 2 раза в месяц | 1 раз в месяц | 2 раза в месяц |
| Обметание пыли с потолков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| Влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год | 1 раз в год |
| Влажная протирка подоконников, отопительных приборов | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год |
| Мытье окон | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год | 2 раза в год |
| Очистка металлической решетки и приямка. Уборка площади перед входом в подъезд | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю | 1 раз в неделю |

Периодичность чистки мусоропроводов

| Наименование работ | Периодичность выполнения работ |
|---|--------------------------------|
| Профилактический осмотр мусоропроводов | 2 раза в месяц |
| Удаление мусора из мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка мусороприемных камер | Ежедневно |
| Уборка загрузочных клапанов мусоропроводов | 1 раз в неделю |
| Мойка смежных мусоросборников | Ежедневно |
| Мойка нижней части ствола и шибера мусопровода | 1 раз в месяц |
| Уборка бункеров | 1 раз в месяц |
| Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоросборников | |
| Дезинфекция мусоросборников | 1 раз в месяц |
| Устранение засоров | по мере необходимости |
| Проверка работы вытяжной вентиляции из мусоропроводов | 1 раз в месяц |

ЧАСТЬ 2. ПРАКТИКА В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

ГЛАВА 7. АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ: ВОПРОСЫ, ИНТЕРЕСУЮЩИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ МКД В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

Вопрос 1. Установка индивидуального прибора учета на теплоснабжение в многоквартирном доме.

Вопрос 2. Начисление оплаты на территории г.Казани за услугу «отопление» по новой системе.

Вопрос 3. Ненадлежащее состояние температурного режима в многоквартирном доме.

Вопрос 4. Отключение электроснабжения за неоплату жилищно-коммунальных услуг: законность данных действий по отношению к собственнику жилья.

Вопрос 5. Затопление в квартире: Что делать если вас затопили соседи?

Вопрос 6. Ограничения на использование придомовой территории.

Вопрос 7. Правовые требования к управлению жилищным фондом в МКД.

Вопрос 8. Требование к содержанию общедомового имущества: нарушение санитарных норм.

Вопрос 9. Строительный брак в МКД – что делать?

Вопрос 10. Процесс начисления ОДН: способы экономии при начислении.

Вопрос 1

Установка индивидуального прибора учета на теплоснабжение в многоквартирном доме

Николай Викторович, Казань.

У нас новый многоквартирный дом. Построен и введен в эксплуатацию в январе 2015 года. Каждая квартира оборудована счетчиками воды, тепла и электричества. Счетчики находятся на каждом этаже в отдельных помещениях. Доступ к этим помещениям имеется только у УК. Жильцы дома УК не выбрали. Дом вводился в эксплуатацию с уже установленными приборами учета. При получении квартиры от застройщика оформлялся акт приема-передачи, где фиксировались

показания приборов учета, в том числе и тепла. Оплата услуг по воде и электричеству ведется по приборам.

УК начисляет оплату услуги «отопление» по домовому прибору учета? Насколько данное действие законно?

Относительно начислений по услуге «отопление» сообщаем следующее: в соответствии с постановлением Кабинета Министров РТ от 20.08.2015 г. №611 «О внесении изменений в постановление Кабинета Министров от 14.09.2012 г. №770 «О порядке определения размера платы граждан за коммунальную услугу по отоплению» в г.Казани расчет платы за коммунальную услугу по отоплению будет производиться в соответствии с порядком, регламентированным Правилами №354 с 01.10.2015 г.

При этом следует учесть, что Правила №354 предусматривают возможность расчета размера платы за коммунальную услугу по отоплению исходя из показаний индивидуальных приборов учета оборудования, индивидуальных приборов учета тепловой энергии всех жилых и нежилых помещений МКД. В формуле, по которой рассчитывается размер платы за коммунальную услугу по отоплению (п. 3 (1) приложения №2 к Правилам №354) учитывается объем потребленного за расчетный период в жилом или нежилом помещениях коммунального ресурса, который определен по показаниям прибора учета.

На основании №354 Постановления Правительства в формуле расчета платы за отопление учитывается объем потребленного за расчетный период в жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенного по показаниям индивидуального или общего прибора учета (Приложение 2.1).

Таким образом, при расчете платы за коммунальную услугу по отоплению показания индивидуальных приборов учета тепловой энергии могут применяться в случае оборудования и введения в эксплуатацию таких приборов учета во всех жилых и нежилых помещениях МКД в установленном законодательством порядке.

Вопрос 2

Начисление оплаты на территории г.Казани за услугу «отопление» по новой системе

Евгения, Казань

Добрый день! Меня зовут Евгения. Получила счет-фактуру за ноябрь. Хочу узнать, на каком основании сделан перерасчет за тепло за 2014 г, в размере 3204,33 рублей, если оплата до октября 2015 г была по нормативу.

Как насчитывают плату за тепло по счетчику, как получилось, что квартплата в итоге составила 9664,35 рублей за квартиру 58,7 кв.м. За

содержание коттеджей столько не платят!

На основании Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 с изменениями мною был произведен расчет по формуле, и оплата получилась 2900 рублей. Прошу разъяснить, откуда появились такие показания счетчиков, и как была рассчитана оплата.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных ресурсов, который определен по показаниям приборов учета, а при их отсутствии, исходя из нормативов потребления коммунальных услуг и тарифа.

В части начисления платы за услугу отопления в силе остался порядок, определенный Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденный постановлением Правительства РФ №307, где определен порядок начисления платы за услугу отопления в жилом помещении, при оборудовании МКД коллективным прибором учета и отсутствии индивидуальных приборов учета.

В случае, если МКД оборудован общедомовым прибором учета потребления тепловой энергии, исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подпунктом 3 пункта 3 приложения №2 к Правилам №307 в жилом или не жилом помещении в МКД.

При оборудовании МКД коллективными приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и общими приборами учета помещений в таком доме размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом и в нежилом помещении, оборудованном или не оборудованном индивидуальными и общими приборами учета, для отопления определяется в соответствии с подпунктом 2 пункта 3 приложения №2.

При этом ежемесячный размер платы за отопление в помещении, не оборудованном приборами учета, определяется по формуле №1, а в жилом или нежилом помещении, оборудованном приборами учета, определяется по формуле №7.

