



# АЗБУКА

ДЛЯ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ  
УСЛУГ ЖКХ

ВЫПУСК 3.0



## Александр СИДЯКИН

**Руководитель Центрального исполнительного комитета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ», Заместитель Секретаря Генерального совета Партии «Единая Россия»:**

«Азбука для потребителей ЖКХ» – это теория, подкрепленная жизненной практикой. А самое важное, что пособие учит цивилизованному взаимодействию всех участников жилищно-коммунальной сферы: собственников, управляющие и ресурсоснабжающие организации, органы власти различных ветвей и уровней. Без перекосов. Опираясь на законодательство, которое формируется исходя из запросов граждан. Именно поэтому выходит уже третье издание «Азбуки», поскольку она востребована и объективна.

Уверен, что новая книга еще пополнит ряды жилищных активистов».



## Александр КОЗЛОВ

**Координатор федерального партийного проекта «Школа грамотного потребителя», член Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ», Председатель комиссии по государственному строительству и местному самоуправлению Московской городской Думы:**

«В наши дни крайне легко запутаться в море информации, которую предлагает интернет и множество печатных изданий. Тем более в динамично меняющемся законодательстве о ЖКХ. Где правда, где ложь, где заблуждение из-за неправильного прочтения законов? Как действовать жителю, чтобы не запутаться? Мы собрали всю важную информацию с пошаговыми инструкциями в новой «Азбуке для потребителей услуг ЖКХ». Она создана с учётом всех нормативных изменений, написана простым и доступным языком, чётко разложена по темам и главам.

А для тех, кому удобнее пользоваться цифровыми сервисами, «Школа грамотного потребителя» подготовила онлайн-сервисы – портал и мобильное приложение «Школа ЖКХ». Надеемся, что наши проекты помогут вам быстро разобраться в своих правах и обязанностях, наладить добрососедские отношения и организовать комфортную и уютную обстановку в многоквартирном доме».

**Азбука ЖКХ подготовлена при поддержке  
Министерства строительства и ЖКХ Российской Федерации  
и Публично-правовой компании «Фонд развития территорий»**

---

Вашему вниманию представлено 3-е актуализированное издание справочного пособия для потребителей услуг ЖКХ. Специфические отраслевые темы рассказываются простым языком с иллюстрациями и доступными разъяснениями. Третья редакция приведена в соответствие с действующим законодательством на момент ее составления. Кроме того, в ней более подробно рассмотрена деятельность совета многоквартирного дома и его председателя в ходе предоставления жилищно-коммунальных услуг.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ подготовлена в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме. Учебный материал содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

- ➔ состав общего имущества в многоквартирном доме, его содержание и текущий ремонт;
- ➔ проведение общего собрания собственников;
- ➔ предоставление коммунальных услуг;
- ➔ организация и проведение капитального ремонта и т. д.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ будет интересна всем, кто владеет и пользуется собственностью в многоквартирном доме и желает улучшить свои знания по управлению имуществом. Книга научит экономить плату за услуги, а именно – выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально использовать коммунальные услуги, осуществлять энергосервисные мероприятия в многоквартирном доме.

# СОДЕРЖАНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС .....</b>	<b>8</b>
Основные участники сферы ЖКХ.....	9
Кто контролирует ЖКХ?.....	13
Жилищные и коммунальные услуги.....	14
Собственник – какие у него права и обязанности? .....	16
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме .....	16
<b>ГЛАВА 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.           СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ.....</b>	<b>20</b>
Что решается на общем собрании собственников помещений? .....	20
Как проводится общее собрание собственников помещений? .....	21
Решения общего собрания собственников помещений .....	24
Голосование на общем собрании собственников.....	25
Можно ли оспорить решения общего собрания?.....	27
Собрание в заочной форме: как его провести?.....	28
Очно-заочная форма проведения собрания.....	29
Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем.....	29
Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме .....	33
Место хранения протоколов общего собрания собственников .....	36
Совет многоквартирного дома .....	37
Председатель совета многоквартирного дома .....	38
Вознаграждение совета многоквартирного дома.....	39
<b>ГЛАВА 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ .....</b>	<b>42</b>
Непосредственное управление многоквартирным домом.....	43
Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ).....	43
Как создать ТСЖ? .....	45
Органы управления ТСЖ .....	46
Управление управляющей организацией (УО).....	49
Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами .....	57
<b>ГЛАВА 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ.....</b>	<b>60</b>
Что входит в содержание дома? .....	60
Содержание земельного участка многоквартирного дома.....	64
Коммунальные услуги, потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.....	65
Услуги по управлению многоквартирным домом.....	68
Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества .....	63
Как правильно принять и реализовать решение о проведении текущего ремонта.....	70
Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель?.....	64
Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения? .....	75
<b>ГЛАВА 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ .....</b>	<b>77</b>
Виды коммунальных услуг .....	77

Исполнители коммунальных услуг .....	78
Договор предоставления коммунальных услуг .....	80
Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги.....	80
Права и обязанности потребителя.....	83
Размер платы за коммунальные услуги.....	85
Тарифы.....	85
Начисление платы за холодную воду, электричество, газ.....	86
Начисление платы за горячую воду .....	86
Начисление платы за водоотведение .....	87
Начисление платы за отопление .....	87
Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире.....	90
Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.....	90
Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды .....	91
Требования к качеству коммунальных услуг.....	93
Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?.....	94

