

ЖКХ:
знать
и применять

**Практикум для населения по вопросам
жилищно-коммунального хозяйства**

Хабаровск
2015



ДОРОГОЙ ЧИТАТЕЛЬ!

Методическое пособие подготовлено в целях повышения правовой грамотности населения Хабаровского края и служит основой для формирования знаний собственников о жилищной сфере и сфере предоставления коммунальных услуг.

В нем простым и доступным языком раскрываются основные положения жилищного законодательства, алгоритмы действий собственников и нанимателей жилья, актуальные вопросы защиты прав граждан.

Знание своих прав и обязанностей позволит не только сформировать грамотного заказчика, но и установит дополнительный общественный контроль за деятельностью жилищных и коммунальных организаций.

Методический материал разработан в рамках реализации пилотного проекта по созданию на территории Хабаровского края информационно-консультативного пункта для просвещения населения по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Вектор ЖКХ», который поддержан Правительством Хабаровского края.

Разработкой проекта занималась Автономная некоммерческая культурно-просветительская организация «ТОЧКА РОСТА» и министерство жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края.

В его реализации принимали участие 10 муниципальных образований края, из них 8 дистанционно — Амурский, Вяземский, Верхнебуреинский, Николаевский, Солнечный, Советско-Гаванский, район им. Лазо и г. Комсомольск-на-Амуре (очно — г. Хабаровск, г. Бикин и Хабаровский муниципальный район).

В информационные материалы включены вопросы граждан, принимавших участие в проведенных семинарах и вебинарах.

Благодарим всех участников социально значимого проекта по просвещению населения края по вопросам жилищно-коммунального хозяйства «Вектор ЖКХ»!

С уважением,

Автономная некоммерческая культурно-просветительская организация «ТОЧКА РОСТА», министерство жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края.

СОДЕРЖАНИЕ

Раздел 1. Управление многоквартирным домом	4
Раздел 2. Капитальный ремонт многоквартирных домов Хабаровского края	25
Раздел 3. Плата граждан за жилищно-коммунальные услуги	39
Раздел 4. Права потребителей жилищно-коммунальных услуг	48
Полезные адреса и телефоны	71
Правовая помощь	75



ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

В методическом пособии используются следующие основные понятия:

АДС — аварийно-диспетчерская служба.

ЖК РФ — Жилищный кодекс Российской Федерации.

ИКУ (исполнитель коммунальных услуг) — юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

ИПУ — индивидуальный прибор учета коммунальных услуг в жилом помещении.

КУ (коммунальные услуги) — холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, отопление, электроснабжение, газоснабжение.

МКД — многоквартирный дом.

ОДН — общедомовые нужды.

ОДПУ — общедомовой прибор учета коммунальных услуг в МКД.

РСО — ресурсоснабжающая организация.

ТСЖ — товарищество собственников жилья.





РАЗДЕЛ I. УПРАВЛЕНИЕ МНОГООКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в МКД, является общее собрание собственников помещений в этом доме.



Чем многоквартирный дом отличается от жилого?

Многоквартирный дом — это такой дом, в котором более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещениях общего пользования. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений.

Жилой дом — это индивидуальное здание, состоящее из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.



Какие виды жилых помещений существуют?

К жилым помещениям относятся:

- жилой дом, часть жилого дома;
- квартира, часть квартиры;
- комната.

Компетенция общего собрания собственников закреплена в статье 44 ЖК РФ. Именно собрание собственников решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом,
- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение о пределах использования земельного участка на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общим собранием также решаются и иные вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции данного органа.



Кто управляет жилым домом?

Собственник самостоятельно решает вопросы содержания своего дома, не допуская при этом его аварийности и создания угрозы окружающим.



Кто управляет многоквартирным домом?

Общее собрание собственников является органом управления многоквартирным домом. Собственники должны выбрать один из способов управления. Таким способом может быть: управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), управляющей организацией, жилищным, жилищно-строительным или иным специализированным кооперативом, а также непосредственное управление.

Порядок проведения общего собрания собственников помещений

В связи с тем, что основные вопросы, касающиеся судьбы МКД решаются посредством голосования на общем собрании собственников помещений важно ознакомиться с порядком его проведения, тем более, что инициировать проведение общего собрания по вопросам, отнесенным к его компетенции в МКД, вправе любой собственник помещения в данном доме (ч. 2 ст. 45 ЖК РФ).

Порядок проведения общего собрания собственников помещений в МКД регулируется статьей 45 ЖК РФ. Согласно закону обязательным для собственников является проведение лишь ежегодного общего собрания. Причем сроки и детальный порядок проведения такого собрания устанавливаются непосредственно собственниками на одном из собраний, на котором будет поставлен вопрос о сроках проведения последующих ежегодных собраний.

Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Созвать внеочередное общее собрание собственников в многоквартирном доме имеет право любой собственник помещения в данном доме.

Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума на обязательном ежегодном собрании, последнее проводится повторно. Повторное проведение внеочередного общего собрания при отсутствии кворума возможно по решению инициаторов.

Собственник, инициирующий проведение общего собрания, обязан сообщить об этом всем остальным собственникам в этом МКД не менее чем за десять дней до даты проведения собрания. Такое уведомление может быть осуществлено различными способами:

- путем направления уведомления каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме;



- посредством вручения уведомления каждому собственнику помещения в данном доме под роспись;
- посредством размещения уведомления в помещении общего пользования в данном доме (например, в подъезде дома на I этаже на специальном стенде для размещения информации). Данный способ возможен, если он определен в качестве надлежащего уведомления собственников о проведении общего собрания на одном из предыдущих общих собраний.

Ч. 5 ст. 45 ЖК РФ содержит обязательные требования к сообщению о проведении общего собрания. В нем должны быть указаны:

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

Решения общего собрания собственников многоквартирного дома

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются простым большинством голосов. Исключение составляют вопросы, указанные в пунктах 1-3.1 части 2 статьи 44 ЖК РФ, по ним решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений МКД. К таковым вопросам относятся:

- вопросы в связи с организацией и проведением капитального ремонта общего имущества в МКД (за исключением вопроса о выборе банка для открытия спецсчета);
- вопросы реконструкции МКД и строительства построек на земельном участке МКД;
- вопросы о пределах и порядке использования земельного участка;
- вопросы по поводу пользования общим имуществом собственников помещений МКД;
- вопросы по поводу уполномочивания отдельных лиц на заключение договоров от имени собственников на условиях, утвержденных общим собранием.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собствен-

ников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.



Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме оформляется протоколом, который подписывается председателем и членами счетной комиссии. В соответствии с ч. 4 ст. 181.2 Гражданского кодекса Российской Федерации в протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

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

Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Собственники имеют право принимать участие в голосовании как лично, так и через представителя. Представитель собственника действует на основании доверенности. 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 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса РФ или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым владеет собственник, исчисляется исходя из общей площади, принадлежащего ему помещения.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосо-



ние, 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.

Собственники помещений в многоквартирных домах нуждаются в получении двух видов услуг: жилищных и коммунальных. Управление многоквартирным домом призвано обеспечивать их своевременное и качественное предоставление (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно ч. 2 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 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.

Непосредственное управление и управление управляющей организацией выбирается простым большинством голосов собственников, принявших участие в собрании.



Независимо от выбранного собственниками помещений способа управления многоквартирным домом органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Управление товариществом собственников жилья не менее 50% от общего числа голосов собственников в доме.

Лучший способ управления и лучшая модель управления/обслуживания — такие, которые в максимально возможной степени соответствуют реальной ситуации: количеству и активности собственников помещений, их профессиональной квалификации, возможности и готовности заниматься управлением и/или обслуживанием своего дома; сложности конкретного дома как инженерно-строительного объекта; состоянию рынка услуг и работ по управлению и обслуживанию

многоквартирных домов (наличие управляющих и обслуживающих организаций, уровень конкуренции между ними, заинтересованности в клиентах); отношению органов местного самоуправления к инициативам собственников жилья по управлению своими домами.

Непосредственное управление многоквартирным домом

Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме может быть выбрано в доме, количество квартир в котором составляет не более чем шестнадцать.

При осуществлении непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, обеспечивающие холодное и горячее водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными, на основании решений общего собрания указанных собственников, договорами. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений на общем собрании вправе выбрать лицо, которое будет представлять их в отношениях с третьими лицами, удостоверить его полномочия доверенностью, выданной от всех или большинства собственников помещений и совершенной в письменной форме. Отмечаем, что понятие «представление интересов в отношениях с третьими лицами» не подменяет обязанности собственников на принятие решений по вопросам управления домом на их общем собрании. Уполномоченное лицо вступает в отношения с третьими лицами с целью реализации принятого собранием решения.

При непосредственном способе управления возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1.1 Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а также **сами выполняют работы** по обслуживанию и ремонту общего имущества.





1.2 Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а для выполнения всех или части работ по обслуживанию и ремонту общего имущества **заключают договоры с лицами**, оказывающими услуги и выполняющими работы;



1.3 Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, для отношений с третьими лицами выбирают **уполномоченное лицо** (одного из собственников помещений в доме или иное лицо), которое на основании доверенности в письменной форме заключает договор (договоры) на работы по обслуживанию и ремонту общего имущества.



Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья (Товарищество) — это некоммерческая организация, представляющая собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления его ремонта и содержания, предоставления коммунальных услуг в многоквартирном доме, а также для осуществления иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами (ч. 1 ст. 135 ЖК РФ).

При управлении многоквартирным домом ТСЖ оно несет ответственность за содержание общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома.

Товарищество собственников жилья вправе осуществлять деятельность по содержанию общего имущества как самостоятельно, так и с привлечением обслуживающей организации (ч. 2.2 ст. 161 ЖК РФ).

Основным документом ТСЖ является Устав. Он детально регулирует правовое положение его членов, правления и председателя.

Число членов ТСЖ, создавших товарищество, должно превышать пятьдесят процентов голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Правовое положение членов ТСЖ регулируется статьей 143.1 ЖК РФ, уставом ТСЖ. Правовое положение собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами ТСЖ, регулируется также статьей 143.1 ЖК РФ и договором между собственником и ТСЖ.

Создание товарищества собственников жилья

Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании.

Товарищество собственников жилья может быть создано:

- собственниками помещений в нескольких МКД, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;
- собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома.

Товарищество собственников жилья вправе:

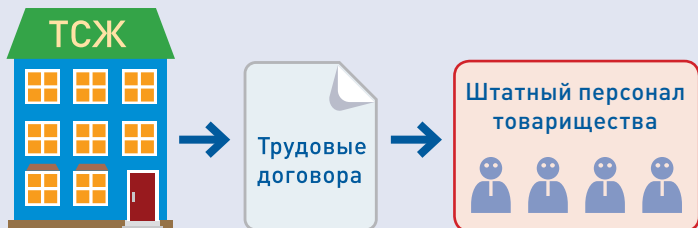
- заключать в соответствии с законодательством договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома, договоры об оказании коммунальных услуг в интересах членов товарищества;
- выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги.

В доме, в котором создано ТСЖ, возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:



2.1. Управление осуществляется правлением ТСЖ, обслуживание и ремонт осуществляются:

2.1.1. Товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);



2.1.2. Подрядчиками (индивидуальными предпринимателями или специализированными организациями) по договору (договорам) с товариществом.



2.2. Управление осуществляется управляющим — физическим лицом, являющимся наемным штатным работником товарищества, обслуживание и ремонт осуществляются:

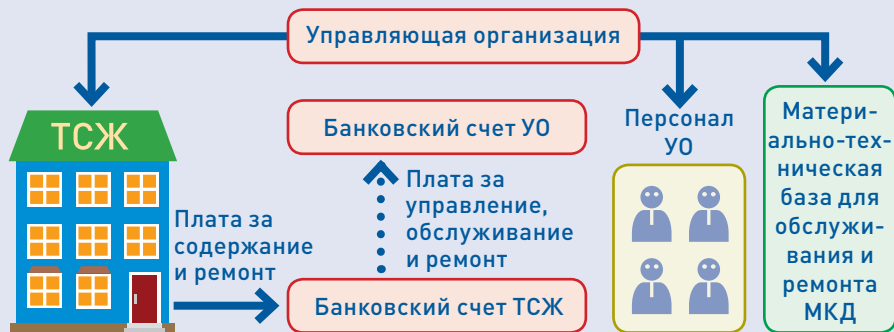
2.2.1. Товариществом (наемным штатным персоналом товарищества);

2.2.2. подрядчиками (индивидуальными предпринимателями или специализированными организациями) по договору (договорам) с товариществом.