Таким образом, расчет платы за услугу «отопление» производится исходя из:

- установленного или не установленного общедомового прибора учета тепловой энергии;
- наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета тепловой энергии.

В соответствии с п.33 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ №354 в случае, если у собственника помещения имеются сомнения в обоснованности

начисленной платы, он имеет право обратиться к исполнителю услуг с требованием о проведении сверки платы, в том числе о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителем за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (Приложение 2.1).

Исполнитель услуг обязан производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителем за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи.

Вопрос 3

Ненадлежащее состояние температурного режима в многоквартирном доме

Евгения, Наб. Челны

Довожу до Вашего сведения, что в моей квартире, находящейся по вышеуказанному адресу, постоянно высокая температура воздуха, вызванная тем, что радиаторы очень горячие, хотя в доме установлен автоматический регулятор температурного режима. Подобная ситуация наблюдалась в начале декабря, когда на улице резко потеплело, подобная ситуация и сейчас. При этом управляющая компания не предпринимает никаких мер. Прошу помочь разобраться в данной ситуации.

Согласно Постановлению Правительства РФ №354 (приложение №1 к правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и в жилых домах) температура в жилых помещениях составляет 18 градусов, в ванной комнате 20 градусов. Как собственнику данной квартиры Вам необходимо написать заявление в Управляющую компанию с просьбой привести температурные показатели к санитарным нормам 22-24 градуса. В дальнейшем, при отсутствии результатов со стороны Управляющей организации собственнику жилья необходимо обратиться в Управление федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека в Республике Татарстан обладающее полномочиями осуществлять надзор и контроль за исполнением обязательных требований законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, защиты прав потребителей.

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам.

Обеспечение нормативной температуры воздуха в жилых помещениях:

– в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – 31°C и ниже – в жилых помещениях – не ниже +20°C (в угловых комнатах +22°C);

– в других помещениях в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р51617-2000) допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C;

– допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C (Приложение 2.2).

Вопрос 4

Отключение электроснабжения за неоплату жилищно-коммунальных услуг: законность данных действий по отношению к собственнику жилья

Александр, г.Казань

Добрый день! Хотел обратиться по вопросу отключения электричества в моей квартире в связи с задолженностью за жилищно-коммунальные услуги в размере 50 000 рублей. Оплачивать услуги я не мог по личной причине. Управляющая компания без всякого предупреждения перекрыла электричество. Имеет ли она на это право, ведь она нарушает мое право на достойную жизнь.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД и жилых домов», п.117 Исполнитель приостанавливает предоставление коммунальных услуг, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае: 1) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги – через 30 дней после письменного предупреждения потребителя.

Пункт 118. Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальные услуги, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, который действовал на день ограничения предоставления коммунальной услуги. Исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного

предупреждения потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

1) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом;

2) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничения предоставления указанной в предупреждении коммунальной услуги с предварительным письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

3) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «2» настоящего пункта либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги – с предварительным письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Пункт 120. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение двух дней, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента. Соответственно, если отключение электричества будет произведено с нарушением вышеуказанного порядка, то такое отключение считается незаконным.

В соответствии со ст.153 ЖК РФ граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе оплачивать электроэнергию (Приложение 2.3).

Вопрос 5

Затопление в квартире: Что делать если вас затопили соседи?

Татьяна Владимировна, г.Зеленодольск

Я проживаю по адресу г.Зеленодольск. Обращалась в управляющую компанию с заявлением по поводу течи кровли дома №5 по улице

Татарстан, но только приходили рабочие и чистили слив, но крыша также продолжает течь и в ванную комнату совсем невозможно зайти. Сейчас начинается таяние снега и потолок просто не успевает высохнуть, по всей ванной комнате стоят емкости для сбора воды. Подскажите что делать?

В первую очередь необходимо сообщить в диспетчерскую службу Вашей Управляющей компании для принятия заявки. Далее необходимо написать заявление на имя руководителя Управляющей организаций. Заявление необходимо написать в двух экземплярах и зарегистрировать в управляющей организации.

После подачи заявления необходимо ждать комиссию из Управляющей компании в Вашу квартиру. Придет комиссия, которая зафиксирует и завизирует не только факт протечки, но и причиненные квартире и хозяину неприятности.

Если после обращения в Управляющую компанию ситуация не изменится необходимо с письменной жалобой обратиться в Государственную жилищную инспекцию города.

Сфотографируйте или снимите на видео все попорченное имущество, а также пятна и потеки на потолке и стенах.

Обязательно выставите на камере функцию даты и времени съемки.

В случае судебных разбирательств эти материалы смогут быть для Вас очень полезны.

После обращения в Государственную жилищную инспекцию к Вам в дом придет комиссия для составления акта о характере повреждений помещения и его причинах, где указывается характер аварии, произошедшей на крыше, а также обязанности и подробности последовавших за этим неприятностей.

В соответствии с ч.1 ст.11 Гражданского кодекса РФ в случае отказа исполнителя услуг в удовлетворении требований в претензионном порядке, Вы имеете право обратиться в суд. В соответствии со ст.1064 Гражданского кодекса РФ «Вред, причинённый личности или имуществу гражданина, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред» (Приложение 2.4).

Для возмещения ущерба Вам необходимо обратиться в учреждение, которое делает оценку причиненного ущерба, насколько пострадала Ваша квартира и имущество, находящееся в нем, а также в экспертное учреждение, которое установит истинную причину протечки крыши.

Получив заключение о размере ущерба, составленное оценочной организацией, акт о затоплении, договор на оказание жилищно-коммунальных услуг, заключенный между Вами и управляющей

организацией, Вы имеете полное право обратиться в суд с требованием о возмещении ущерба к управляющей организации.

Иск о защите прав потребителей государственной пошлиной не облагается.