## **ГЛАВА 6. ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО)..... 96**

Региональная программа и территориальная схема по обращению с отходами .....	96
Региональный оператор и операторы по обращению с ТКО .....	98
Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.....	99
Оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами .....	99
Оплата услуг по обращению с ТКО.....	100
Фиксация нарушений обязательств регионального оператора.....	101

## **ГЛАВА 7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА. МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ПО ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ..... 103**

Как ввести счетчик в эксплуатацию?.....	103
Что делать, если прибор учета сломался? .....	103
Акты фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов .....	106
Как перерасчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют?.....	108
Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг .....	109
Энергосбережение. Энергосервисные контракты. ....	110
Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг .....	113
Льготы и компенсации для определенных категорий граждан .....	113
Предоставление льгот по оплате услуг ЖКХ отдельным категориям граждан .....	116
Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг .....	117
Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома.....	120

## **ГЛАВА 8. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМА.....123**

В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?.....	123
Какие работы входят в капремонт? .....	124
Региональные программы капремонта.....	125
Как накопить средства на капремонт?.....	126
Специальный счет .....	128
Специальный депозит .....	131

Счет регионального оператора – общий котел.....	132
«Общий котел» и спецсчет: основные черты .....	133
Как правильно выбрать спецсчет на капремонт.....	134
Проведение капремонта в многоквартирных домах .....	135
Аварийное жилье.....	136

## **ГЛАВА 9. РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ .....137**

Что такое реновация жилищного фонда .....	137
Необходимость проведения реновации.....	137
Что такое московский стандарт реновации?.....	139
Срок действия программы реновации в городе Москве .....	139
Порядок реализации программы реновации.....	139
Требования к домам, построенным для переселения жителей из пятиэтажек.....	140
Очередность сноса многоквартирных домов, включенных в Программу реновации .....	141
Процедура переоформления собственности на жилье .....	141
Благоустройство новых кварталов .....	141
Предоставление равнозначной квартиры .....	142
Предоставление равноценной квартиры.....	142
Содержание договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение .....	142
Предоставление жилого помещения собственнику комнаты в коммунальной квартире.....	143
Предоставление жилого помещения взамен квартиры, находящейся в общей собственности.....	143
Отделка новых квартир .....	144
Предоставление жилья нанимателям квартир по договору социального найма.....	144
Предоставления жилья собственникам, у которых предыдущая квартира находилась в залоге (ипотеке) у банка .....	145
Сделки на получение квартир с доплатой .....	145
Расчет размера доплаты за дополнительные квадратные метры .....	145
Доплата посредством кредита или материнского капитала .....	145
Учет интересов собственников нежилых помещений в домах, попадающих в программу реновации .....	146
Возможность сохранить договор аренды нежилого помещения .....	146
Выход из программы реновации.....	146
Всероссийская реновация жилья .....	146

## **ГЛАВА 10. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ ..... 149**

Государственная информационная система ЖКХ (ГИС ЖКХ) .....	149
Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать .....	150
Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права?.....	151
Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ.....	152
Судебный порядок урегулирования спора .....	159

## **ГЛАВА 11. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА .....163**

Позиция «это не мое дело» и ее последствия.....	163
Организация взаимодействия совета многоквартирного дома с собственниками и пользователями помещений .....	165
Деятельность совета многоквартирного дома в социальных сетях и мессенджерах.....	166
Эффективное общение на очном собрании собственников .....	169
Варианты выхода из конфликта .....	171

## Глава 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом, и во втором случае жилье необходимо содержать, иначе оно ветшает, приходит в негодность, и в нем становится невозможно и опасно жить.

В первом случае содержание жилья может осуществляться собственником самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей.

Во втором случае, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других элементов, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые нужно содержать в надлежащем техническом состоянии.

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

Необходимость объяснять предмет деятельности жилищно-коммунального хозяйства связана с тем, что большинство собственников и нанимателей жилья на сегодняшний день имеют о нем, к сожалению, смутное представление. Среднестатистический житель многоквартирного дома и по сей день считает, что все то, что расположено за его квартирой (подъезд, лифт, двор), является заботой публичной власти, но никак не владельцев квартир в этом доме.

Вместе с тем отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства строятся на рыночных принципах, а это значит, что собственники должны научиться быть грамотными потребителями услуг для своего дома и уметь контролировать качество их предоставления.





Жильцы имеют разные документы на квартиры

Это актуально для любого собственника жилья, но в особенности для активистов, которые формируют советы многоквартирных домов. Совет дома – это объединение наиболее активных собственников жилья, которое следит за состоянием дома, а также предоставляет интересы жителей многоквартирного дома в отношениях с управляющими и ресурсоснабжающими организациями при предоставлении услуг ЖКХ.