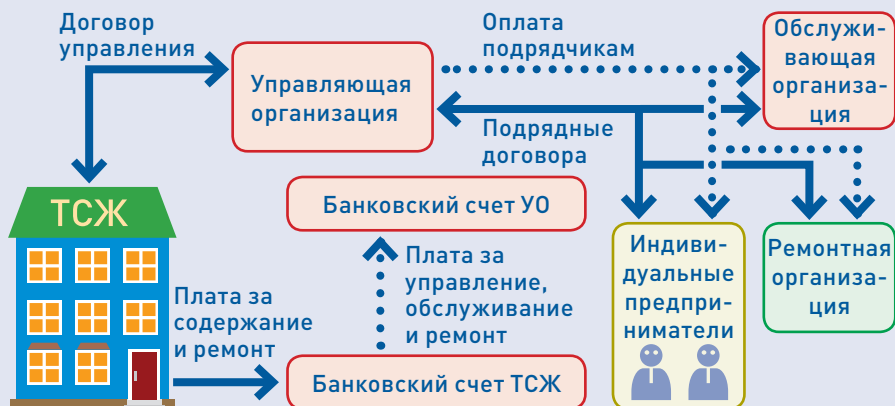
2.3. Управление осуществляется управляющей организацией на основании договора управления с товариществом, а обслуживание и ремонт осуществляются:

2.3.1. штатным персоналом управляющей организации





2.3.2. подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договору (договорам) с управляющей организацией.



Органы управления товарищества собственников жилья. К ним относятся общее собрание членов ТСЖ, правление (ст. 144 ЖК РФ).

Общее собрание членов ТСЖ является высшим органом управления товарищества и создается в порядке, установленном статьями 146, 45-48 ЖК РФ, уставом товарищества.

Правление товарищества собственников жилья

Правление товарищества собственников жилья является исполнительным органом товарищества, подотчетным общему собранию членов товарищества, осуществляющим руководство деятельностью ТСЖ.

Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Правление товарищества собственников жилья избирается из числа членов товарищества. Собственник помещения в МКД — не член ТСЖ не может быть избран в члены правления ТСЖ.

Правление товарищества собственников жилья избирает из своего состава председателя товарищества, если избрание председателя товарищества не отнесено к компетенции общего собрания членов товарищества его уставом.

Правление товарищества осуществляет:

- контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;
- составление смет доходов и расходов на соответствующий год товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию членов товарищества для утверждения;

- управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;
- наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;
- заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;
- ведение реестра членов товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;
- выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Председатель правления товарищества собственников жилья

Председатель правления ТСЖ избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества; разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных Жилищным кодексом РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества.

Управление управляющей организацией

Как следует из ч. 2.3 ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая организация должна обеспечивать весь комплекс работ и услуг, необходимых для надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также обеспечивать предоставление коммунальных услуг, в соответствии с уровнем благоустройства многоквартирного дома.

Работы по содержанию общего имущества могут выполняться управляющей компанией самостоятельно или с привлечением подрядных организаций, но в любом случае ответственность за качество таких работ несет именно управляющая организация.

В доме, в котором не создано товарищество, а в качестве способа управления выбрана управляющая организация, управление осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом, заключенного управляющей ор-



ганизацией с собственниками помещений, а обслуживание и ремонт осуществляются:

3.1. Штатным персоналом управляющей организации.



3.2. Подрядчиками (физическими или юридическими лицами) по договорам с управляющей организацией.



Договор управления многоквартирным домом

В силу ч. 2 ст. 162 ЖК РФ по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья и т.д.) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме ли-

цам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Заключение договора управления

Договор управления МКД может быть заключен в следующем порядке:

- по решению общего собрания собственников, на условиях, утвержденных им;
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или не реализовали его в течение года (ч. 4-8.1 ст. 161 ЖК РФ);
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления при вводе в эксплуатацию вновь созданного МКД (ч. 13 ст. 161 ЖК РФ);
- при вводе в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома до заключения договора с организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, договор управления заключается с застройщиком или с выбранной им управляющей организацией.

Договор управления МКД заключается в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами.

В силу ч. 4 ст. 162 ЖК РФ условия договора управления МКД устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно ч. 7 ст. 162 ЖК РФ, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

Существенные условия договора управления МКД

Существенные условия договора — это условия без достижения согласия по которым, договор считается незаключенным.

Жилищный кодекс в ч. 3 ст. 162 указывает, что в договоре управления многоквартирным домом в обязательном порядке должны быть согласованы следующие условия:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Срок действия договора

В силу ч. 5 ст. 162 ЖК РФ договор управления многоквартирным домом заключается:



- по решению общего собрания собственников на срок не менее чем один год, но не более чем на пять лет;
- по результатам конкурса, проведенного органом местного самоуправления, в случае если собственники не смогли определиться со способом управления или реализовать его в течение года на срок, а также в случае ввода в эксплуатацию вновь созданного многоквартирного дома на срок от одного до трех лет;
- при заключении договора с застройщиком или организацией, выбранной им до проведения открытого конкурса договор заключается на срок не более чем на три месяца.

Основания изменения или расторжения договора

Договор управления многоквартирным домом может быть изменен или расторгнут по следующим основаниям:

1. по соглашению сторон (ч. 1 ст. 450 Гражданского кодекса РФ);
2. по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной (ч. 2 ст. 450 Гражданского кодекса РФ);
3. собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, предусмотренного частями 4 и 13 статьи 161 ЖК РФ, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора в случае, если до истечения срока действия такого договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ);
4. собственники помещений в МКД на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом (ч. 8.2. ст. 162 ЖК РФ);
5. договор управления может быть расторгнут по заявлению одной из сторон о намерении не продолжать работу по договору, если данное заявление подано до окончания срока действия договора управления (ч. 6 ст. 162 ЖК РФ).



Что, если собственники не выбрали способ управления многоквартирным домом?

Тогда это сделает за них орган местного самоуправления, который выберет по конкурсу управляющую организацию и установит величину платы за жилое помещение.



Как собственники помещений многоквартирных домов могут выбрать надежную управляющую организацию?

Согласно части 8.2 статьи 162 ЖК РФ на основании решения общего собрания собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным до-

мом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления многоквартирным домом.

❓ Как заключается договор управления многоквартирным домом?

Договор управления заключается в письменной форме путем подписания собственниками помещений, обладающими более чем половиной от общего числа голосов собственников в многоквартирном доме, единого документа на единых для всех условиях, утвержденных общим собранием. Также договор управления может быть заключен с ТСЖ, если общее собрание собственников примет решение об изменении способа управления и заключении договора управления. Получить свой экземпляр договора управления вправе любой из собственников в многоквартирном доме, в том числе и те из них, которые не подписывали такого договора.

❓ Каковы условия договора управления?

Перечень работ и услуг, а также их стоимость (размер платы за жилое помещение) и иные условия договора определяются самими собственниками на их общем собрании по предложениям выбранной управляющей организации. Договор управления, если управляющая организация выбрана собственниками, заключается на срок от 1 года до 5 лет, если управляющая организация выбрана органом местного самоуправления — на срок от 1 года до 3 лет.

❓ За что отвечает управляющая организация?

Договор управления заключается в целях надлежащего содержания общего имущества собственников в многоквартирном доме. Поэтому, вне зависимости от того, какие виды работ и услуг по предложению управляющей организации выбрали собственники и какую установили плату за жилое помещение, управляющая организация несет ответственность за ненадлежащее содержание общего имущества собственников, т.е. безусловно обязана обеспечить соблюдение всех правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Таким образом, управляющая организация несет риски предпринимательской деятельности, связанные с возможными убытками, если размер платы за жилое помещение недостаточен для обеспечения надлежащего содержания общего имущества. И если собственники вносят плату за жилое помещение, то вправе требовать от управляющей организации надлежащего содержания общего имущества.

❓ Как помочь собственникам помещений в решении вопроса получения информации от управляющей организации (ТСЖ) по объему и стоимости оказанных услуг? Как проконтролировать собственникам помещений МКД расчеты УК (ТСЖ) с ресурсоснабжающими организациями за поставленные коммунальные ресурсы?

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» организации, осуществляющие управление домом, обязаны



разместить информацию о своей деятельности, в том числе об основных показателях финансово- хозяйственной деятельности, о порядке, условиях оказания и стоимости услуг по содержанию и ремонту общего имущества в домах, сведения о выполнении обязательств по договорам управления на информационных стендах в помещении управляющей организации и сообщать по запросу потребителей адрес официального сайта в сети Интернет, на котором размещена информация, а также наименования и реквизиты официальных печатных изданий, где размещена информация. Учитывая, что поставка коммунальных ресурсов в МКД осуществляется на основании договорных отношений хозяйствующих субъектов (УК (ТСЖ) и ресурсоснабжающих организаций), собственники МКД проконтролировать расчеты УК (ТСЖ) с ресурсоснабжающими организациями за поставленные коммунальные ресурсы не могут.

Совет многоквартирного дома

Согласно статье 161.1 ЖК РФ, если в МКД не создано ТСЖ, либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и, при этом, в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений на общем собрании обязаны избрать Совет МКД.

Условия, которые должны знать жители, при создании Совета МКД

- Совет МКД создается по решению общего собрания собственников и является полномочным представительным органом в МКД.
- Совет МКД не может быть избран применительно к нескольким МКД.
- Совет МКД избирается из числа собственников помещений в данном доме.
- Регистрация Совета в органах местного самоуправления или иных органах не требуется.
- Если в течение календарного года решение об избрании Совета МКД собственниками не принято или не реализовано, орган местного самоуправления, в трехмесячный срок, созывает общее собрание собственников помещений в МКД по вопросу избрания Совета МКД или создания в доме ТСЖ.
- Необходимое количество членов Совета МКД устанавливается общим собранием собственников помещений в доме.
- Количество членов Совета МКД целесообразно устанавливать с учетом имеющегося в доме количества подъездов, этажей, квартир.
- Председатель Совета МКД избирается из числа членов Совета МКД на общем собрании собственников помещений.

Полномочия Совета МКД

- 1) Взаимодействует с организацией, осуществляющей управление МКД, жилищными объединениями граждан различных организационно-правовых форм,

администрацией района, администрацией города, органами исполнительной власти края.

2) Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД.

3) Выносит на рассмотрение общего собрания собственников помещений в МКД предложения о порядке:

- пользования общим имуществом МКД, в том числе земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;

- планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;

- обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в доме, в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг.

3) Предоставляет собственникам, до рассмотрения на общем собрании, свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом собрании.

4) Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению МКД, содержанию и ремонту общего имущества в доме, качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам и пользователям жилых и нежилых помещений в доме.

5) Предоставляет на утверждение общего собрания собственников помещений годовой отчет о проделанной работе.

6) Участвует в разработке и реализации мер по повышению уровня безопасности и комфортности проживания в МКД, в том числе в части обеспечения соблюдения санитарно-гигиенических, противопожарных, экологических и иных нормативов всеми причастными лицами.

7) Информировывает собственников:

- по вопросам проведения общих собраний собственников в доме;

- по вопросам взаимодействия с собственниками и пользователями помещений в МКД;

- о своевременности и полноте предоставления управляющей организацией информации о деятельности по управлению МКД.

8) Проводит опросы (анкетным или другим методом) с целью оценки качества работы управляющей организации, подготовки плана работы Совета, учета замечаний, предложений собственников и выявления проблемных вопросов по управлению многоквартирным домом.

9) Оказывает информационную и методическую помощь собственникам по вопросам соблюдения и реализации их прав и законных интересов в сфере ЖКХ применительно к МКД.

10) Принимает меры общественного воздействия на собственников, нарушающих правила пользования помещениями и объектами общего пользования МКД, санитарно-гигиенические нормы, а также на собственников, имеющих задолженность по коммунальным и другим платежам, связанным с проживанием в МКД, его содержанием и ремонтом.



11) Самостоятельно или с участием управляющей организации принимает меры к предотвращению фактов самовольного строительства, устройства погребов, самовольной установки гаражей, перепланировки квартир и мест общего пользования, ущемляющих права собственников или наносящих вред общему имуществу МКД, фактов вырубки (повреждения) зеленых насаждений, парковки автотранспорта на газонах путем направления обращений в адрес контрольно-надзорных органов.

12) Содействует поддержанию культуры межличностных взаимоотношений собственников и пользователей помещений МКД, повышению уровня их социальной ответственности.

13) Инициализирует и принимает участие в организации субботников и других мероприятий, направленных на поддержание порядка и благоустройство МКД и прилегающей территории.

14) Обеспечивает хранение документов, касающихся вопросов управления МКД, общих собраний собственников, деятельности Совета, технической документации на дом, при наличии решения общего собрания собственников.