Вопрос 6

Ограничения на использование придомовой территории

Татьяна Юрьевна, г.Казань

Добрый день! Проконсультируйте, пожалуйста, по поводу использования придомовой территории. В соседнем с нами доме находятся офисы и страховая компания. Двор в этот дом закрыт. И все машины, которые приезжают к ним, стоят в нашем дворе. Кроме того, магазин в нашем доме разгружает свой товар со стороны нашего двора. Мы задыхаемся от машин, двор превратился в стоянку. Видим единственный выход закрыть двор (поставить шлагбаум). Подскажите, пожалуйста, как это сделать юридически грамотно? Возможно ли софинансирование от управляющей компании или только за счет собственников?

Согласно ч.1 ст.36 ЖК РФ собственника помещений МКД на правах общей долевой собственности принадлежит общее имущество МКД, в том числе земельный участок, на котором располагается дом, с элементами благоустройства (Приложение 2.5).

Собственники помещений в МКД владеют, пользуются в установленных Жилищным кодексом Российской Федерации и гражданским законодательством пределах, распоряжаются общим имуществом в МКД, хотя данное имущество является общей собственностью, с учетом его характера и назначения из общего правила запрещается:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение в МКД (4.4 ст.37 ЖК РФ определяет, что доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади данного помещения). Вместе с тем, в соответствии со ст.15 ФЗ от 29.12.2004 г. №189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» данное правило применяется, если принятие до вступления его в силу решения общего собрания собственников помещений или иного соглашения всех участников долевой собственности на общее имущество в МКД не установлено. Доля в праве общей собственности на общее имущество в

МКД следует судьбе права собственности на помещение в доме (Приложение 2.6).

Владельцы жилых помещений МКД обязаны иметь на руках документ, подтверждающий государственную регистрацию права общей долевой собственности на участок земли, на котором расположен дом.

Регистрация данного права выполняется в соответствии с ФЗ от 21.07.1997 г. №122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (Приложение 2.7).

Ч.2-5 ст.16 ФЗ от 29.12.2004 г. №189 «О введении в действие ЖК РФ» установлено: «Земельный участок, на котором располагаются МКД и другие объекты недвижимого имущества, которые входят в состав такого дома, сформированного до вступления в действие ЖК РФ и относительно которого произведен государственный кадастровый учет, безвозмездно передается в общую долевую собственность владельцев помещений МКД».

Согласно ст.7.1 КоАП РФ самовольное занятие земельного участка или его использование без оформленных в установленном порядке правоустанавливающих документов на землю влечет административную ответственность. Такая ответственность установлена за два самостоятельных вида административного правонарушения:

- самовольное занятие земельного участка;
- использование земельного участка без правоустанавливающих документов на землю.

Для того, чтобы установка шлагбаума во дворе жилого МКД была официальной, необходимо:

1) принять решение об установке шлагбаума во дворе. Ч.1 ст.2. ЖК РФ предусмотрено: Общее собрание владельцев помещений МКД считается органом самоуправления в доме. В компетенцию общего собрания владельцев помещений в МКД входят: принятие решений о пределах использования, ограничения пользования земельным участком, на котором располагается МКД (Приложение 2.8). Ст.48 ЖК РФ определяет порядок проведения собрания владельцев помещений в МКД и порядок принятия ими решений (Приложение 2.9);

2) подтвердить право собственности на земельный участок. Формирование земельного участка, на котором располагается МКД осуществляют органы государственной власти. С того момента, как сформирован земельный участок и произведен его государственный кадастровый учет, земельный участок, на котором расположен МКД, безвозмездно передается в общее долевое владение собственников помещений МКД;

3) произвести монтаж шлагбаума;

4) согласовать установку шлагбаума во дворе с ГИБДД. Опираясь на п.15 ПДД РФ, «участники дорожного движения обязаны действовать так,

чтобы не создавать опасность для движения и не причинить вреда. Запрещается загрязнять либо повреждать покрытие дорог, самовольно устанавливать, демонтировать, загромождать, повреждать светофоры и дорожные знаки, оставлять предметы на дорогах, которые могут создавать помехи движению». Двор МКД, то есть «прилегающая территория» относится к понятию «дорога» косвенно, но у некоторых сотрудников ГИБДД могут возникнуть вопросы относительно правомерности применения этого пункта ПДД РФ. Поэтому не лишним будет отметить такие юридические моменты как:

а) Пункт 1.5 ПДД РФ применяется к дорогам общего пользования, а конкретно к дорогам, определение которым присутствует в Правилах дорожного движения. «Дорога – это поверхность искусственного сооружения либо полоса земли, которая приспособлена либо обустроена к движению транспортных средств.

Прилегающая территория – непосредственно прилегающая к дороге территория, которая не предназначена для сквозного движения транспортных средств. Следовательно, прилегающая территория «дорогой» не является, а, следовательно, юридические нормы, которые указаны в данном пункте, нельзя применить к регулированию общественных отношений в жилых массивах и дворах. В случае возникновения разногласий относительно шлагбаума во дворе с сотрудниками ГИБДД, уместно будет напомнить, что законодатель четко высказался в п.п.17.2, 17.4 ПДД РФ касательно защиты от сквозного проезда дворов и жилых зон: *п.17.2 сквозное движение запрещено в жилой зоне, также запрещается стоянка с включенным двигателем, учебная езда, здесь же – не разрешается стоянка грузовых авто, которые превышают допустимую массу более 3,5 тонн, если нет спец. разметки.*

Исходя из вышесказанного, делаем вывод, что установка шлагбаума во дворе направляется не на нарушение ПДД РФ, а на их соблюдение.

5) согласовать установку шлагбаума с пожарным надзором. Руководствуясь пунктом 23 Правил пожарной безопасности в РФ №ППБ 01-03, которые утверждены приказом МЧС России от 18.06.2003 г.: «Проезды, дороги и подъезды к открытым складам, зданиям, сооружениям, водным источникам и наружным пожарным лестницам, которые могут служить в целях пожаротушения, всегда должны быть в исправном состоянии, свободны для проезда пожарной спецтехники, а зимой очищены ото льда и снега. Необходимо безотлагательно сообщить в подразделения пожарной охраны, в случае закрытия проездов или дорог для их ремонта либо по другим причинам, которые могут воспрепятствовать проезду пожарной машины».