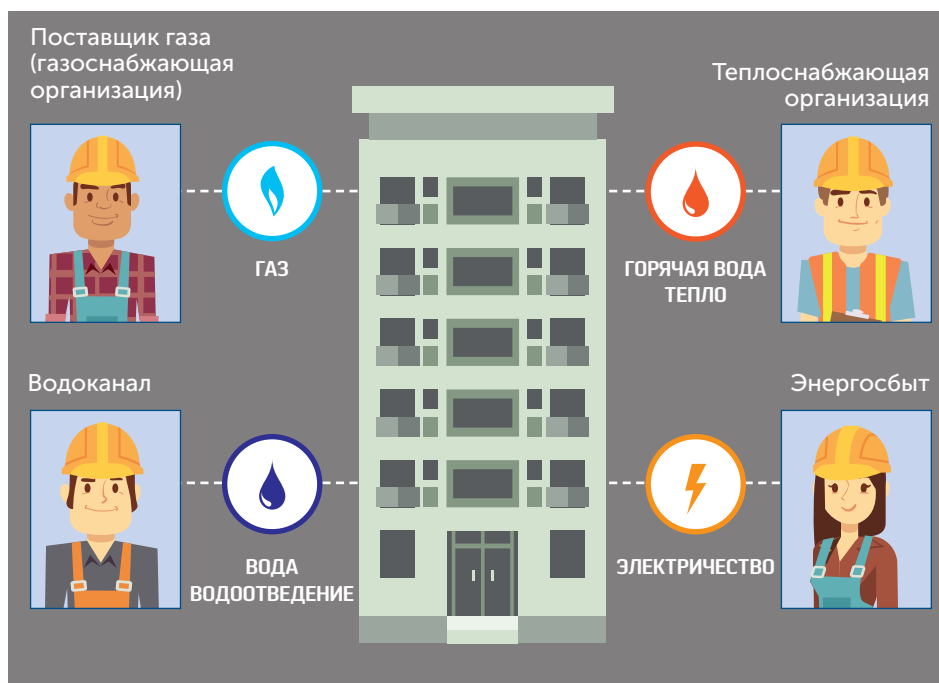
Грамотная работа активистов позволяет жителям экономить существенные средства на оплате жилищно-коммунальных услуг путем контроля за выполнением ремонтных работ, работ и услуг по содержанию жилья. Активный совет дома всегда добивается их надлежащего качества или своевременного устранения недостатков.

В Азбуке ЖКХ 3.0. особое внимание уделено использованию советом многоквартирного дома предоставленных законодательством полномочий в целях улучшения состояния многоэтажных жилых домов и повышения качества жизни их жильцов.

## Основные участники сферы ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство – сложная система, основанная на имущественных отношениях. В нее входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды, региональные операторы по капитальному ремонту и обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО). В идеале главная цель всех «звеньев» этой системы – сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе – чисто и уютно и, главное, чтобы собственникам жилья не приходилось платить за это слишком дорого. Что нужно сделать для того, чтобы достичь идеала? Этот вопрос мы и постараемся прояснить на страницах учебника.





Для начала разберемся с определениями, чтобы не возникло путаницы.

**Собственник помещения в многоквартирном доме – лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.**

**СОБСТВЕННИК ПОМЕЩЕНИЯ** – это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодняшний день стандартный документ – это выписка из Единого государственного реестра недвижимости. Также у многих сохраняются свидетельства о праве собственности, однако с 15.07.2016 г. эти документы уже не выдают. Однако имеющиеся свидетельства сохраняют свою силу. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живете в муниципальной или съемной квартире, вы – наниматель помещения.

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

**УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ** мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖЭКом, ДУКом, ЖРП и т. д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (крыш, подъездов, лифтов, электропроводки) – словом, занимается всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору

управления. Примерная форма договора управления утверждена приказом Минстроя РФ от 31 июля 2014 г. № 411.

*Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных вод).*

**РЕСУРСΟΣНАБЖАЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ** – это поставщик коммунальных ресурсов. Такие организации превращают многоэтажный дом из бетонной коробки в благоустроенное жилье, подавая в него электричество, газ, воду, отопление. Они могут называться по-разному, быть муниципальными, государственными предприятиями или частными организациями (ООО, АО), индивидуальными предпринимателями.

*Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, разновидность товариществ собственников недвижимости, представляющее собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности, направленной на предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме.*

**ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ** – это некоммерческая организация. Цель ТСЖ – не извлечь выгоду, а управлять общим имуществом, заниматься его содержанием и ремонтом, предоставлением коммунальных услуг. Следует отметить, что содержанием общего имущества ТСЖ может заниматься самостоятельно, имея в штате необходимых специалистов (сантехника, электрика, инженера), а может нанимать для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. В последнем случае отношения между ТСЖ и наемной организацией регулируются договором подряда. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

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

**ИСПОЛНИТЕЛЬ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ** – это та компания (или индивидуальный предприниматель), которая непосредственно предоставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги предоставляет или управляющая компания (чаще), или тоже РСО (в случаях, оговоренных законом).