15) Выполняет в интересах собственников иные функции, не противоречащие действующему законодательству, решениям общего собрания собственников.

Руководство текущей деятельностью Совета МКД осуществляет председатель Совета МКД, который подотчетен общему собранию собственников помещений в МКД.

Полномочия председателя Совета МКД:

Председатель Совета избирается из числа членов Совета на общем собрании собственников многоквартирного дома.

Председатель Совета осуществляет руководство текущей деятельностью Совета и подотчетен общему собранию собственников.

1. До принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения о заключении договора управления, вступает в переговоры относительно условий указанного договора и доводит до сведения общего собрания собственников результаты таких переговоров.

2. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, заключает договор управления МКД, на условиях, указанных в решении общего собрания собственников.

3. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД. Подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности их оказания и (или) выполнения, акты о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4. На основании доверенности, выданной собственниками помещений в МКД, выступает в суде, в качестве представителя собственников помещений в доме, по делам, связанным с управлением МКД и предоставлением коммунальных услуг.

5. Участвует в комиссиях по осмотру дома, прилегающей территории, коммуникаций, другого общего имущества МКД, с целью оценки состояния и определения потребности в текущем и капитальном ремонте, либо делегирует эти полномочия другому члену Совета, участвует в составлении и подписании акта технического состояния МКД.

Важно знать!

Совет МКД действует до его переизбрания на общем собрании собственников помещений в МКД или, в случае принятия решения о создании ТСЖ, до избрания правления ТСЖ.

Переизбрание Совета МКД осуществляется на общем собрании собственников помещений в МКД каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников.

Досрочное переизбрание Совета МКД возможно также на общем собрании собственников в случае, если Совет МКД исполняет свои обязанности ненадлежащим образом.

Качество работы Совета МКД зависит от собственников помещений в МКД, которые избраны в его состав, их инициативности и ответственности. Собственники дома, в первую очередь, должны быть заинтересованы в выборе Советов своих МКД и не откладывать принятие такого важного решения, инициатором которого, в последующем, выступит орган местного самоуправления.

Следует обратить внимание, что ЖК РФ однозначно устанавливает правовое положение Совета МКД и не содержит в себе таких понятий, как: домовый комитет, старший по дому.

Общее собрание собственников помещений в МКД, по вопросу избрания Совета МКД, проводится в порядке, установленном статьями 45-48 ЖК РФ, с учетом изменений, установленных Федеральным законом № 123-ФЗ.

Граждане часто задают вопрос о составе общего имущества в многоквартирном доме.

Согласно ч. 1 ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

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.

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен также в п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491.



Что такое места общего пользования?

Это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме. В том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).



Как определить долю собственности в общем имуществе в многоквартирном доме?

Нужно разделить общую площадь квартиры (без учета площадей балконов и лоджий) на сумму общих площадей всех жилых и нежилых помещений (без учета площадей балконов и лоджий) в многоквартирном доме (в такую сумму не входят площади мест общего пользования, в т.ч. технических подвалов, колясочных, чердаков и т.д.).

РАЗДЕЛ II.

КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ ХАБАРОВСКОГО КРАЯ

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества.

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме

С 2014 года услуги и (или) работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД, расположенных на территории края, выполняются в рамках Программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014–2043 годы, утвержденной постановлением Правительства края от 30 декабря 2013 г. № 479-пр (далее — Программа).

В рамках Программы проводятся:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома;
- разработка сметной документации на выполнение работ по капитальному ремонту;
- разработка проектной документации для отдельных видов работ по капитальному ремонту;
- проверка достоверности определения сметной стоимости работ по капитальному ремонту;
- строительный контроль в процессе проведения капитального ремонта;
- установка коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа).

Актуализация Программы осуществляется не реже одного раза в год. Капитальный ремонт общего имущества в МКД в рамках Программы проводится за счет фонда капитального ремонта.



Иные работы, определенные на общем собрании собственников помещений в МКД, могут быть выполнены за счет дополнительного сбора средств собственников, при условии принятия соответствующего решения собственниками помещений.



По какому принципу в Программе определена очередность проведения ремонтов?

Согласно постановлению Правительства Хабаровского края от 18 декабря 2013 г. № 440-пр «Об утверждении Порядка применения критериев при определении очередности проведения капитального ремонта в программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края» очередность проведения капитального ремонта для целей формирования и актуализации краевой программы определяется исходя из следующих критериев:

- 1) необходимость проведения капитального ремонта многоквартирного дома на дату приватизации первого жилого помещения при условии, что такой капитальный ремонт не проведен на дату утверждения или актуализации краевой программы;
- 2) дата проведения капитального ремонта;
- 3) дата ввода в эксплуатацию многоквартирного дома;
- 4) доля фактически поступивших платежей по оплате за жилые помещения в многоквартирном доме, включая взнос на капитальный ремонт, за предыдущие 12 календарных месяцев, предшествующих формированию и актуализации краевой программы.



Могут ли в Программу включаться дома с износом 69%?

Согласно п. 2 ст. 168 ЖК РФ и п. 2 ст. 4 Закона Хабаровского края от 24 июля 2013 г. № 296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края» в Программу не включаются многоквартирные дома, физический износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%.

МКД с износом 69% подлежат включению в региональную программу капитального ремонта. После достижения износа МКД более 70% или в случае признания дома аварийным, подлежащим сносу или реконструкции, данный дом подлежит исключению из Программы.



Что делать, если дома нет в краевой Программе?

Тем собственникам, которые не нашли свой дом в Программе, необходимо обратиться в орган местного самоуправления с заявлением на включение много-

квартирного дома в Программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края.

Согласно статье 4 закона Хабаровского края от 24.07.2013 № 296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края» Программа формируется некоммерческой организацией «Региональный оператор — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (далее — Региональный оператор) на основании заявок органов местного самоуправления.



Где можно посмотреть график проведения капитального ремонта и перечень того, что будет ремонтироваться?

Плановые периоды проведения капитального ремонта общего имущества в МКД, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД определены в Программе.

С Программой можно ознакомиться на сайте Регионального оператора (www.fkr27.ru) во вкладке «Капитальный ремонт», а также на сайте министерства ЖКХ края (gkh27.ru) во вкладке «Капитальный ремонт МКД».

Участие собственников помещений в многоквартирных домах в организации проведения капитального ремонта

Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах невозможно организовать и провести без участия собственников помещений в этих домах.

Статьей 189 ЖК РФ определено, что проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Данным решением, в том числе, должно быть определено лицо, которое от имени всех собственников помещений в многоквартирном доме уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.

Уполномоченное собственниками помещений многоквартирного дома лицо может привлекаться Региональным оператором, в том числе, и к участию в обследовании многоквартирного дома и составлению дефектных ведомостей, которые необходимы для определения объемов и стоимости работ по капитальному ремонту.

В рамках действующего законодательства вся деятельность по организации и проведению капитального ремонта основывается на решениях общих собраний собственников:

- выбор способа формирования фонда капитального ремонта;
- рассмотрение предложений о проведении капитального ремонта;
- утверждение перечня работ, сметы расходов, сроков проведения капитального ремонта, источников финансирования;
- определение лица, уполномоченного участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты;



- установление взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт;
- перенос сроков капитального ремонта, сокращение или замена видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту.

Собственники принимают непосредственное участие в приемке выполненных работ, подписывают акты приемки выполненных работ, которые являются основанием для перечисления Региональным оператором денежных средств за выполненные работы и услуги по капитальному ремонту.

Проведение капитального ремонта

Проведение капитального ремонта общего имущества в МКД осуществляется на основании решения общего собрания, которое собственники помещений в МКД вправе принять в любое время. Решение принимается по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Регионального оператора либо по инициативе любого собственника.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта;
- 5) лицо, которое от имени всех собственников помещений в МКД уполномочено участвовать в приемке выполненных работ по капитальному ремонту, в том числе подписывать соответствующие акты.



Собственники помещений в МКД, не позднее чем через три месяца с момента получения предложений лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, Регионального оператора, обязаны их рассмотреть и принять решение о проведении капитального ремонта в МКД. Копия данного решения направляется в орган местного самоуправления.

Капитальный ремонт общего имущества в МКД проводится в рамках Краткосрочных планов реализации Программы, которые формируются и утверждаются Правительством Хабаровского края ежегодно.

Решения о включении МКД в Краткосрочные планы принимаются органами местного самоуправления с учетом решений общих собраний собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества и сроков проведения капитального ремонта общего имущества МКД, определенных Программой.

Некоммерческая организация «Региональный оператор — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае»

Учредитель — Хабаровский край в лице министерства жилищно-коммунального хозяйства Хабаровского края.

Убытки, причиненные собственникам помещений в МКД в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения Региональным оператором своих обязательств, вытекающих из договоров, заключенных с такими собственниками, подлежат возмещению в размере внесенных взносов на капитальный ремонт в соответствии с гражданским законодательством.

Субъект Российской Федерации несет субсидиарную ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение Региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах Регионального оператора, могут использоваться только для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в этих МКД.

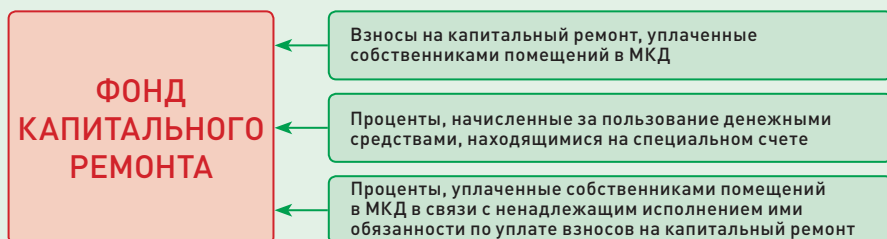
Кто осуществляет контроль за расходованием средств фонда капитального ремонта?

Постановлением Правительства Хабаровского края от 08 августа 2013 г. № 225-пр утвержден Порядок осуществления на территории Хабаровского края контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств.

Согласно данному Порядку контроль за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств осуществляется органом государственного жилищного надзора Хабаровского края — главным контрольным управлением Правительства края.

Контроль осуществляется в отношении Регионального оператора, а также лиц, на имя которых открыт специальный счет.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в месяц устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации ежегодно до





01 июля на очередной год, определяется в рублях на один квадратный метр общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2015 год установлен постановлением Правительства Хабаровского края от 20 сентября 2014 г. № 333-пр.



В случае, если средств фонда капитального ремонта недостаточно для выполнения работ (услуг) по капитальному ремонту общего имущества в МКД, а также в целях проведения капитального ремонта общего имущества в МКД ранее срока, запланированного Программой, собственники помещений в МКД вправе принять решение об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт.

Если собственники помещений в многоквартирном доме несвоевременно и (или) не полностью уплатили взносы на капитальный ремонт, они обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт возникает у собственников помещений в многоквартирном доме по истечении восьми календарных месяцев, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором была официально опубликована утвержденная региональная программа капитального ремонта, в которую включен этот многоквартирный дом.



С какого момента возникает обязанность уплачивать взносы на капремонт?

Обязанность уплачивать взносы на капитальный ремонт возникает:

- с сентября 2014 года — для собственников помещений в МКД, включенных в Программу капитального ремонта, утвержденную постановлением Правительства Хабаровского края № 479 от 30.12.2013 г., опубликованным 31.12.2013 г.
- с марта 2015 года — для собственников помещений в МКД, включенных в программу капитального ремонта постановлением Правительства Хабаровского края № 166-пр от 26.05.2014 г., опубликованным 02.06.2014 г.

В настоящее время готовится актуализация Программы (корректировка), соответственно, те собственники, дома которых будут включены в Программу, квитанции начнут получать по истечении восьми месяцев, начиная с месяца, следую-

щего за месяцем, в котором будет официально опубликована актуализированная Программа.



Куда делись деньги, которые раньше платили на капитальный ремонт в общей квитанции?

Для того чтобы выяснить сумму ранее оплаченных собственниками денежных средств по статье капитальный ремонт, вам необходимо обратиться к лицу, осуществляющему управление вашим многоквартирным домом. В порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 (ред. от 27.09.2014) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» указанная информация подлежит раскрытию в течение 10 дней с момента обращения. Также, указанная информация доступна на интернет-сайтах лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (ТСЖ, ЖСК, ЖК, управляющие компании).

В случае если средства, собираемые по статье «Капитальный ремонт жилья», накапливались у лица, осуществляющей управление многоквартирным домом, и не освоены, то источником финансирования капитального ремонта в рамках Программы возможно определить остатки накопленных денежных средств.



Будут ли платить владельцы нежилых помещений за капитальный ремонт?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме (ст. 158 ЖК РФ).