Соответственно п.2 приложения СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденных

постановлением Госстроя СССР от 16.05.1989 г. №78: «При проектировке проездов и пешеходных путей нужно обеспечить возможность проезда пожарных автомобилей к общественным и жилым зданиям».

Соответственно пунктам 3.1, 3.2, отмеченных правовых норм, необходимо:

- 1) вблизи шлагбаума разместить будку с круглосуточной охраной;
- 2) на шлагбауме необходимо разместить информационную таблицу с номерами телефонов лиц, которые способны оперативно открыть с помощью пульта шлагбаум.

Если выполнить эти условия для проезда пожарной техники, то подъезды и проезды к домам будут свободны.

При этом необходимо учесть, что в экстренной ситуации пожарная служба будет вынуждена нанести шлагбауму повреждения, если будет отсутствовать возможность быстро преодолеть препятствие в виде шлагбаума. В данной ситуации может быть повреждена машина пожарной службы. В таком случае возникает угроза возникновения встречного искомго обязательства относительно порчи имущества.

Вопрос 7

Правовые требования к управлению жилищным фондом в МКД

Эдуард, г.Казань

Я проживаю в г.Казани по улице Чистопольская. Нашим домом управляет УК «Наш дом». Наш дом соединен с соседним и управляется одной УК. Недавно при поиске информации подлежащей раскрытию УК на сайте обнаружил, что соседний дом относится к другой УК с похожим названием ООО «УК «Наш дом». При дальнейшем поиске обнаружил еще несколько компаний с подобными наименованиями в г.Казани. Прошу разъяснить, имеют ли право вышеперечисленные организации заниматься управлением жилым фондом, как может быть осуществлена смена УК без ведома собственников, и не является ли создание компаний с почти идентичными наименованиями и единым руководителем предпосылкой появления криминала?

В соответствии с п.9 ст.16 ЖК РФ многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией. П.3 ст.161 ЖК РФ установлено, способ управления МКД выбирается на общем собрании собственников помещений в МКД и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения (Приложение 2.10).

В соответствии со ст.20 ЖК РФ под государственным жилищным надзором понимается деятельность уполномоченных органов

исполнительной власти субъектов РФ, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений по созданию и деятельности юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами, оказывающих услуги и выполняющих работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД.

В Республике Татарстан органом, осуществляющим жилищный надзор в области создания и деятельности юридических лиц по управлению МКД, является Государственная жилищная инспекция. Таким образом, Вы как собственник помещения наделены правом обратиться письменно в Государственную жилищную инспекцию РТ с просьбой провести документарную проверку в отношении управляющей компании, на предмет законности и легитимности ее деятельности.

Вопрос 8

Ненадлежащее состояние общедомового имущества: нарушение санитарных норм

Николай Иванович, г.Казань

Добрый день! Проживаю на территории г.Казани. Дому более 20 лет. Полгода назад в моей квартире появилась плесень по неизвестным причинам. Я обращался в свою УК с заявлением, но по итогу особого результата нет, мы боимся за свое с женой здоровье, ведь плесень является очень опасной.

Для начала Вам необходимо письменно обратиться в Управляющую компанию с претензией, что в нормах СанПиН 2.1.2645-10: «Гигиенические требования к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений» четко прописано, что системы вентиляции и отопления не должны способствовать образованию плесени. Воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах (Приложение 2.11).

Вызывайте представителя УК для составления акта о выявлении грибка. Если представитель не явился, то лично составляете акт, берете в свидетели двух соседей и главное не забудьте все подробно расписать в акте.

После составления акта пишите заявление в государственную жилищную инспекцию, Роспотребнадзор и Санэпидстанцию РТ.

Все этапы ваших действий при появлении плесени на стенах:

- 1) составить акт с сотрудником УК либо самостоятельно с двумя соседями;
- 2) написать жалобу в вышестоящую инстанцию;
- 3) отправить заявление по почте или передать в жилищную инспекцию лично;
- 4) ожидать тридцать дней.

После выдачи постановления у сотрудников управляющей компании есть 45 суток для устранения нарушения.

Вопрос 9

Строительный брак в МКД – что делать?

Николай, г.Казань

Добрый день! Я проживаю в г.Казани. Наш дом является многоквартирным и введен в эксплуатацию в 2012 г. В настоящее время в моей квартире имеется следующий строительный брак в работах застройщика.

1. По всей квартире потолки не оштукатурены, стыки между плитами с огромными щелями, в плитах имеются дыры, через которые сифонит ветер. В связи с этим слышимость по дому колоссальная. Звукоизоляция между этажами отсутствует как таковая.

2. Посреди комнаты проходит канал с силовым кабелем, через который также идет звук между этажами.

Прошу помочь разобраться с данной проблемой.

В настоящее время действует ФЗ №214 «Об участии в долевом строительстве МКД и иных объектов недвижимости», который гласит, что минимальная гарантия застройщика на новый сданный объект должна составлять пять лет.

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором (Приложение 2.12).

Из этого закона следует, что застройщик в течение пяти лет должен устранять все недостатки, выявленные в процессе эксплуатации, как только покупатель обнаружил в доме какой-либо дефект, ему необходимо в течение 5 дней отправить письмо застройщику о существующей неполадке

с указанием вида строительного брака. После этого представители застройщика в течение недели с момента получения заявки должны лично посетить дом, на месте составить акт с описанием дефекта, определить сроки устранения проблемы. При этом застройщик должен письменно подтвердить согласие нести свою ответственность за строительный брак. Застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект, качество которого соответствует условиям договора, требованиям технических регламентов, практической документации, а также иным обязательным требованиям. Если покупатель видит, что объект не соответствует нормативам, вступает в силу закон «О защите прав потребителей».

Для определения стоимости затрат необходимо произвести строительную экспертизу. Только эксперт сможет грамотно определить перечень недостатков и стоимость Ваших затрат на их устранение, он составит экспертное заключение. Требования о возмещении понесенных убытков Вы должны предъявить в гарантийный период в течение 5 лет. За Вами всегда остается право обратиться в суд для защиты собственных прав.