Немалую роль в работе коммунального хозяйства играют и местные власти, и само государство. Подробно их функции и обязанности прописаны в статьях 12, 13, 14 Жилищного кодекса РФ.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

п. 16.5 ст.12  
Жилищного кодекса РФ

*Региональный оператор капитального ремонта – это специализированная некоммерческая организация, которая осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.*

**РЕГИОНАЛЬНЫЙ ОПЕРАТОР** – это организация, создаваемая в форме фонда, задачей которой является проведение капитального ремонта многоквартирных домов в регионе. Такой оператор создается в каждом субъекте РФ. С этим участником сферы ЖКХ сталкиваются собственники помещений в тех домах, которые выбрали в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт общий счет регионального оператора или выбрали регионального оператора владельцем специального счета. В этом случае оператор организывает сбор средств на капитальный ремонт, заказывает и принимает работы.

Особенность регионального оператора капитального ремонта в том, что учредителем этой организации выступает субъект, в котором он создан. Региональный оператор не может быть признан банкротом. Учредитель не вправе принять решение о его ликвидации. Субъект несет субсидиарную ответственность по всем обязательствам созданного им оператора.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

абз. 27 ст.1  
Федерального закона  
от 24.06.1998 №89-ФЗ  
«Об отходах производства  
и потребления»

*Оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами – оператор по обращению с ТКО – индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, осуществляющее деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, захоронению отходов производства и потребления, или по простому говоря, мусора.*



В России существует трехступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги

## Кто контролирует ЖКХ?

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

В России существует трехступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги.

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

**ВТОРАЯ СТУПЕНЬ** – муниципальные службы контроля. Осуществляют муниципальный контроль районные и городские администрации.

По умолчанию муниципальный жилищный контроль осуществляется в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Однако в некоторых регионах органам местного самоуправления делегированы отдельные функции Государственной жилищной инспекции, более главного органа контроля (см. третью ступень). В этом случае муниципальный жилищный контроль выполняет надзорные функции по всем переданным полномочиям в отношении всего жилищного фонда

Кроме контроля за деятельностью управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, а также рассмотрения жалоб жильцов, Администрация занимается межеванием земельных участков около домов, выдачей разрешений о переводе жилого помещения в нежилое, согласованием переустройства и перепланировки жилых помещений, заключением и изменением договоров социального найма, выдачей разрешений на вырубку зеленых насаждений и пр.

Для более подробного ознакомления с функциями Администрации вам необходимо посетить ее сайт.

**ТРЕТЬЯ СТУПЕНЬ** – это государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. Государственный жилищный надзор – это деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса РФ). Лицензионный контроль – это контроль за соответствием деятельности управляющих организаций лицензионным требованиям. С 1 мая 2015 года все управляющие организации обязаны иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартир-

тирными домами. Осуществляет лицензионный контроль и жилищный надзор государственная жилищная инспекция. Именно эта организация занимается контролем за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг (отопление, электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение и другие) установленным требованиям законодательства; осуществляет контроль за проведением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации; осуществляет контроль за соблюдением порядка перевода жилых помещений в нежилые, требований к перепланировке и переустройству помещений в многоквартирном доме и пр.

Перед написанием обращений необходимо ознакомиться с процедурой подачи обращений – в какой форме надо их подавать, на чье имя, сколько дней ждать ответа и пр. На сегодняшний день обращения принимаются либо в письменной форме либо через Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства. Подавая обращение в письменной форме, нужно быть готовым подтвердить свою личность посредством предъявления паспорта. Если заявление составлено и подписано одним человеком, а подает его другой, то потребуются также нотариальная доверенность на право подачи документа в соответствующую инстанцию.

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

Тарифы на коммунальные услуги регулируются **уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ – в области регулирования тарифов. В каждом регионе эти органы называются по-разному - региональная энергетическая комиссия, департамент цен и тарифов, региональная служба по тарифам и т.д.**

Чем эта организация полезна совету МКД? В нее можно обращаться по вопросам тарифов, за пояснением структуры тарифа и пр. Если, к примеру, вы обнаружили расхождение между тарифами на конкретный вид ресурса (например, на холодную воду) в вашем регионе и тарифами, предоставленными за этот вид ресурса в вашей квитанции, вы можете обратиться в эту организацию за разъяснениями.

## Жилищные и коммунальные услуги

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

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

- ➔ содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (осмотры общего имущества, выявление повреждений и нарушений), в том числе санитарное содержание общего

имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);