Согласно ст. 169 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного, собственники нежилых помещений в многоквартирных домах являются плательщиками взносов на капитальный ремонт на общих основаниях.



Почему минимальный размер взноса на капитальный ремонт не одинаков для всех собственников?

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативно-правовым актом субъекта РФ (постановление Правительства Хабаровского края от 20.09.2014 г. № 333-пр «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Хабаровского края, на 2015 год»). Минимальный размер взноса зависит от степени благоустройства конкретного дома, наличия



или отсутствия в нем лифтов, мусоропроводов, инженерных коммуникаций, а также территориального расположения.



Если квартира не приватизирована, кто платит взносы на капитальный ремонт дома?

Неприватизированная квартира находится либо в государственной, либо в муниципальной собственности. ЖК РФ обязанность по оплате взносов на капитальный ремонт и его проведение возлагает на собственника жилищного фонда.

Способы формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта выбирают собственники помещений в многоквартирном доме **на общем собрании**.

Принять решение нужно в течение **4-х месяцев** после официального опубликования утвержденной Программы, в которую включен многоквартирный дом.

СПОСОБЫ ФОРМИРОВАНИЯ ФОНДА КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА

На специальном счете

Аккумулируются средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома

Владельцем специального счета по решению собственников является ТСЖ или ЖК (ЖСК), Региональный оператор, управляющая организация (с 01.01.2015)

Функции технического заказчика работ по капитальному ремонту многоквартирного дома выполняют собственники или уполномоченное ими лицо

На счете регионального оператора

Средства, полученные Региональным оператором от собственников помещений в одних МКД, формирующих фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, могут быть использованы на возвратной основе для финансирования капитального ремонта общего имущества в других МКД, собственники помещений в которых также формируют фонды капитального ремонта на счете Регионального оператора, при условии расположения многоквартирных домов на территории одного муниципального района (городского округа) края.

Региональный оператор ведет учет средств, поступивших на счет, и по запросу собственников обязан предоставить сведения, предусмотренные таким учетом. Учет ведется отдельно в отношении средств каждого собственника помещений в МКД



Если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ формирования фонда капитального ремонта или выбранный способ не был реализован, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда на счете Регионального оператора.



Можно ли изменить способ формирования фонда капитального ремонта, если способ формирования уже выбран?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (ч. 1 ст. 173 ЖК РФ). В течение пяти рабочих дней такое решение должно быть направлено владельцу счета. Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора и формирование фонда капитального ремонта на специальном счете вступает в силу через два года после направления Региональному оператору решения общего собрания.

Решение о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и формирование фонда капитального ремонта на счете Регионального оператора вступает в силу через один месяц после направления владельцу счета решения общего собрания.



Где можно увидеть, сколько денег уже оплатили?

Ознакомиться с информацией о начислениях и оплате взносов на капитальный ремонт возможно на сайте Регионального оператора (www.fkr27.ru) во вкладке «Собственникам/Начисления и оплаты ФКР».

При отсутствии доступа к сети интернет можно обратиться письменно к Региональному оператору по почтовому адресу: 680030, г. Хабаровск, ул. Ленина, 57.

Региональный оператор по запросу собственников помещений в многоквартирном доме, а также лица, ответственного за управление многоквартирным домом, предоставляет сведения о:

- 1) размере начисленных и уплаченных взносов на капитальный ремонт каждым собственником помещения в многоквартирном доме, задолженности по их оплате, а также размере уплаченных процентов;
- 2) размере средств, направленных региональным оператором на капитальный ремонт общего имущества в МКД, в том числе размере предоставленной расписки оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) размере задолженности за оказанные услуги и (или) выполненные работы по капитальному ремонту общего имущества в МКД.



Что означает формирование фонда капремонта на специальном счете?

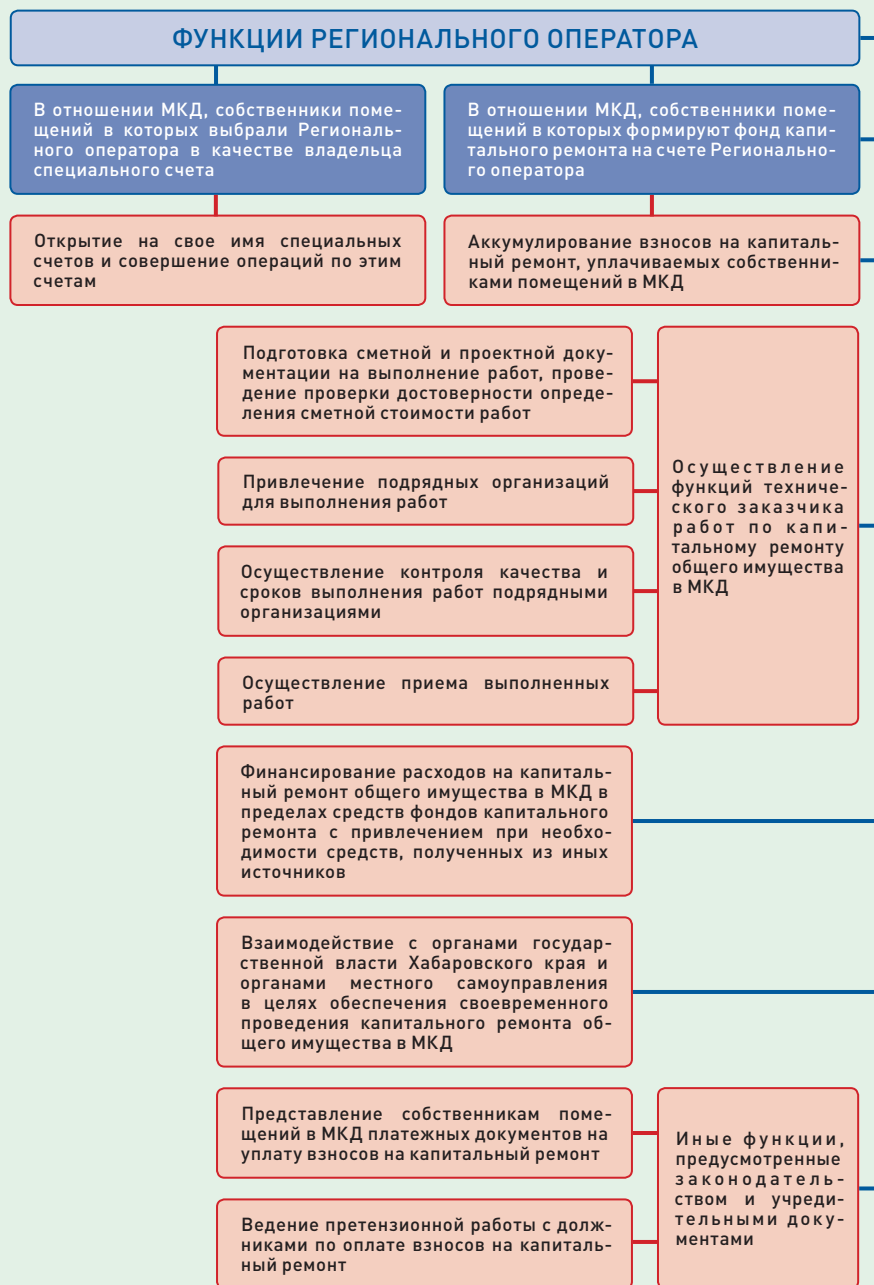
При формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:



- владельцем специального счета могут быть: ТСЖ, ЖК, СПК, Региональный оператор, управляющая организация;
- собственники самостоятельно распоряжаются фондом капремонта;
- собственники самостоятельно организуют проведение капитального ремонта: готовят и утверждают сметную документацию (проектную документацию — в случае ее необходимости), несут ответственность за ее качество и соответствие требованиям технических регламентов, стандартов и других нормативных документов; готовят задания на выполнение работ по капремонту; выбирают подрядную организацию, осуществляют контроль за качеством работ и услуг, а также приемку выполненных работ и услуг по капитальному ремонту;
- собственники самостоятельно организуют работу по выставлению платежных документов (квитанций) на уплату взносов на капитальный ремонт;
- средства фонда капитального ремонта на специальном счете могут расходоваться только на ремонт этого дома. Способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете исключает возможность заимствования средств с одного дома на ремонт другого дома.

При выборе специального счета решением общего собрания собственников помещений в МКД должны быть определены:

- 1 Размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный Правительством Хабаровского края;
- 2 Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный Программой;
- 3 Сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных Программой;
- 4 Владелец специального счета;
- 5 Кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет





Кто должен заниматься выставлением квитанций собственникам, формирующим фонд капитального ремонта на специальном счете?

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, самостоятельно организуют работу по выставлению платежных документов (квитанций) на уплату взносов на капитальный ремонт. Собственникам необходимо определить организацию (например, УК, ТСЖ, ЖК, ЖСК), готовую за плату осуществлять начисление, печать и доставку квитанций, а также вести претензионную работу с недобросовестными плательщиками.



В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете может быть недостаточно денег для проведения того или иного вида работ по капитальному ремонту общего имущества. Возможно ли заимствование денежных средств на проведение этих работ?

Формирование средств на специальном счете исключает возможность заимствования средств с этого счета на нужды других МКД, а также исключает возможность заимствовать с других счетов на нужды этого дома, соответственно, собственникам будет необходимо принять решение о привлечении недостающих средств.



Где можно ознакомиться с нормативно-правовыми актами, регулирующими деятельность Регионального оператора?

На сайтах некоммерческой организации «Региональный оператор — Фонд капитального ремонта многоквартирных домов в Хабаровском крае» (www.fkr27.ru), министерства ЖКХ Хабаровского края (www.gkh27.ru).

Список расчетно-кассовых центров, осуществляющих прием взносов на капитальный ремонт без взимания комиссий, в муниципальных образованиях Хабаровского края

1. Бикинский муниципальный район:

- г. Бикин, ул. Бонивура, 96;
- с. Лермонтовка, ул. Восточный город, 53.

2. Ванинский муниципальный район:

- п. Ванино, ул. 3-я Линия, 7.

3. Верхнебуреинский муниципальный район:

- п. Чегдомын, ул. Парковая, 6;
- п. Новый Ургал, ул. Артемовская, 6;
- п. Солони, п. Сулук, п. Герби, п. Алонка, п. Этыркэн — прием платежей производится в администрациях названных поселений.

4. Вяземский муниципальный район:

- г. Вяземский, ул. Ленина, 4.

5. Муниципальный район имени Лазо:

п. Переяславка, ул. Октябрьская, 31.

6. Солнечный муниципальный район:

п. Солнечный, ул. Геологов, 5.

7. г. Комсомольск-на-Амуре, Комсомольский муниципальный район:

г. Комсомольск-на Амуре:

ул. Вокзальная, 49;

ул. Гагарина, 2/3;

ул. Гамарника, 17/2;

ул. Дикопольцева, 31/5;

проспект Интернациональный, 22;

проспект Интернациональный, 31/2;

ул. Квартальная, 45/2;

ул. Культурная, 13;

ул. Ленина, 44/2;

ул. Ленина, 79/2;

ул. Ленина, 8;

ул. Мира, 30/2;

ул. Орджоникидзе, 19;

ул. Первостроителей, 20;

ул. Пермская, 9;

РСУ «Дружба»:

ул. Советская, 12/2;

ул. Советская, 30/2;

Хорпинское шоссе, 1/а.

8. Амурский муниципальный район:

г. Амурск:

проспект Победы, 16;

ул. Пионерская, 34;

проспект Комсомольский, 69;

проспект Строителей, 29;

п. Эльбан, 2-й микрорайон, 25а.

9. Советско-Гаванский муниципальный район:

г. Советская Гавань:

ул. Пионерская, 17;

ул. Гончарова, 2;

ул. Пионерская, 9;

пос. Окоча, ул. Полины Осипенко, 5а;

пос. Лососина, ул. Ростовская, 25;

пос. Заветы Ильича, Приморский бульвар, 11а;

пос. Лесозавод, ул. Лесозаводская, 17;

пос. Майский, ул. Камчатская, 9;

с. Гатка, ул. Клубная, 2.



Внимание!

За прием платежа взимается комиссия, если взнос на капитальный ремонт осуществляется через отделения Сбербанка России и «Почты России».

При оплате в кассе банка комиссия составляет 3% от суммы (но не менее 30 руб.), через устройства самообслуживания при использовании наличных денежных средств — 1,5% от суммы (но не менее 10 руб.), через устройство самообслуживания при использовании карты банка, через Сбербанк ОнЛайн, через автоплатежи ЖКХ — 1% от суммы.

В отделениях «Почты России» комиссия составляет 5,9% от суммы.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (ст. 169 ЖК РФ).

РАЗДЕЛ III.