Вопрос 10

Процесс начисления ОДН: способы экономии при начислении. Методы снижения ОДН

Наталья Васильевна, г.Елабуга

Добрый день! Интересует вопрос начислений за коммунальную услугу ОДН. Хотелось узнать, из чего она формируется? На основании каких правил начисляется и как можно экономить при начислении за услугу ОДН по причине того, что мне периодически приходится оплачивать завышенные суммы на ОДН.

Потребитель коммунальных услуг в МКД вне зависимости от выбранного способа управления МКД в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме как ОДН.

Расход на общедомовые коммунальные услуги включает плату за электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение. В плату за ОДН входит: освещение в подъезде, электропотребление лифтов, технологические промывки системы водоснабжения, слив воды при ремонте, работа насосов в доме.

Если есть общедомовой счетчик, то плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды ОДН рассчитывается для всех потребителей в МКД, независимо от наличия или отсутствия у них индивидуальных приборов учета, пропорционально площади занимаемых ими помещений. Подлежащий оплате объем коммунальных услуг на ОДН при наличии общедомового прибора учета получается из разницы между показаниями общего счетчика и суммой объемов индивидуального потребления во всех жилых и нежилых помещениях в МКД, а при отсутствии общедомового прибора учета – по установленным нормативам на ОДН.

Правила и формулы расчета на ОДН представлены в Постановлении Правительства РФ №354 (прил. 2) 06.05.2011 г. (Приложение 2.13).

Методы снижения ОДН

1. Установка энергосберегающих светильников и ламп в местах общего пользования.
2. Единовременное снятие показаний как квартирных, так и общедомовых приборов учета.
3. Корректная передача населением в ЕРЦ объемов потребленных коммунальных услуг.
4. Полное оснащение индивидуальными приборами учета собственников МКД.
5. Организация автоматизированного сбора данных, единовременное снятие показаний с индивидуальных приборов учета.
6. Собственникам необходимо следить за состоянием сантехнического оборудования в квартирах.

**Постановление Правительства Российской Федерации
от 6 мая 2011 г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг
собственникам и пользователям помещений в многоквартирных
домах и жилых домов"**

Приложение №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

3(1). Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета (распределителями) тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3(1):

$$P_i = \left(V_i^n + V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}} \right) \times T^{\text{кр}} \quad (\text{формула 1.1})$$

где:

V_i^n – объем (количество) потребленного за расчетный период в i -м жилом или нежилом помещении коммунального ресурса, определенный по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в i -м жилом или нежилом помещении. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_i^{\text{одн}}$ – объем (количество) тепловой энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии, который определяется по формуле:

$$V_i^{\text{одн}} = V^{\text{д}} - \sum_i V_i^n \quad (\text{формула 1.2})$$

S_i – общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ – общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме;

$T^{\text{кр}}$ – тариф (цена) на коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Размер платы за коммунальную услугу по отоплению в *i*-м не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета тепловой энергии жилым или нежилом помещением в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и в котором не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными (или) общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии, согласно пунктам 42(1) и 43 Правил определяется по формуле 3:

$$P_i = V^d \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^T \quad (\text{формула 1.3})$$

V^d – объем (количество) потребленной за расчетный период тепловой энергии, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии, которым оборудован многоквартирный дом. В случаях, предусмотренных пунктами 42(1) и 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса.

S^i – общая площадь *i*-го жилого или нежилого помещения

$S^{об}$ – общая площадь всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома

T^T – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством

Приложение 2.2

**Приложение №1 к правилам предоставления коммунальных услуг
собственникам и пользователям помещений в МКД утверждено
Постановлением Правительства РФ №354**

Обеспечение нормативной температуры воздуха: в жилых помещениях – не ниже +18°C (в угловых комнатах +20°C), в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) – 31°C и ниже: в жилых помещениях – не ниже +20°C (в угловых комнатах – +22°C); в других помещениях – в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ Р51617-2000) допустимое превышение нормативной температуры – не более 4°C; допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) – не более 3°C; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается за каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода.

Статья 153. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги

1. Граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

2.1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

2.1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2.2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

2.3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

2.4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

2.5) собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение с учетом правил, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

2.6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;

2.7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

**Статья 1064 Гражданского кодекса Российской Федерации
«Общие основания ответственности за причинение вреда»**

1. Вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Законом обязанность возмещения вреда может быть возложена на лицо, не являющееся причинителем вреда.

Законом или договором может быть установлена обязанность причинителя вреда выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда. Законом может быть установлена обязанность лица, не являющегося причинителем вреда, выплатить потерпевшим компенсацию сверх возмещения вреда.

2. Лицо, причинившее вред, освобождается от возмещения вреда, если докажет, что вред причинен не по его вине. Законом может быть предусмотрено возмещение вреда и при отсутствии вины причинителя вреда.

3. Вред, причиненный правомерными действиями, подлежит возмещению в случаях, предусмотренных законом.

В возмещении вреда может быть отказано, если вред причинен по просьбе или с согласия потерпевшего, а действия причинителя вреда не нарушают нравственные принципы общества.

Статья 36 ЖК РФ «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме»

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

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

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

4. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы

граждан и юридических лиц.

5. Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, может быть обременен правом ограниченного пользования другими лицами. Не допускается запрет на установление обременения земельного участка в случае необходимости обеспечения доступа других лиц к объектам, существовавшим до дня введения в действие настоящего Кодекса. Новое обременение земельного участка правом ограниченного пользования устанавливается по соглашению между лицом, требующим такого обременения земельного участка, и собственниками помещений в многоквартирном доме. Споры об установлении обременения земельного участка правом ограниченного пользования или об условиях такого обременения разрешаются в судебном порядке.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

Приложение 2.6

**Федеральный закон от 29.12.2004 г. №189-ФЗ
в редакции от 07.06.2013 г.**

"О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации"

Статья 15

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу настоящего Федерального закона решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

Приложение 2.7

Смотри Федеральный закон от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

**Статья 2 Жилищного кодекса Российской Федерации
«Обеспечение условий для осуществления права на жилище»**

Органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе:

1) содействуют развитию рынка недвижимости в жилищной сфере в целях создания необходимых условий для удовлетворения потребностей граждан в жилище;