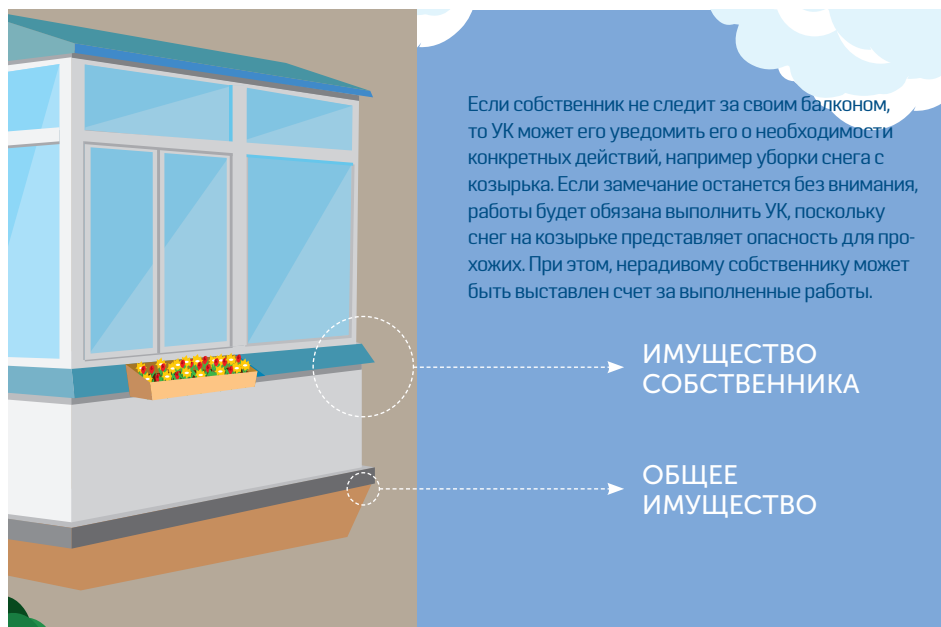
- ➔ услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (прием, хранение и передача технической документации, заполнение и актуализация информации в ГИС ЖКХ, работа по взысканию задолженности и т. д.).
- ➔ С 1 января 2017 года к жилищным услугам относятся также коммунальные ресурсы, потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме. Это может быть холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение. Способы начисления платы за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, будут раскрыты в соответствующем параграфе справочного пособия.

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений в нем. Вместе с тем они обязаны выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранным лицом. Это может быть управляющая организация, ТСЖ либо лицо, которое было выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 3 данного пособия).

#### Коммунальные услуги.

Все коммунальные услуги легко запомнить, их всего семь. Это:

- ➔ горячее водоснабжение;
- ➔ холодное водоснабжение;
- ➔ водоотведение;
- ➔ электроснабжение;
- ➔ газоснабжение;
- ➔ отопление;
- ➔ услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами.



За поставку коммунального ресурса до границы многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В рамках многоквартирного дома ответственность за предоставление коммунальной услуги несет ее исполнитель. Это может быть управляющая организация или товарищество собственников жилья при наличии у них заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора поставки коммунального ресурса.

Нередки случаи, когда ресурсоснабжающие организации предоставляют коммунальные услуги собственникам напрямую (без посредников). В этом случае ресурсоснабжающие организации отвечают за качество коммунальных услуг до конечного потребителя.

С 2015 года в России поэтапно появляется новый вид коммунальной услуги – обращение с твердыми коммунальными отходами. Это деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию и размещению отходов и потребления, иначе говоря, мусора.

## Собственник – какие у него права и обязанности?

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

Быть собственником помещения – большая ответственность. Владелец квартиры имеет право сдавать ее внаем, продать, подарить, завещать и т. д. Однако надо понимать, что квартира – это не дом в деревне, она окружена такими же квартирами со своими собственниками, поэтому распоряжаться своей квартирой каждый владелец имеет право только таким образом, чтобы не нарушить законные права и интересы соседей.

Отличительной особенностью многоквартирного дома является то, что в нем существуют два вида имущества: личное (квартиры, офисы) и общее (например, лестничные клетки, лифты, крыши, подвалы).

А в коммунальной квартире возникает еще один вид имущества – это общее имущество в коммунальной квартире (общие кухня, коридор, санузел).

## Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- ➔ лестничные площадки, лестницы, лифты отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартирам, оборудованные, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа маломобильных групп населения в помещения многоквартирного дома;

## ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В МНОГOKВАРТИРНОМ ДОМЕ\*



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



Помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий



Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения



Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты

\* Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен также в пп. 2–9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

- ➔ место, где размещается лифт, называется лифтовой шахтой. Кроме нее в доме может быть вентиляционная шахта – она тоже считается общим имуществом;
- ➔ технический этаж (нужен для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций); он может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания;
- ➔ в некоторых многоквартирных домах имеются помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов. Это колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы – разумеется, если ими могут пользоваться все жильцы. Если же в вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две квартиры и перестроил их под платный спортзал, эти помещения не являются общим имуществом – у них есть свой собственник;
- ➔ крыша также считается общим имуществом. В жилищной терминологии она определяется как «верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции»;
- ➔ ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным принци-

### СОВЕТ

Прежде чем купить квартиру в доме, уточните, что входит в состав общего имущества собственников этой многоэтажки и за содержание чего вам ежемесячно придется платить.



пом к общему имуществу относится балконная плита. Следует понимать, что в составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество;

- ➔ технический подвал также относится к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку служит для вентиляции подпольного пространства под помещениями первого этажа, а также для размещения инженерного оборудования и коммунальных сетей дома;
- ➔ земельный участок – это территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Полный перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме можно прочитать в пп. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

Элементами благоустройства являются, например, площадки для отдыха; детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты – дополнительные строения (собственный источник теплоснабжения вне здания, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки и т. п.).

По общему правилу все, что находится на земельном участке, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Существуют и исключения: общим имуществом не являются коммунальные сети, проходящие вне дома, а также муниципальные дороги.

Трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, также не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом.

Инженерные коммуникации в многоквартирном доме признаются общим имуществом в многоквартирном доме при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме.

Это могут быть:

- ➔ система отопления со всеми устройствами;
- ➔ внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них (до первого отключающего устройства). Кроме того, общим имуществом считаются коллективные приборы учета холодной и горячей воды и все механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях;
- ➔ внутридомовая система водоотведения со всеми устройствами – до первых стыковых соединений;

- ➔ внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами – до запорного крана (отключающего устройства);
- ➔ внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами – до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- ➔ автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг.

## Глава 2. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ

### Что решается на общем собрании собственников помещений?

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

#### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Голосовать на общем собрании могут не только собственники, зарегистрировавшие свои права. Гражданин, принявший помещение от застройщика по акту приема-передачи также может принимать участие в голосовании, но только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Далее без регистрации права собственности голосовать на общих собраниях уже не получится.*

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ст. 44  
Жилищного Кодекса РФ.

Решения, принятые на собрании являются обязательными для всех собственников.

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

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

- ➔ принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- ➔ принято решение о наделении совета дома полномочиями по решению вопросов текущего ремонта общего имущества;
- ➔ принято решение о предоставлении председателю совета дома дополнительных полномочий по решению текущих вопросов, возникающих в его деятельности, но не входящих в компетенцию общего собрания собственников;
- ➔ 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;
- ➔ принято решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;
- ➔ принято решение о переходе на прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы. Например, ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам установить на общем собрании величину ежемесячного денежного вознаграждения председателя и членов совета дома.

В ст. 157 Жилищного кодекса РФ указывается, что общее собрание собственников в многоквартирном доме определяет размер платы за содержание жилья по предложению управляющей организации. Ст. 170 Жилищного кодекса РФ дает право собственникам на общем собрании определить банк, в котором будет открываться специальный счет на капитальный ремонт.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Сегодня к общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравится ходить. Однако это очень опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автопарковка, а платежи за капремонт выросли втрое. «Почему?!» – воскликнет он возмущенно. «Так решили на общем собрании», – ответят ему, и он будет вынужден с этим считаться.*

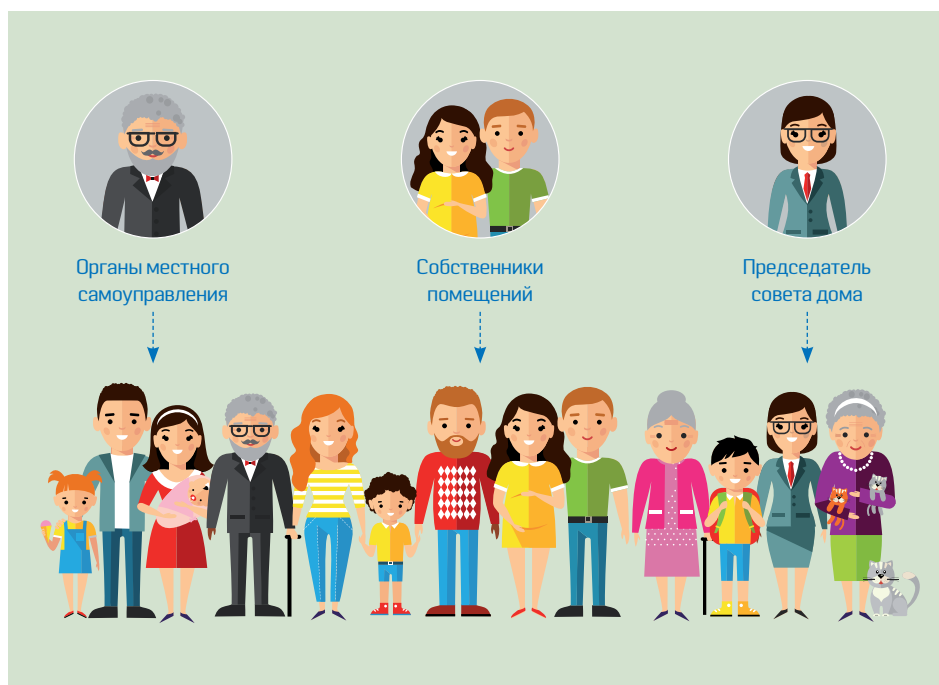
## Как проводится общее собрание собственников помещений?

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

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ст. 45

Жилищного Кодекса РФ



Внеочередное собрание собственников может инициировать любой собственник, живущий в доме или управляющая компания

**ГОДОВОЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ** – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, и какие вопросы на нем обсуждать – прерогатива инициаторов.