ПЛАТА ГРАЖДАН ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Обязанность по внесению платы за жилищно-коммунальные услуги (ст. 153 Жилищного кодекса РФ):

Возникает у:		
Собственника жилого помещения	→	С момента возникновения права собственности на жилое помещение
Нанимателя жилого помещения по договору социального найма	→	С момента заключения договора социального найма
Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования	→	С момента заключения договора найма жилого помещения жилищного фонда социального использования
Арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда	→	С момента заключения договора аренды жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда
Нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда	→	С момента заключения договора найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда
Члена жилищного кооператива	→	С момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом
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 передачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу



ЖКХ: ЗНАТЬ И ПРИМЕНЯТЬ

Собственник жилого помещения обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, а также своевременно и в полном объеме оплачивать коммунальные услуги (ст. 39, 153, 158 ЖК РФ).



ВАЖНО! За счет платы за содержание и ремонт жилого помещения финансируются работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД. Перечень общего имущества МКД определен Правилами содержания общего имущества, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...». К общему имуществу МКД относятся:

- места общего пользования (в том числе подвалы, лифты, лестничные клетки и т.д.);
- крыши;
- механическое, электрическое, сантехническое оборудование, обслуживающее более одной квартиры;
- земельный участок (придомовая территория).

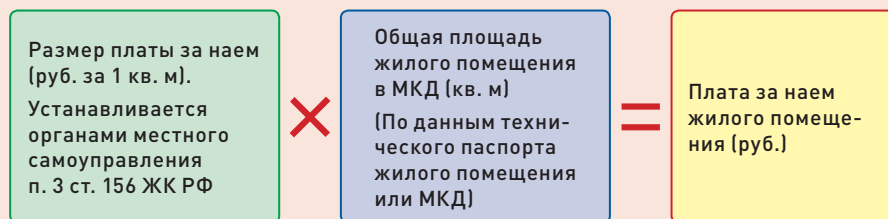
Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД установлен ЖК РФ, постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения в МКД устанавливается **на общем собрании собственников помещений** с учетом предложений управляющей организации на срок не менее чем один год в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в МКД в соответствии с требованиями законодательства (ст. 156 ЖК РФ).

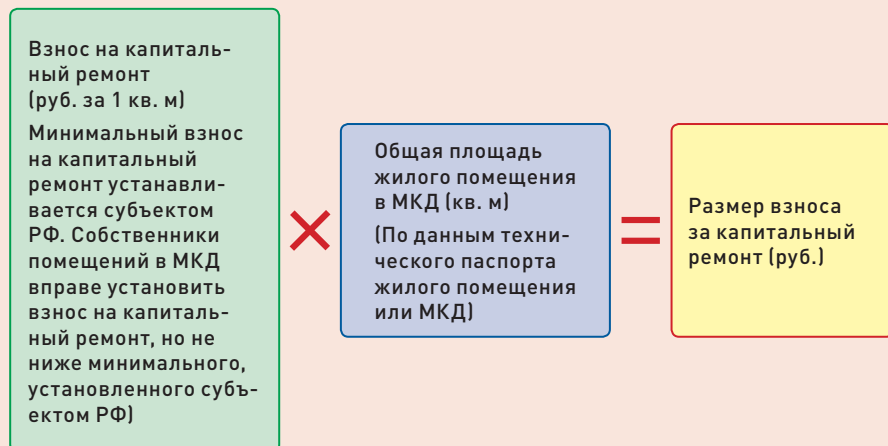
Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения действующим законодательством не ограничен.

I. Расчет платы за жилищные услуги

1. Расчет платы за наем (платы за пользование жилым помещением) для *нанимателей* жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.



2. Расчет взноса на капитальный ремонт для *собственников помещений*.





3. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений и для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения за 1 кв. м (руб).

Устанавливается:

- для собственников — решением общего собрания собственников помещений;
- органами местного самоуправления для:
 1. нанимателей;
 2. собственников, не принявших решение о выборе способа управления МКД



Общая площадь жилого помещения (кв. м)
(По данным технического паспорта)



Плата за содержание и ремонт жилого помещения (руб.)

II. Расчет платы за коммунальные услуги (для нанимателей жилых помещений и собственников помещений)

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифов, установленных для ресурсоснабжающих организаций, и объема потребляемых коммунальных услуг, определяемых по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых в установленном порядке (ст. 157 ЖК РФ, Правила предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (далее — Правила)).

Тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются органами регулирования субъекта РФ. В Хабаровском крае таким органом является комитет по ценам и тарифам Правительства края.

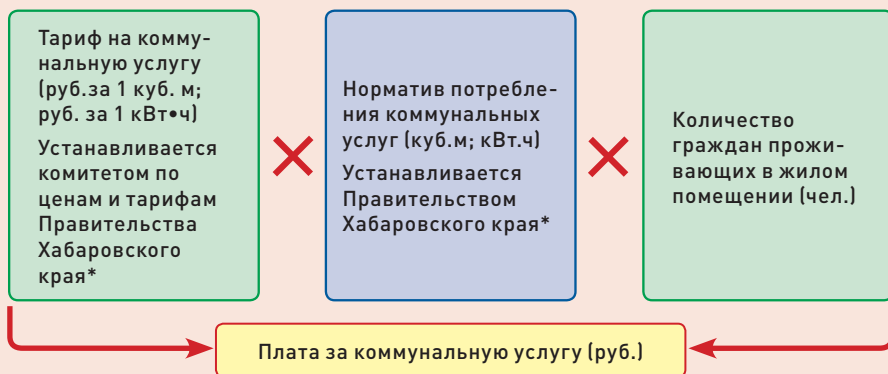
Начиная с 2012 года индексация тарифов (рост) осуществляется с июля.

Потребитель коммунальных услуг в МКД в составе платы за коммунальные услуги **отдельно** вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные в жилом помещении, и плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в МКД.

1. Расчет платы за индивидуальное потребление коммунальных услуг (в жилом помещении).

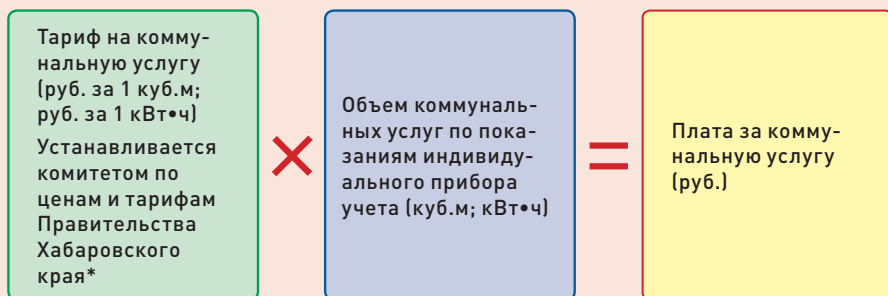
1.1. При отсутствии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в жилом помещении

1.1.1. Холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.



1.2. При наличии индивидуальных приборов учета коммунальных услуг в жилом помещении

1.2.1. Холодное, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.



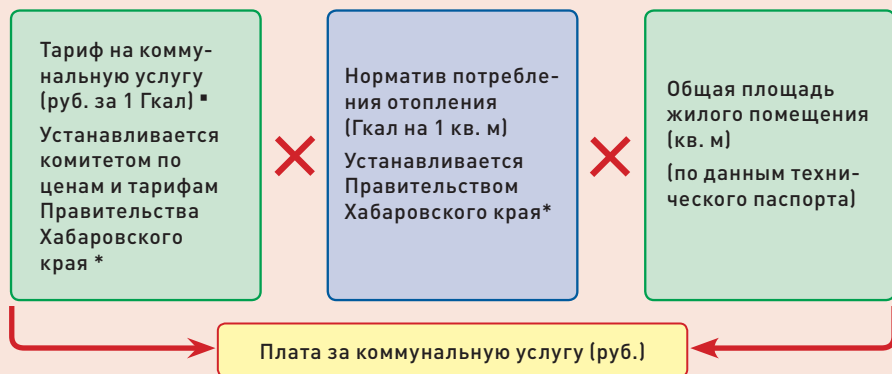
* Размещены на сайте Правительства Хабаровского края во вкладке «Нормативно-правовые акты» — <http://laws.khv.gov.ru/>, в системе «Консультант+».



ЖКХ: ЗНАТЬ И ПРИМЕНЯТЬ

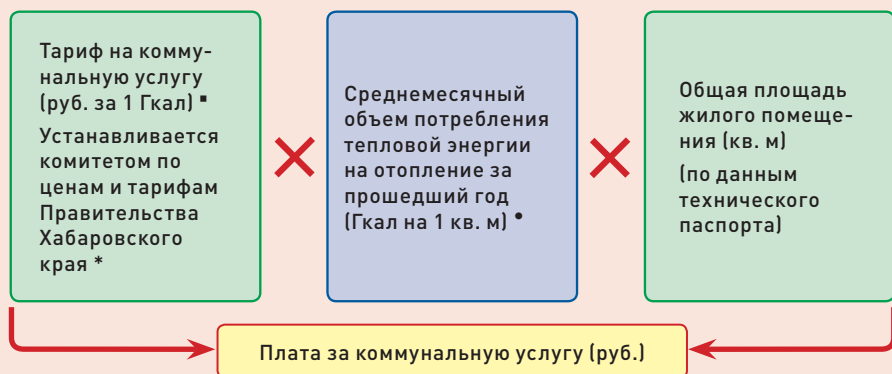
1.3. Расчет платы за отопление производится (в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»):

1.3.1. При отсутствии индивидуальных приборов учета в жилом помещении и общедомовых приборов учета тепловой энергии в МКД.



1.3.2. При отсутствии индивидуальных приборов учета в жилом помещении и оборудовании МКД общедомовыми приборами учета тепловой энергии.

1.3.2.1. Расчет ежемесячного платежа.

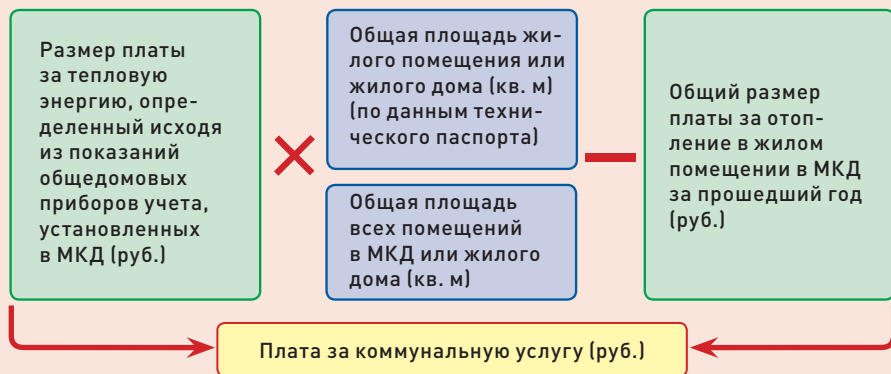


* В случае, превышения экономически обоснованного тарифа над предельным максимальным тарифом для населения, утвержденным Губернатором края, начисление производится по тарифу, утвержденному Губернатором.

* Размещены на сайте Правительства Хабаровского края во вкладке «Нормативно-правовые акты» — <http://laws.khv.gov.ru/>, в системе «Консультант+».

* В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за прошедший год размер платы за отопление определяется исходя из норматива потребления отопления.

1.3.2.2 Корректировка размера платы за отопление производится 1 раз в год.





ЖКХ: ЗНАТЬ И ПРИМЕНЯТЬ

2. Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды в МКД, для жилого помещения.