2) используют бюджетные средства и иные, не запрещенные законом, источники денежных средств для улучшения жилищных условий граждан, в том числе путем предоставления в установленном порядке субсидий для приобретения или строительства жилых помещений;

3) в установленном порядке предоставляют гражданам жилые помещения по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда;

4) стимулируют жилищное строительство;

5) обеспечивают защиту прав и законных интересов граждан, приобретающих жилые помещения и пользующихся ими на законных основаниях, потребителей коммунальных услуг, а также услуг, касающихся обслуживания жилищного фонда;

5.1) обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах;

6) обеспечивают контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда;

6.1) организуют обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов собственников помещений в таких домах на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, бюджетных средств и иных не запрещенных законом источников финансирования;

7) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный контроль за соблюдением установленных законодательством требований при осуществлении жилищного строительства;

8) осуществляют в соответствии со своей компетенцией государственный жилищный надзор и муниципальный жилищный контроль;

9) размещают в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (далее – система) информацию в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 48 ЖК РФ «Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме»

1. Правом голосования на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

2. Представитель собственника помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме действует в соответствии с полномочиями, основанными на указаниях федеральных законов, актов уполномоченных на то государственных органов или актов органов местного самоуправления либо составленной в письменной форме доверенности на голосование. 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) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 3 и 4 статьи 185.1 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

3. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

4. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

4.1. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование.

5. Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, за исключением случая, предусмотренного статьей 47.1 настоящего Кодекса.

5.1. При проведении общего собрания посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:

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

6. При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

Статья 161 ЖК РФ «Выбор способа управления многоквартирным домом. Общие требования к деятельности по управлению многоквартирным домом»

1. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами.

1.1. Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

1) соблюдение требований к надежности и безопасности многоквартирного дома;

2) безопасность жизни и здоровья граждан, имущества физических лиц, имущества юридических лиц, государственного и муниципального имущества;

3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

4) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц;

5) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установленными Правительством Российской Федерации.

1.2. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

1.3. Деятельность по управлению многоквартирными домами осуществляется на основании лицензии на ее осуществление, за исключением случая осуществления такой деятельности товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и предусмотренного частью 3 статьи 200 настоящего Кодекса случая.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать;

2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3) управление управляющей организацией.

2.1. При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), обращение с твердыми коммунальными отходами, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, правилами предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме в соответствии с требованиями технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления

коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах. Указанные товарищество или кооператив могут оказывать услуги и (или) выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности. При заключении договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией указанные товарищество или кооператив осуществляют контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по такому договору, в том числе за оказанием всех услуг и (или) выполнением работ, обеспечивающих надлежащее содержание общего имущества в данном доме, за предоставлением коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

2.3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

3. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

4. Орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года до дня проведения указанного конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано. Открытый

конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

4.1. Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" для размещения информации о проведении торгов (далее – официальный сайт в сети "Интернет"). Правительством Российской Федерации определяются официальный сайт в сети "Интернет" и уполномоченный на его ведение орган. До определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет" извещение о проведении открытого конкурса размещается на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для муниципальных нужд. Информация о проведении указанного конкурса должна быть доступна для ознакомления всем заинтересованным лицам без взимания платы. Информация о результатах открытого конкурса размещается на сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", на котором была размещена информация о его проведении, не позднее трех дней со дня определения таких результатов, а также публикуется в официальном печатном издании, в котором была опубликована информация о его проведении.

5. Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса, предусмотренного частью 4 настоящей статьи, уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о результатах указанного конкурса и об условиях договора управления этим домом. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны заключить договор управления этим домом с управляющей организацией, выбранной по результатам предусмотренного частью 4 настоящей статьи открытого конкурса, в порядке, установленном статьей 445 Гражданского кодекса Российской Федерации.

6. Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия, указанного в части 5 настоящей статьи договора управления многоквартирным домом, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом, если такое решение ранее не было принято в соответствии с частью 3 настоящей статьи.

7. Любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления

выбрать управляющую организацию в соответствии с положениями части 4 настоящей статьи.

8. Заключение договора управления многоквартирным домом без проведения открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 настоящей статьи, допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

8.1. Не допускается заключение договора управления многоквартирным домом по результатам открытого конкурса или в случае, если указанный конкурс признан несостоявшимся, ранее чем через десять дней со дня размещения информации о результатах указанного конкурса на официальном сайте в сети "Интернет". Данное требование не применяется до определения Правительством Российской Федерации официального сайта в сети "Интернет".

9. Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

9.1. Утратил силу с 1 сентября 2014 года. – Федеральный закон от 21.07.2014 №255-ФЗ.

10. 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 Правительством Российской Федерации. Особенности раскрытия информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются этим стандартом раскрытия информации. Контроль за соблюдением этого стандарта раскрытия информации такими товариществом, кооперативом, управляющей организацией осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, указанными в части 2 статьи 20 настоящего Кодекса, в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10.1. 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. Порядок, состав, сроки и периодичность размещения в системе информации о деятельности по управлению многоквартирным домом и предоставления для ознакомления документов, предусмотренных настоящим Кодексом, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, осуществляющими управление многоквартирным домом (без заключения договора с управляющей организацией), устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

11. В случае заключения договора управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом с управляющей организацией коммунальные услуги собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляются управляющей организацией, в других случаях коммунальные услуги указанным собственникам и пользователям предоставляются лицами, несущими ответственность за содержание сетей инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества собственников помещений в данном доме.

11.1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме коммунальная услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами собственникам и пользователям помещений в данном доме предоставляется региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

12. Управляющие организации, товарищества собственников жилья либо жилищные кооперативы или иные специализированные потребительские кооперативы, осуществляющие управление многоквартирными домами, не вправе отказываться от заключения в соответствии с правилами, указанными в части 1 статьи 157 настоящего Кодекса, договоров с ресурсоснабжающими организациями, которые осуществляют холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления), и региональным оператором по

обращению с твердыми коммунальными отходами. Собственники помещений в многоквартирных домах не вправе отказываться от заключения договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса.