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

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

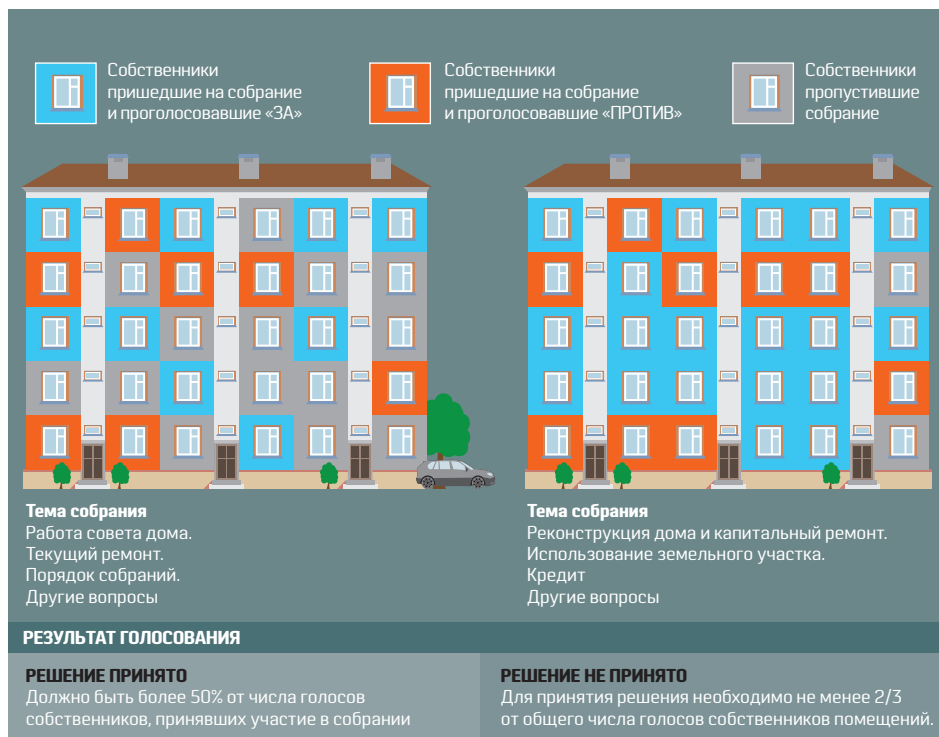
Собственники, обладающие не менее чем 10% квадратных метров от площади всех помещений в доме, имеют право обратиться в управляющую организацию или ТСЖ с заявлением об оказании содействия в проведении общего собрания. В нем должны быть сформулированы вопросы для внесения в повестку дня собрания. Получив такое заявление, управляющая организация или ТСЖ обязаны:

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

#### СОВЕТ

Существует много способов проинформировать жильцов о планирующемся собрании. Как показывает практика, наиболее успешные, это...

- а) направить уведомление о собрании каждому собственнику заказным письмом;
- б) вручить каждому собственнику уведомление лично в руки, под роспись;
- в) повесить объявление на 1-м этаже каждого подъезда (но такой вариант возможен, если его одобрили на предыдущих общих собраниях);
- г) разместить уведомление в электронной системе, если голосование проводится с ее использованием.



Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 от общего числа голосов)

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

Управляющая организация имеет право инициировать проведение общего собрания собственников практически по всем вопросам, отнесенным к его компетенции. Инициатором собрания управляющая организация может стать, если она уже работает в доме на основании договора управления многоквартирным домом. Однако предложить свои услуги собственникам другого дома, инициировав общее собрание, она не имеет права.

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке – это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50% голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет **кворум**. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме. Такие случаи оговорены в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса.

На годовом общем собрании кворум не набрался? Значит, его придется проводить повторно. А вот если на внеочередное пришло меньше половины собственников, это уже сами инициаторы будут решать, проводить им повторный сбор или отказаться от своей идеи.

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

1. Информация о том, кто созывает собрание.
2. Информация о форме проведения – в очной, заочной или очно-заочной форме.
3. Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном, очно-заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» (например, дом номер 4, подъезд 1, 1-й этаж, помещение ТСЖ).
4. Повестка дня собрания.
5. Информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить один из своих городков в вашем дворе).

## Решения общего собрания собственников помещений

Для того, чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50% голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее, чем половиной или 2/3 голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание.

Двумя третями голосов придется принимать следующие решения:

- ➔ решение о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- ➔ решение по некоторым вопросам капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, а именно о проведении капитального ремонта общего имущества, установлении размера взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный, размещении средств на специальном депозите, получении кредита на капремонт;
- ➔ решение о пределах использования земельного участка (например, решение об установке знаков, ограничивающих остановку и стоянку автомобилей и т. д.);
- ➔ решение о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- ➔ решение о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома);
- ➔ решение о наделении председателя совета многоквартирного дома дополнительными полномочиями, за исключением тех из них, которые относятся к компетенции общего собрания собственников.