* Размещены на сайте Правительства Хабаровского края во вкладке «Нормативно-правовые акты» — <http://laws.khv.gov.ru/>, в системе «Консультант+»

III. Перерасчет платы за жилищно-коммунальные услуги





РАЗДЕЛ IV. ПРАВА ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Согласно ч. 4 ст. 154 ЖК РФ к коммунальным услугам относятся:



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

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

В силу п. 6 Правил предоставление коммунальных услуг осуществляется на основании возмездного договора, который согласно ч. 1 ст. 422 Гражданского кодекса должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги

В соответствии с п. 31. Правил, исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

б) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям;

в) самостоятельно или с привлечением других лиц осуществлять техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю, если иное не установлено (п. 20 Правил);

г) производить в установленном Правилами порядке с учетом особенностей, установленных нормативными актами, регулирующими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), расчет размера платы за предоставленные коммунальные услуги, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, и при наличии оснований производить перерасчет размера платы за коммунальные услуги, в том числе в связи с предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допус-

мую продолжительность, за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

д) производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя;

е) при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета в период с 23-го по 25-е число текущего месяца и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, предоставить потребителю по его требованию в течение 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета, обеспечивать сохранность информации о показаниях коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета в течение не менее 3 лет;

е (1) осуществлять не реже 1 раза в 6 месяцев снятие показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных вне жилых (нежилых) помещений, проверку состояния таких приборов учета (если договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

не установлен иной порядок снятия показаний таких приборов учета);

ж) принимать от потребителей показания индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета, в том числе способами, допускающими возможность удаленной передачи сведений о показаниях приборов учета (телефон, сеть Интернет и др.) и использовать их при расчете размера платы за коммунальные ус-





луги за тот расчетный период, за который были сняты показания, а также проводить проверки состояния указанных приборов учета и достоверности предоставленных потребителями сведений об их показаниях;

В случаях, установленных Правилами, а также в случаях и сроки, которые определены договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решением собственников помещений в многоквартирном доме, снимать показания индивидуальных и общих (квартирных), комнатных приборов учета, заносить полученные показания в журнал учета показаний указанных приборов учета и использовать их при расчете размера платы за коммунальные услуги за тот расчетный период, за который были сняты показания;

з) уведомлять потребителей не реже 1 раза в квартал путем указания в платежных документах о:

- сроках и порядке снятия потребителем показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и передачи сведений о показаниях исполнителю или уполномоченному им лицу;
- применении в случае непредставления потребителем сведений о показаниях приборов учета информации, указанной в п. 59 Правил;
- последствиях недопуска потребителем исполнителя или уполномоченного им лица в согласованные дату и время в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение для проведения проверки состояния прибора учета и достоверности ранее предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета;
- последствиях несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, расположенного в жилом или в нежилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний прибора учета или его повреждение, и несанкционированного подключения оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

и) принимать в порядке и сроки, которые установлены Правилами, сообщения потребителей о факте предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, организовывать и проводить проверку такого факта с составлением соответствующего акта проверки, а при наличии вреда, причиненного нарушением качества коммунальных услуг, — также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя;

к) вести учет жалоб (заявлений, обращений, требований и претензий) потребителей на качество предоставления коммунальных услуг, учет сроков и результатов их рассмотрения и исполнения, а также в течение 3 рабочих дней со дня получения жалобы (заявления, требования и претензии) направлять потребителю ответ о ее удовлетворении либо об отказе в удовлетворении с указанием причин отказа;

л) при поступлении жалобы (заявления, обращения, требования и претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в помещениях либо на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы и в случае обнаружения утечки газа обеспечить безопасность людей и ликвидацию обнаруженной утечки;

м) информировать потребителей в порядке и сроки, которые установлены Правилами, о причинах и предполагаемой продолжительности предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

н) информировать потребителя о дате начала проведения планового перерыва в предоставлении коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

о) согласовать с потребителем устно время доступа в занимаемое им жилое или нежилое помещение либо направить ему письменное уведомление о проведении плановых работ внутри помещения не позднее, чем за 3 рабочих дня до начала проведения таких работ, в котором указать:

- дату и время проведения работ, вид работ и продолжительность их проведения; номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней со дня получения уведомления;

- должность, фамилию, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю (путем указания в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, а также размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (жилой дом или комплекс жилых домов), а также на досках объявлений, расположенных в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей, следующую информацию:

- сведения об исполнителе — наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в сети Интернет, а также адреса сайтов в сети Интернет, на которых исполнитель в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, обязан размещать информацию об исполнителе, фамилия, имя и отчество руководителя;

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы исполнителя; размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и





реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- о праве потребителей обратиться за установкой приборов учета в организацию, которая в соответствии с Федеральным законом «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» не вправе отказать потребителю в установке прибора учета и обязана предоставить рассрочку в оплате услуг по установке прибора учета; порядок и форма оплаты коммунальных услуг;

- показатели качества коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами, а также информация о Правилах;

- сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд;

- наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением Правил;

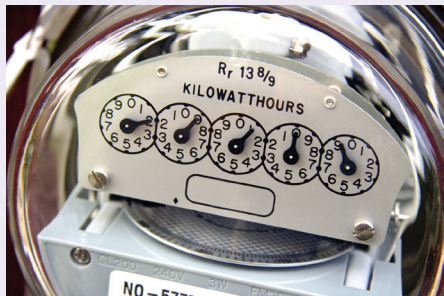
- в случае принятия в субъекте Российской Федерации решения об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности):

- сведения о величине установленной социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) для групп домохозяйств и типов жилых помещений, предусмотренных Положением об установлении и применении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), для потребителей, получающих пенсию по старости и (или) по инвалидности, для потребителей, проживающих в жилых помещениях, отнесенных к аварийному или ветхому жилому фонду, а также об условиях применения такой социальной нормы указанными потребителями и о случаях неприменения такой социальной нормы;

- об обязанности потребителя сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества зарегистрированных граждан в жилом помещении;

- сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

- р) предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесячных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитан-



ных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды;

с) обеспечить установку и ввод в эксплуатацию коллективного (общедомового) прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе по показателям точности измерений, не позднее 3 месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения о включении расходов на приобретение и установку коллективного (общедомового) прибора учета в плату за содержание и ремонт жилого помещения, если иной срок не установлен таким решением;

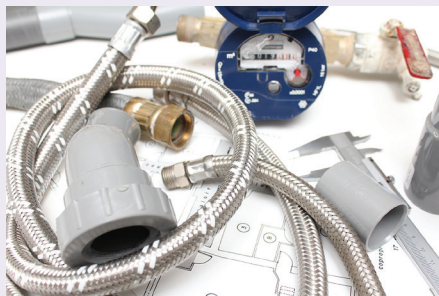
т) не создавать препятствий потребителю в реализации его права на установку индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы (количество) потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток (установленным периодам времени) или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом;

у) осуществлять по заявлению потребителя ввод в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего законодательству Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за датой его установки, а также приступить к осуществлению расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

у(1) направлять средства, полученные в качестве разницы при расчете размера платы за коммунальные услуги с применением повышающих коэффициентов, на реализацию мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

у(2) осуществлять ввод в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета после его ремонта, замены и поверки в срок и порядке, которые установлены Правилами;

ф) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законода-





тельством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 32 Правил исполнитель имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, — уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, в занимаемое потребителем жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения необходимых ремонтных работ и проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по его вине, в случае невыполнения обязанности допускать в занимаемое им жилое или нежилое помещение представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб в случаях, указанных в подпункте «е» п. 34 Правил);

г) осуществлять не чаще 1 раза в 6 месяцев проверку достоверности передаваемых потребителем исполнителю сведений о показаниях индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета (распределителей), установленных в жилых (нежилых) помещениях, путем посещения помещений, в которых установлены эти приборы учета, а также проверку состояния указанных приборов учета;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном Правилами, подачу потребителю коммунальных ресурсов;

е) привлекать на основании соответствующего договора, содержащего условие об обеспечении требований законодательства Российской Федерации о защите персональных данных, организацию или индивидуального предпринимателя для:

- снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), коллективных (общедомовых) приборов учета;

- доставки платежных документов потребителям;

- начисления платы за коммунальные услуги и подготовки доставки платежных документов потребителям;

е (I) устанавливать количество граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом потребителем жилом помещении, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальными



ми или общими (квартирными) приборами учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа, и составлять акт об установлении количества таких граждан;

ж) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п.33 Правил потребитель имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества;

б) получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, в том числе с использованием цен (тарифов) на электрическую энергию (мощность), установленных для населения и приравненных к нему категорий потребителей в пределах и сверх социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении такой социальной нормы, а также о наличии (об отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней);

в) требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков;

г) получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг;

д) требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении;

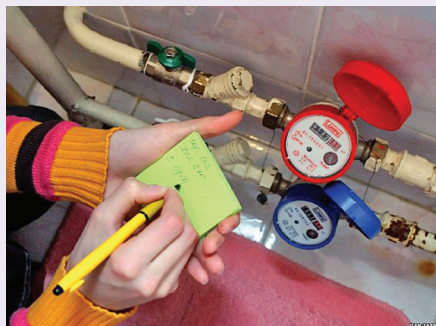
д) (1) требовать изменения размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению с учетом социальной нормы потребления электрической энергии (мощности) в случаях и порядке, которые предусмотрены нормативными правовыми актами, регулирующими порядок установления и применения такой социальной нормы, в случае если в субъекте Российской Федерации принято решение об установлении социальной нормы потребления электрической энергии (мощности);

е) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации;



ж) требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ);

з) принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования ком-



мунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности;

и) требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию;

к) требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг;

к (I) при наличии индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета ежемесячно снимать его показания и передавать полученные показания исполнителю или уполномоченному им лицу не позднее даты, установ-

ленной договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

л) осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 34 Правил потребитель обязан:

а) при обнаружении неисправностей, пожара и аварий во внутриквартирном оборудовании, внутридомовых инженерных системах, а также при обнаружении иных нарушений качества предоставления коммунальных услуг немедленно сообщать о них в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем, а при наличии возможности — принимать все меры по устранению таких неисправностей, пожара и аварий;

б) при обнаружении неисправностей, повреждений коллективного (общедомового), индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета или распределителей, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем;

г) в целях учета потребленных коммунальных услуг использовать коллективные (общедомовые), индивидуальные, общие (квартирные), комнатные приборы учета, распределители утвержденного типа, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений и прошедшие поверку;

д) обеспечивать проведение проверок установленных за счет потребителя коллективных (общедомовых), индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета в сроки, установленные технической документацией на прибор учета, предварительно проинформировав исполнителя о планируемой дате снятия прибора учета для осуществления его поверки и дате установления прибора учета по итогам проведения его поверки, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений;

е) допускать представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора в занимаемое жилое или нежилое помещение для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования в заранее согласованное с исполнителем в порядке, указанном в п. 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 3 месяца, для проверки устранения недостатков предоставления коммунальных услуг и выполнения необходимых ремонтных работ — по мере необходимости, а для ликвидации аварий — в любое время;



ж) допускать исполнителя в занимаемое жилое или нежилое помещение для снятия показаний индивидуальных, общих (квартирных), комнатных приборов учета и распределителей, проверки их состояния, факта их наличия или отсутствия, а также достоверности переданных потребителем исполнителю сведений о показаниях таких приборов учета и распределителей в заранее согласованное в порядке, указанном в п. 85 Правил, время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев;

з) информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

и) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги, если иное не установлено договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;

к) при отсутствии индивидуального прибора учета в домовладении уведомлять исполнителя о целях потребления коммунальных услуг при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек (освещение, приготовление пищи, отопление, подогрев воды, приготовление кормов для скота, полив и т.д.), видов и количества сельскохозяйственных животных и птиц (при наличии), площади земельного участка, не занятого жилым домом и надворными постройками, режима водопотребления на полив земельного участка, а также мощности применяемых устройств, с помощью которых осуществляется потребление коммунальных ресурсов, а если такие данные были указаны в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, то уведомлять исполнителя об их изменении в течение 10 рабочих дней со дня наступления указанных изменений;

л) нести иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

В соответствии с п. 35 Правил потребитель не вправе:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом, самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, предусмотренных проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом;

г) самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

д) осуществлять регулирование внутриквартирного оборудования, используемого для потребления коммунальной услуги отопления, и совершать иные действия, в результате которых в помещении в многоквартирном доме будет поддерживаться температура воздуха ниже 12 градусов Цельсия;

е) несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным системам или к централизованным сетям инженерно-технического обеспечения напрямую или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Нарушения прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере объясняется тем, что собственники помещений часто занимают пассивную позицию в вопросах участия в судьбе многоквартирного дома и не знают как себя вести в случае нарушения прав в этой сфере. Нарушение прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

- при предоставлении жилищных услуг;
- при предоставлении коммунальных услуг.

Распознать нарушения при предоставлении коммунальных услуг значительно проще, поскольку их перечень четко закреплен в законе, как и порядок начисления платы за них, и требования к качеству.

С жилищными услугами несколько сложнее. Нужно помнить, что перечень работ и услуг, плата за них, утверждается собственниками на общем собрании по предложению управляющей компании. Если собственников не устраивают расценки или объем работ предлагаемый управляющей компанией, то им следует не торопиться с выбором и рассмотреть предложения других управляющих организаций. Нужно понимать, что в отношении жилищных услуг собственник не вправе требовать тех работ, услуг, которые не отражены в минимальном перечне, утвержденном правительством и в договоре управления.

Следует отметить, что решение общего собрания собственников в многоквартирном доме обязательно для всех собственников в этом доме, поэтому плата за согласованный перечень работ и услуг является обязательной независимо от того доволен отдельно взятый собственник перечнем или нет.