13. В течение двадцати дней со дня выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети "Интернет" и не позднее чем в течение сорока дней со дня размещения такого извещения проводит в соответствии с частью 4 настоящей статьи открытый конкурс. В течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления данным домом с управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса. Если в течение двух месяцев со дня проведения открытого конкурса собственники не заключили договор управления с управляющей организацией, такой договор считается заключенным на условиях, определенных открытым конкурсом.

14. До заключения договора управления многоквартирным домом между лицом, указанным в пункте 6 части 2 статьи 153 настоящего Кодекса, и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, управление многоквартирным домом осуществляется управляющей организацией, с которой застройщиком должен быть заключен договор управления многоквартирным домом не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.

14.1. В случае прекращения использования здания в качестве наемного дома собственник, которому принадлежат все помещения в многоквартирном доме, принимает решения по вопросам, связанным с управлением многоквартирным домом, в порядке, установленном частью 7 статьи 46 настоящего Кодекса. В случае продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме собственники помещений в данном многоквартирном доме в течение одного года со дня продажи или отчуждения иным образом первого помещения в данном многоквартирном доме должны выбрать на общем собрании таких собственников и реализовать способ управления данным многоквартирным домом.

15. Организация, осуществляющая поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, отвечает за поставки указанных ресурсов надлежащего качества до границ общего имущества в многоквартирном доме и границ внешних сетей инженерно-технического обеспечения данного дома, если иное не установлено договором с такой организацией.

15.1. Региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами отвечает за оказание коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами, начиная от места сбора твердых коммунальных отходов, если иное не установлено договором.

16. Лицо, которое несет ответственность за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в пределах оказания данных услуг обязано обеспечивать состояние общего имущества в многоквартирном доме на уровне, необходимом для предоставления коммунальных услуг надлежащего качества.

**Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы
СанПиН 2.1.2.2645-10**

IV. Гигиенические требования к отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений

4.1. Системы отопления и вентиляции должны обеспечивать допустимые условия микроклимата и воздушной среды помещений.

4.2. Системы отопления должны обеспечивать равномерное нагревание воздуха в помещениях в течение всего отопительного периода, не создавать запахи, не загрязнять воздух помещений вредными веществами, выделяемыми в процессе эксплуатации, не создавать дополнительного шума, должны быть доступными для текущего ремонта и обслуживания.

4.3. Перепад между температурой воздуха помещений и температурой поверхностей стен не должен превышать 3°C; перепад между температурой воздуха помещений и пола не должен превышать 2°C.

4.4. Нагревательные приборы должны быть легко доступны для уборки. При водяном отоплении температура поверхности нагревательных приборов не должна превышать 90°C. Для приборов с температурой нагревательной поверхности более 75°C необходимо предусматривать защитные ограждения.

4.5. Помещения первых этажей жилых зданий, расположенных в I климатическом районе, должны иметь системы отопления для равномерного прогрева поверхности полов.

4.6. Устройство автономных котельных для теплоснабжения жилых зданий допускается при соблюдении гигиенических требований к качеству атмосферного воздуха населенных мест, гигиенических нормативов по шуму и вибрации.

4.7. Естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги, либо через специальные отверстия в оконных створках и вентиляционные каналы. Вытяжные отверстия каналов должны предусматриваться на кухнях, в ванных комнатах, туалетах и сушильных шкафах.

Устройство вентиляционной системы должно исключать поступление воздуха из одной квартиры в другую.

Не допускается объединение вентиляционных каналов кухонь и санитарных узлов с жилыми комнатами.

4.8. Вентиляция объектов, размещенных в жилых зданиях, должна быть автономной. Допускается присоединять к общей вытяжной системе жилого

здания вытяжную вентиляцию общественных помещений, не имеющих вредных выбросов.

4.9. Шахты вытяжной вентиляции должны выступать над коньком крыши или плоской кровли на высоту не менее 1 м.

4.10. Концентрация химических веществ в воздухе жилых помещений при вводе зданий в эксплуатацию не должна превышать среднесуточных предельно допустимых концентраций (далее – ПДК) загрязняющих веществ, установленных для атмосферного воздуха населенных мест, а при отсутствии среднесуточных ПДК не превышать максимальные разовые ПДК или ориентировочных безопасных уровней воздействия (далее – ОБУВ).

Закон №214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости"

Гарантийный срок для объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем пять лет. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня передачи объекта долевого строительства, за исключением технологического и инженерного оборудования, входящего в состав такого объекта долевого строительства, участнику долевого строительства, если иное не предусмотрено договором.

5.1. Гарантийный срок на технологическое и инженерное оборудование, входящее в состав передаваемого участникам долевого строительства объекта долевого строительства, устанавливается договором и не может составлять менее чем три года. Указанный гарантийный срок исчисляется со дня подписания первого передаточного акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства при условии, если такое качество выявлено в течение гарантийного срока.

Застройщик не несет ответственности за недостатки (дефекты) объекта долевого строительства, обнаруженные в пределах гарантийного срока, если докажет, что они произошли вследствие нормального износа такого объекта долевого строительства или его частей, нарушения требований технических регламентов, градостроительных регламентов, а также иных обязательных требований к процессу его эксплуатации либо вследствие ненадлежащего его ремонта, проведенного самим участником долевого строительства или привлеченными им третьими лицами.

**Постановление Правительства Российской Федерации
от 6 мая 2011 г. №354 "О предоставлении коммунальных услуг
собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах
и жилых домов»**

Схема начисления и перерасчета платы по приложению №2 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

III. Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме

10. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в многоквартирном доме, для i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения согласно пунктам 44-48 Правил определяется по формуле 10:

$$P_i^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

11. Приходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) холодной воды, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле 11:

$$V_i^{\text{одн.1}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - \sum_i V_i^{\text{гв}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды. В случаях,

предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_u^{неж.}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в u -м нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил;

$V_v^{жил.н.}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{жил.п.}$ - объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_i^{ГВ}$ - объем (количество) горячей воды (в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)), потребленный за расчетный период в i -м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, определенный в соответствии с пунктами 42 и 43 Правил;

$V_{кр}$ - определенный в соответствии с пунктом 54 Правил объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

11(1). В случае установления двухкомпонентного тарифа на горячую воду приходящийся на i -е жилое или нежилое помещение объем холодной