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

При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за



такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги (п. 98 Правил).

При обнаружении исполнителем коммунальных услуг (далее — исполнитель) факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества всем или части потребителей, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей коммунальных услуг о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг (п. 104 Правил).

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов (п. III Правил).

Период нарушения качества коммунальной услуги считается окончанным с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в журнале регистрации таких фактов (п. 112 Правил).

На основании вышеизложенного, если исполнитель самостоятельно обнаружил факт предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу независимо от наличия или отсутствия обращения потребителя. Сначала потребителю необходимо обратиться в совет многоквартирного дома. Члены совета дома, как правило, являются собственниками, разбирающимися в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Они смогут объяснить, действительно ли имеет место нарушение прав.

В случае, если консультирование с советом многоквартирного дома не дало ожидаемых результатов, собственнику следует обратиться за разъяснением в организацию, непосредственно предоставляющую жилищные и коммунальные услуги (ТСЖ, управляющая организация, ресурсоснабжающая организация). Для начала можно попробовать обратиться устно, поскольку в этом случае ответ будет получен достаточно оперативно. Подать письменное заявление можно любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи. Это может быть заказное письмо с уведомлением о вручении с описью вложения. Можно принести составленное в двух экземплярах заявление непосредственно в организацию. В этом случае, один экземпляр передается сотрудникам, а на втором делается отметка о поступлении указанного заявления по месту обращения. При этом, второй экземпляр с отметкой о вручении остается у собственника. В заявлении/претензии следует указать конкретные требования и основания для их заявления.

Главным надзорным органом в сфере ЖКХ является Государственная жилищная инспекция.

Под государственным жилищным надзором понимается деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений в сфере ЖКХ со стороны:

- **органов государственной власти,**
- **органов местного самоуправления,**
- **юридических лиц,**
- **индивидуальных предпринимателей,**
- **граждан.**

Порядок утвержден постановлением Правительства Хабаровского края от 12.07.2013 г. № 191-пр «Об утверждении Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Хабаровского края».

В соответствии с вышеуказанным Порядком в ведении государственной жилищной инспекции находится осуществление государственного контроля за:

■ использованием и сохранностью жилищного фонда и придомовых территорий;

■ техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по его содержанию и ремонту в соответствии с действующими нормативно-техническими и проектными документами;

■ реализацией в рамках договорных отношений между подрядчиками и заказчиками прав и обязанностей сторон и их направленностью на защиту интересов потребителей;

■ обоснованностью устанавливаемых нормативов потребления жилищно-коммунальных услуг и тарифов за их потребление;

■ осуществлением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации;

■ рациональным использованием в жилищном фонде топливно-энергетических ресурсов и воды;

■ соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо- и газоснабжение, канализация и др.);

■ соблюдением правил пользования жилыми помещениями, местами общего пользования в жилищном фонде и придомовыми территориями;

■ техническим состоянием мест общего пользования: лестничных клеток, подъездов, подвалов, лифтов и придомовых территорий;

■ соблюдением порядка и правил признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания;

■ соблюдением порядка и правил перевода жилых помещений в нежилые и нежилых в жилые;

■ проведением конкурсов на обслуживание и ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;

■ соблюдением порядка оформления разрешения на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых зданиях;

■ выполнением жилищно-коммунальных услуг, оказываемых по заявкам населения;



■ наличием в жилых домах приборов регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов;

■ исполнением постановлений, предписаний (представлений), требований жилищной инспекции.

Если собственник помещения заметил, что жилищные/коммунальные услуги предоставляются ненадлежащего качества или плата за них начисляется неверно, то государственная жилищная инспекция — первый из контролирующих органов, в который следует написать соответствующее заявление. Подается заявление любым способом, позволяющим зафиксировать факт его подачи.

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:

- проводить инспекционные обследования и проверки подконтрольных объектов в соответствии с задачами и функциями, определенными данным Порядком;
- давать предписания собственникам, владельцам и пользователям жилищного фонда, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и придомовых территорий об устранении выявленных нарушений;
- выносить заключения о пригодности домов и помещений для проживания;
- привлекать юридических и должностных лиц к административной ответственности по некоторым правонарушениям в жилищно-коммунальной сфере.

Согласно законодательству Российской Федерации ответ на заявления граждан дается в течение месяца.

Часто задаваемые вопросы



Из чего складывается разница показаний общедомового прибора учета и суммы оплаты индивидуального потребления граждан?

Основными причинами могут служить:

- неисправность счетчиков;
- вмешательство жителей в работу счетчиков;
- отсутствие синхронности в снятии показаний квартирных и общедомовых счетчиков;
- несанкционированное подключение сторонних объектов проживание в квартирах без счетчиков большего числа граждан, чем прописано;
- протекание труб, аварийные ситуации, слив воды в канализацию, слив воды для циркуляции теплоносителя.



Какие предпринять действия потребителю и исполнителю коммунальной услуги в случае поломки прибора учета?

Прибор учета считается вышедшим из строя в случаях:

- а) неотображения приборами учета результатов измерений;
- б) нарушения контрольных пломб или знаков поверки;
- в) механического повреждения;
- г) превышения допустимой погрешности показаний;
- д) истечения межповерочного интервала поверки.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя и обеспечить устранение выявленной неисправности в течение 30 дней. В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

Ввод в эксплуатацию прибора учета после его ремонта, замены и поверки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 81–81(9) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354. Установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится исполнителем повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.



Как можно узнать показания общедомовых приборов учета?

Исполнитель коммунальных услуг обязан при наличии коллективного (общедомового) прибора учета ежемесячно снимать показания такого прибора учета и заносить полученные показания в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, и предоставлять потребителю по его требованию в течении 1 рабочего дня со дня обращения возможность ознакомиться со сведениями о показаниях коллективных (общедомовых) приборов учета.



Кто должен устанавливать общедомовые счетчики на холодную и горячую воду?

Общедомовые счетчики всех коммунальных ресурсов должны устанавливаться за счет собственников жилья (Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями)) в долях пропорционально площади квартиры (квартир), принадлежащих каждому собственнику. Решение об этом принимает общее собрание собственников дома.



Нужно ли платить за домофон?

Если отсутствует решение общего собрания о включении домофона в состав общего имущества собственников, то оплата «домофонных» услуг не входит в плату за содержание и ремонт. Это дополнительная услуга, которая получается потребителем индивидуально на добровольной договорной основе, т.е. хочет — пользуется и платит тому, с кем заключил договор, не хочет — не пользуется и, соответственно, не платит. При этом требование на оплату домофона не должно



содержаться в счете на оплату жилищно-коммунальных услуг, поскольку в этом случае не является жилищной услугой и не оказывается, как правило, управляющей организацией, на расчетный счет которой должны поступать платежи за жилищно-коммунальные услуги.

Другое дело, если домофон включен в состав общего имущества. Тогда его надлежащее содержание обеспечивается управляющей организацией, и общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме устанавливается плата за «домофонную» услугу — поддержание в исправном состоянии входного замка и переговорного устройства, а также электропроводки в местах общего пользования. Такая плата становится обязательной для всех собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от того, пользуются собственники домофоном или нет (вообще не имеют в квартире переговорного устройства). Если плата за содержание и ремонт общего имущества не детализирована по видам работ (утверждена одной суммой), то дополнительной платы за обслуживание домофона вносить не требуется.

Решение о включении домофона в состав общего имущества принимается на общем собрании собственников большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме и оформляется протоколом.



Кто должен платить за содержание лифта?

Плата за лифт является составляющей платы за жилое помещение, то есть платы за содержание и ремонт общего имущества, в состав которого входят как лифт, так и электрооборудование, лифтовая шахта и т.д. Такая плата является несением бремени содержания общего имущества, собственниками которого являются и жители первых, и жители вторых этажей. Поэтому платить за содержание и ремонт лифта должны все собственники помещений в многоквартирном доме, в том числе проживающие на первых и вторых этажах. Плата за лифт не является платой за проезд в лифте.



Кто должен менять водопроводные стояки в многоквартирном доме?

Стояки водоснабжения, внутриквартирные отводки от стояков и первые запорные устройства (краны) являются общим имуществом собственников помещений. Их надлежащее состояние и текущий ремонт обеспечиваются управляющей организацией. Она и осуществляет их замену. В случае, если в составе платы за жилое помещение отсутствуют платежи собственников за капитальный ремонт, то замена стояков водоснабжения потребует дополнительной оплаты собственниками помещений.



Кто должен оказывать коммунальные услуги?

Коммунальные услуги должна оказывать либо управляющая организация, либо ТСЖ, жилищный, либо иной специализированный кооператив, в зависимости от выбора способа управления многоквартирным домом. В жилых домах или при непосредственном управлении многоквартирным домом коммунальные

услуги оказывают ресурсоснабжающие организации, к сетям которых присоединен жилой или многоквартирный дом.

? Почему мне представляется плата за канализацию? Я уже заплатил за воду!

Водоснабжение и водоотведение — это разные технологические процессы. Холодное водоснабжение включает в себя: подъем воды, ее очистку и транспортирование, а горячее водоснабжение — еще и нагрев воды. Водоотведение (канализация) включает в себя: прием и транспортирование (перекачку) стоков, очистку стоков и утилизацию сточной жидкости, утилизацию осадка и его захоронение. Поэтому водоснабжение и водоотведение являются разными коммунальными услугами и тарифицируются отдельно.

? Что такое приборы учета коммунальных ресурсов?

Коллективный (общедомовой) прибор учета — это средство измерения (или несколько измерителей), позволяющее определить объем коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учёта (или общий, для коммунальной квартиры) — это средство измерения, благодаря которому можно установить количество коммунального ресурса, потребленного в конкретной квартире (или комнате). Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» обязывает собственников квартир и жилых домов до 1 июля 2012 года установить коллективные (общедомовые) приборы учета воды, тепловой и электрической энергии, а также индивидуальные и общие (для коммунальной квартиры) приборы учета воды и электрической энергии.

? Какие приборы учета следует устанавливать?

Следует устанавливать только те приборы учета, которые включены в Государственный реестр средств измерения и допущены к применению на территории Российской Федерации. Прибор учета в обязательном порядке должен иметь технический паспорт, в котором указан срок, до которого прибор будет соответствовать нормам точности и по истечении которого нужно будет провести его поверку.

? Что делать, если горячая вода в кране появляется не сразу?

Если горячая вода появляется не сразу после открывания крана, то это свидетельствует о нарушении циркуляции горячей воды. Такая ситуация может быть вызвана либо неисправностью циркуляционного водопровода, либо вообще его отсутствием.

В первом случае управляющей организации необходимо его отремонтировать (прочистить, установить циркуляционный насос и т.п.) — это ее обязанность, связанная с содержанием и ремонтом общего имущества. Во втором — необходимо решение общего собрания собственников помещений, принимаемое двумя третями голосов от общего числа голосов собственников, о необходимости проведения работ по реконструкции системы горячего водоснабжения с устройством



циркуляционного трубопровода. Это работы капитального характера, затраты на их проведение должны нести все собственники помещений в многоквартирном доме пропорционально своим долям в общем имуществе.



Какие требования существуют к услуге отопления?

Отопление должно быть бесперебойным и круглосуточным в течение отопительного периода. При этом принципиально важным результатом является не степень нагрева отопительного прибора в отапливаемом помещении, а создаваемый при этом температурный режим в помещении. Температура воздуха в жилых помещениях должна составлять не ниже плюс 20 градусов Цельсия и не выше плюс 24 градусов (для угловых помещений — не ниже плюс 22 градусов и не выше плюс 26 градусов). В подъезде многоквартирного дома температура должна быть не ниже плюс 16 градусов, в подвале — не ниже плюс 5 градусов. Указанный температурный режим должен обеспечиваться исполнителем услуги с условием, что потребитель услуги самостоятельно выполняет мероприятия по утеплению окон в жилом помещении. Таким образом, если в отопительный период температура воздуха в отапливаемых помещениях не соответствует установленным параметрам, потребителю необходимо обратиться к исполнителю коммунальной услуги, который, в свою очередь, обязан принять меры по обеспечению нормативных параметров температуры воздуха и произвести перерасчет за некачественную услугу. За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы за каждый градус отклонения. В выигрышном положении оказываются потребители, которые установили общедомовой прибор учета тепловой энергии, поскольку при конечных расчетах за отопительный период оплата будет произведена по фактическим показаниям такого прибора учета. Если общедомового прибора учета тепловой энергии нет, то потребители оплачивают по нормативу потребления в течение всего отопительного периода.



Как сэкономить, если нет общедомового прибора учета на отопление?

Если нет общедомового прибора учета тепловой энергии, то применяется норматив потребления для жилого помещения, которым учитывается и потребление в местах общего пользования. При этом создать экономию платежа невозможно. Если же общедомовой прибор учета тепловой энергии есть, то за жилое помещение гражданин ежемесячно платит столько же, как и при отсутствии общедомового прибора, но один раз в год производится корректировка оплаты с учетом показаний общедомового прибора. Такая корректировка теоретически может быть, как в большую, так и меньшую сторону. Однако практика показывает, что применение общедомового прибора учета тепловой энергии дает экономию платежей относительно расчета по нормативу потребления. В последующем размер платы по прибору учета будет лишь зависеть от погодных условий, влияющих на фактическое потребление тепловой энергии. Конечно, сама по себе установка приборов учета не дает экономии энергоресурсов, но позволяет сэкономить деньги в кошельке потребителя. Установка теплового счетчика позволя-

ет снизить платеж на 14–17 процентов. Кроме этого, можно сэкономить за счет более рачительного отношения к потреблению коммунальных ресурсов. Да и платить только за то, что потребил, — справедливый подход.



Значительная часть моего дохода расходуется на оплату услуг ЖКХ, что делать?

В соответствии с действующим законодательством величина расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг частично может быть компенсирована предоставлением субсидии. Если затраты на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи или одиноко проживающего гражданина составляют более 14%, можно обратиться в орган социальной защиты либо муниципальное учреждение, уполномоченное органами местного самоуправления, для оформления субсидии.



Зачем нужен общедомовой счетчик, если в квартире установлен индивидуальный?

Индивидуальный счетчик позволяет вносить плату только за фактически потребленный объем ресурсов в жилом помещении, но не решает задач по контролю за расходом ресурсов на общедомовые нужды, не позволяет оценить состояние внутрименовых сетей и соответствие оказываемых услуг принятым нормам.

Установка общедомового прибора позволит собственникам:

- контролировать качество предоставляемых коммунальных ресурсов на соответствие нормативным показателям;
- утечки в системах водо- и теплоснабжения жилого дома;
- исключить потери воды от центрального теплового пункта до дома при расчетах с ресурсоснабжающими организациями — убытки за потери на магистральных сетях будут нести ресурсоснабжающие организации;
- обязать компенсировать потери ресурсов в домовых сетях свою управляющую компанию в случае, если все собственники жилья установят индивидуальные приборы учета;
- перейти на оплату за фактическую величину потребленного ресурса в жилом доме;
- контролировать расход коммунальных ресурсов на общедомовые нужды;
- получить реальные возможности для ресурсосбережения.



Кто должен нести расходы за установку общедомовых приборов учета?

Собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах обязаны установить приборы учета воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также обеспечить ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии.

Решение об установке общедомовых приборов учета принимает общее собрание собственников дома (статья 13 Федерального закона от 23.11.2009 г.



№ 261 «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).



Какие меры будут приняты к тем гражданам, которые не устанавливают индивидуальные приборы учета?

К гражданам, не установившим приборы учета ресурсов при наличии технической возможности, при предъявлении платежей за коммунальные услуги (в том числе и на общедомовые нужды) будут применяться нормативы потребления коммунальных услуг с учетом повышающих коэффициентов:

- с 01 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. — 1,1;**
- с 01 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. — 1,2;**
- с 01 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. — 1,4;**
- с 01 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. — 1,5;**
- с 2017 года — 1,6.**

(п. 3(1) приложения I постановления Правительства РФ от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг»).

ПОЛЕЗНЫЕ АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО НАДЗОРУ В СФЕРЕ ЗАЩИТЫ ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ И БЛАГОПОЛУЧИЯ ЧЕЛОВЕКА ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

Адрес: 680009, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 1096.

Электронпочта: root@sanepid.khv.ru

Прием заявлений, обращений, запросов, справки по телефону (4212) 27-25-19

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ АНТИМОНОПОЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ХАБАРОВСКОМУ КРАЮ

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Запарина, 67 (прием заявлений, обращений запросов осуществляется в кабинете 20).

Электронпочта: to27@fas.gov.ru

Тел. (4212) 32-40-57 (справки).

ГЛАВНОЕ КОНТРОЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА КРАЯ

Адрес: 680021, г. Хабаровск, Амурский бульвар, 43.

Электронпочта: klp@adm.khv.ru,

Тел. (4212) 40-23-23

МИНИСТЕРСТВО СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ НАСЕЛЕНИЯ КРАЯ

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, 67.

Электронпочта: mszn@adm.khv.ru

Тел. (4212) 32-65-43

КОМИТЕТ ПО ЦЕНАМ И ТАРИФАМ ПРАВИТЕЛЬСТВА КРАЯ

Адрес: 680002, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, 70.

Электронпочта: value@adm.khv.ru

Тел. (4212) 32-93-22

МИНИСТЕРСТВО ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА КРАЯ

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, 71.

Электронпочта: office@adm.khv.ru

Тел. (4212) 32-41-17

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ХАБАРОВСК»

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Карла Маркса, 66.

Электронпочта: cityhall@khabarovskadm.ru

Тел. (4212) 41-98-22 (Управление жилищно-коммунального хозяйства и эксплуатации жилищного фонда)

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД КОМСОЛЬСК-НА-АМУРЕ»

Адрес: 681000, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Аллея Труда, 13.

Электронпочта: priemnaya@kmscity.ru

Тел. (4217) 59-09-13 (Управление жилищно-коммунального хозяйства, топлива и энергетики).



АДМИНИСТРАЦИЯ АМУРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682640, г. Амурск, пр. Мира, 11.

Электронная почта: adm@admin.amursk.ru

Тел. (42142) 2-04-28

АДМИНИСТРАЦИЯ АЯНО-МАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682571, с. Аян, ул. Советская, 8.

Электронная почта: sistadmin123@mail.ru

Тел. (42147) 21-2-03

АДМИНИСТРАЦИЯ БИКИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682970, г. Бикин, пер. Советский, 2.

Электронная почта: info@bikinadm.ru

Тел.: (42155) 21-1-33, 21-3-27 (Отдел коммунального хозяйства, транспорта и связи).

АДМИНИСТРАЦИЯ ВАНИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682860, рп. Ванино, Площадь Мира, 1.

Электронная почта: uprav@vanino.org

Тел.: (42137) 5-51-02, 5-51-27 (Управление жизнеобеспечения района).

АДМИНИСТРАЦИЯ ВЕРХНЕБУРЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682030, п. Чегдомын, ул. Центральная, 49.

Электронная почта: admvbr_organ@orgotdel@mail.ru

Тел.: (42149) 5-17-62, 5-14-01 (Отдел ЖКХ и энергетики).

АДМИНИСТРАЦИЯ ВЯЗЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682950, г. Вяземский, ул. Коммунистическая, 8.

Электронная почта: vzmadmin@vzm.kht.ru

Тел. (42153) 3-10-35

АДМИНИСТРАЦИЯ КОМСОМОЛЬСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 681000, г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Краснофлотская, 326.

Электронная почта: inform.akmr@raion.kms.ru

Тел.: (4217) 54-45-17, 54-51-67 (Отдел коммунального хозяйства).

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИМЕНИ ЛАЗО

Адрес: 682910, рп. Переяславка, ул. Октябрьская, 35.

Электронная почта: admin_prs@lazo.khv.ru

Тел.: (42154) 21-6-36, 21-8-71 (Управление обеспечения жизнедеятельности населения).

АДМИНИСТРАЦИЯ НАНАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682350, с. Троицкое, ул. Калинина, 102.

Электронная почта: nanai-adm@trk.kht.ru

Тел.: (42156) 4-13-8, 4-14-82 (Отдел ЖКХ)

АДМИНИСТРАЦИЯ НИКОЛАЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682460, г. Николаевск-на-Амуре, ул. Советская, 73.

Электронная почта: admin@admin.nikol.ru

Тел.: (42135) 2-22-36, 2-35-81 (Отдел ЖКХ).

АДМИНИСТРАЦИЯ ОХОТСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: ул. Ленина, 16, рп. Охотск, 682480

Электронная почта: administr@oxt.kht.ru

Тел.: (42141) 9-14-72, 9-12-79 (Комитет жилищно-коммунального хозяйства).

АДМИНИСТРАЦИЯ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО

Адрес: 682380, с. им. П. Осипенко, ул. Амгуньская, 72.

Электронная почта: admin.pos@email.kht.ru

Тел.: (42144) 21-4-57, 2-13-00 (Отдел энергетики, ЖКХ, строительства, транспорта и связи).

АДМИНИСТРАЦИЯ СОВЕТСКО-ГАВАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682800, г. Советская Гавань, ул. Ленина, 3.

Электронная почта: adm@city.sovgav.ru

Тел.: (42138) 45-1-12, 46-0-31 (Управление энергообеспечения, транспорта, инженерных коммуникаций и коммунального хозяйства).

АДМИНИСТРАЦИЯ СОЛНЕЧНОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682711, рп. Солнечный, ул. Ленина, 23.

Электронная почта: asr@ns.kmscom.ru

Тел.: (42146) 2-30-95, 2-35-48 (Отдел ЖКХ).

АДМИНИСТРАЦИЯ ТУГУРО-ЧУМИКАНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682560, с. Чумикан, пер. Советский, 3.

Электронная почта: chumikan@chumikan.khv.ru

Тел.: (42143) 91-05-2, 91-5-09 (Отдел по экономике и ЖКХ).

АДМИНИСТРАЦИЯ УЛЬЧСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 682400, с. Богородское, ул. 30 лет Победы, 54.

Электронная почта: master@adminulchi.ru

Тел.: (42151) 5-16-73, 5-15-94 (Отдел ЖКХ).

АДМИНИСТРАЦИЯ ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

Адрес: 680007, г. Хабаровск, ул. Волочаевская, 6.

Электронная почта: postmaster@khabrayon.ru

Тел. (4212) 21-82-09



НЕКОММЕРЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР —
ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ
В ХАБАРОВСКОМ КРАЕ»

Адрес: 680000, г. Хабаровск, ул. Ленина, 57.

Электронпочта: info@kapremont27.ru

Тел.: 754-900, 754-904

ПРАВОВАЯ ПОМОЩЬ

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ;
2. Федеральный Закон Российской Федерации от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».
3. Федеральный Закон Российской Федерации от 22.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса».
4. Федеральный Закон Российской Федерации от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации».
5. Федеральный Закон Российской Федерации от 21.06.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
6. Федеральный закон Российской Федерации от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных».
7. Федеральный закон Российской Федерации от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».
8. Федеральный закон Российской Федерации от 24.07.2007 г. N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».
9. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».
10. Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».
11. Постановление Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 г. № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению много-квартирными домами».
12. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».
13. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 г. № 47 «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».



14. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.02.2006 г. № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

15. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

16. Постановление Правительства Российской Федерации от 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

17. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

18. Постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 г. № 493 «О государственном жилищном надзоре».

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 28.12.2012 г. № 1468 «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

20. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 г. № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 15.10.2003 № 5176).

21. Государственный стандарт Российской Федерации (Энергосбережение. Нормативно-методическое обеспечение. Основные положения) ГОСТ Р 51387-99.

22. Государственный стандарт Российской Федерации (Измерение расхода воды в закрытых каналах. Счетчики холодной питьевой воды. Требования к установке) ГОСТ Р 50193.2-92.

23. Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10.06.2010 г. № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10».

24. Строительные нормы и правила Российской Федерации СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (приняты постановлением Госстроя РФ от 23.06.2003 г. № 109).

25. Закон Хабаровского края от 24.07.2013 г. № 296 «О регулировании отношений в сфере обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Хабаровского края».

26. Постановление Правительства Хабаровского края от 30.12.2013 г. № 479-пр «Об утверждении программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Хабаровского края на 2014–2043 годы».



**Министерство жилищно-коммунального
хозяйства Хабаровского края**

680000, г. Хабаровск, ул. Фрунзе, 71,
тел.: (4212) 30-56-51, 32-41-17,
факс (4212) 30-50-34.
E-mail: office@adm.khv.ru,
<http://gkh27.ru>

**Автономная некоммерческая культурно-
просветительская организация «ТОЧКА РОСТА»**

680000, г. Хабаровск, пер. Саратовский, 2, 4,
тел. (4212) 96-66-59

Журнал «Дальневосточный энергопотребитель»

680030, г. Хабаровск, ул. Ленина, 41-4,
тел. (4212) 21-19-19.
E-mail: dvenergy@mail.ru,
<http://dalenergy.ru>



«ЖКХ: знать и применять»

Брошюра
Тираж 500 экз.

Отпечатано в типографии «Жук»
г. Комсомольск-на-Амуре,
ул. Павловского, 11.

2015 г.