воды, использованной на общедомовые нужды при потреблении коммунальных услуг холодного водоснабжения и горячего водоснабжения, измеренный коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, распределяется:

а) в отношении коммунальных услуг по холодному водоснабжению на общедомовые нужды - по формуле 11.1:

$$V_{xvi}^{\text{одн.1}} = V_i^{\text{одн.1}} \times \frac{N_{xв}^{\text{одн}}}{N_{xв}^{\text{одн}} + N_{гв}^{\text{одн}}}$$

$N_{xв}^{\text{одн}}$ - норматив потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению на общедомовые нужды;

$N_{гв}^{\text{одн}}$ - норматив потребления горячей воды на общедомовые нужды;

б) в отношении коммунальных услуг по горячему водоснабжению на общедомовые нужды - по формуле 11.2:

$$V_{гvi}^{\text{одн.1}} = V_i^{\text{одн.1}} \times \frac{N_{гв}^{\text{одн}}}{N_{xв}^{\text{одн}} + N_{гв}^{\text{одн}}}$$

(п. 11(1) введен Постановлением Правительства РФ от 14.02.2015 № 129)

12. Объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v$$

где:

N_j - норматив потребления холодного водоснабжения;

n_v - количество граждан, постоянно и временно проживающих в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды.

13. Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) горячей воды, газа, сточных бытовых вод и электрической энергии, предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, определяется по формуле 12:

$$V_i^{\text{одн.2}} = (V^{\text{д}} - \sum_u V_u^{\text{неж.}} - \sum_v V_v^{\text{жил.н.}} - \sum_w V_w^{\text{жил.п.}} - V^{\text{кр}}) \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета коммунального ресурса. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V_u^{\text{неж.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в u -м нежилом помещении, определенный в соответствии с пунктом 43 Правил;

$V_v^{\text{жил.н.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

$V_w^{\text{жил.п.}}$ - объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в w -м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета коммунального ресурса, определенный по показаниям такого прибора учета. В случаях, предусмотренных пунктом 59 Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного пункта;

$V^{\text{кр}}$ - определяемый в соответствии с пунктом 54 Правил объем соответствующего вида коммунального ресурса (электрическая энергия, газ), использованный за расчетный период исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по электроснабжению и (или) газоснабжению;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

14. Объем (количество) коммунального ресурса, потребленный за расчетный период в v -м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, определяется:

а) для горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения - по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = N_j \times n_v$$

где:

N_j - норматив потребления j -й коммунальной услуги;

n_v - количество граждан, постоянно и временно проживающих в v -м жилом помещении (квартире);

б) для газоснабжения - по формуле:

$$V_v^{\text{жил.н.}} = (S_v \times N^{\text{газ.о.}}) + (n_v \times N^{\text{газ.п.}}) + (n_v \times N^{\text{газ.в.}})$$

где:

S_v - общая площадь v -го жилого помещения;

$N^{\text{газ.о.}}$ - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на отопление жилых помещений;

n_v - количество граждан, постоянно и временно проживающих в v -м жилом помещении;

$N^{\text{газ.п.}}$ - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на приготовление пищи;

$N^{\text{газ.в.}}$ - норматив потребления коммунальной услуги по газоснабжению на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения.

15-16. Утратили силу с 1 июня 2013 года. - Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 № 344.

17. Приходящийся на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем (количество) коммунального ресурса (холодная вода, горячая вода, газ, сточные бытовые воды, электрическая энергия), предоставленного на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, не оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета, определяется по формуле 15:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}}$$

где:

$N^{\text{одн}}$ - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 306;

$S^{\text{он}}$ - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме. *(п. 17 в ред. Постановления Правительства РФ от 16.04.2013 № 344)*

18. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды, для j -й принадлежащей потребителю (находящейся в его пользовании) комнаты (комнат) в i -й коммунальной квартире согласно пункту 50 Правил определяется по формуле 16:

$$P_{j,i}^{\text{одн}} = V_{j,i}^{\text{одн}} \times T^{\text{кр}}$$

где:

$V_{ji}^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса (тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, сточные бытовые воды, газ, электрическая энергия), приходящийся на j-ю принадлежащую потребителю (находящуюся в его пользовании) комнату (комнаты) в i-й коммунальной квартире и предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме;

$T^{\text{кр}}$ - тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации.

19. Объем (количество) коммунального ресурса (тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, сточные бытовые воды, газ, электрическая энергия), приходящийся на j-ю принадлежащую потребителю (находящуюся в его пользовании) комнату (комнаты) в i-й коммунальной квартире и предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме, определяется по формуле 17:

$$V_{ji}^{\text{одн}} = V_i^{\text{одн}} \times \frac{S_{ji}}{S_i^{\text{к}}}$$

где:

$V_i^{\text{одн}}$ - объем (количество) коммунального ресурса (тепловая энергия, холодная вода, горячая вода, газ, сточные бытовые воды, электрическая энергия), предоставленный за расчетный период на общедомовые нужды в многоквартирном доме и приходящийся на i-ю коммунальную квартиру, рассчитанный в соответствии с пунктами 11 - 17 настоящего приложения;

S_{ji} - жилая площадь j-й принадлежащей потребителю (находящейся в его пользовании) комнаты (комнат) в i-й коммунальной квартире;

$S_i^{\text{к}}$ - общая жилая площадь комнат в i-й коммунальной квартире.

**Застела Михаил Юрьевич
Романов Дмитрий Сергеевич
Нугуманова Гульназ Рафисовна**

МЫ И ЖКХ

Учебное пособие

Подписано в печать 26.09.2016.

Бумага офсетная. Гарнитура "Таймс". Формат 60x84^{1/16}.

Усл.печ.л. 5,25. Уч.-изд.л. 5,5. Печать ризографическая.

Тираж 500 экз. Заказ 09/07.

Издательство ООО «Новое знание».

420029, г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10, помещение 6.

Отпечатано с готового оригинал-макета
на полиграфическом участке ООО "Новое знание"
г.Казань, ул.Сибирский тракт, 34, корпус 10.

ISBN 978-5-906668-93-6



9 785906 668936