К числу решений, для утверждения которых необходимо, чтобы «за» проголосовали собственники, обладающие более половины квадратных

метров, относятся:

- ➔ решение о выборе способа накопления средств на капитальный ремонт (специальный счет или счет регионального оператора);
- ➔ решение о выборе номинального владельца специального счета, уполномоченного открыть специальный счет и совершать операции по нему;
- ➔ решение о создании товарищества собственников жилья.
- ➔ решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями по принятию решений по вопросам текущего ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

### **ВАЖНО!**

*Бывает так, что, собравшись вместе для обсуждения, например, необходимости установки скамеек возле подъездов, жители, что называется, слово за слово переходят к теме расширения парковки, а затем решают: пожалуй, нам нужны шлагбаумы, чтобы соседи не имели привычки парковаться в нашем дворе. Так вот, решение о шлагбаумах на данном собрании принимать нельзя – оно не было изначально внесено в повестку. Если уж собрались говорить о скамейках, голосовать можно только по этому вопросу. Для шлагбаумов нужно созывать новое собрание. Поэтому, чтобы не дергать жильцов по каждому вопросу, лучше сначала с инициативной группой обсудить все «болевые точки» и заранее вынести на повестку дня сразу несколько проблем.*

## Голосование на общем собрании собственников

Независимо от формы проведения собрания: очной, заочной или очно-заочной – голосование проводится только посредством заполнения письменных решений собственников по вопросам повестки дня. Если собрание проводится с использованием электронной системы, то решение собственника заполняется в электронном формате.

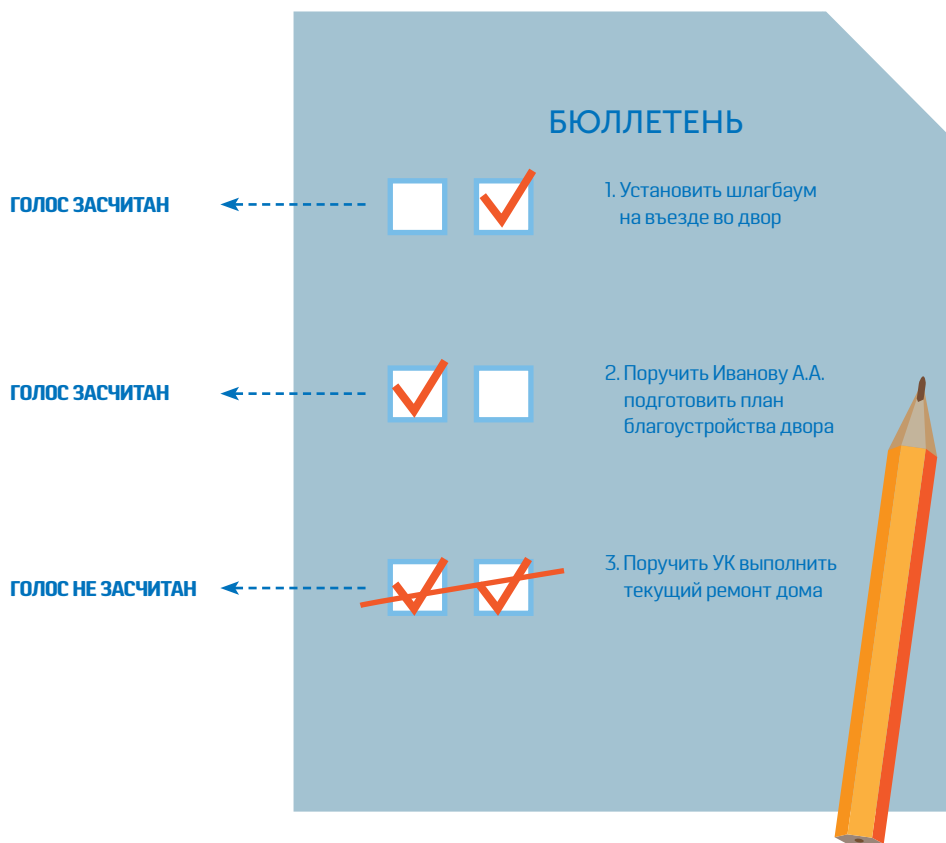
Собственник помещения имеет право голосовать как лично, так и через своего представителя. Правда, устного поручения проголосовать за другого человека будет недостаточно. Бюллетень представителю собственника выдадут, только если он предоставит нотариально удостоверенную доверенность.

Как заполнять бюллетень (решение собственника)? Разумеется, в бюллетене, как и при любом голосовании, нужно четко определять свою позицию. Если галочки поставлены и возле пункта «да», и возле пункта «нет», решение признается недействительным. Точнее, недействительным только в том вопросе, где есть ошибка. Допустим, на голосование выставили три вопроса. По двум человек ответил четко: либо «да», либо «нет», а в третьем ошибся, поставив сразу две галочки. Тогда его голос по первым двум вопросам учитывается, по третьему – нет.

### **ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ!**

Как считать голоса? Этот вопрос часто задают жители домов. Допустим, собственница одной двухкомнатной квартиры – одинокая пенсионерка, а собственники соседней, такой же двухкомнатной: муж, жена и их несовершеннолетний сын. Получается, что у пенсионерки один голос, а у семьи – три? Нет, это неверно. Голоса распределяются не по числу владельцев собственности, а по метражу, которым владеет каждый собственник. Поэтому голос пенсионерки будет «весить» ровно столько, сколько три голоса семьи (напомним, решения за несовершеннолетних детей принимают их родители или опекуны). А вот, например, голос ее соседки, собственницы трехкомнатной квартиры, окажется еще «весомее».





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

За детей-собственников помещений до 14 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). Дети в возрасте от 14 до 18 лет голосуют самостоятельно с согласия родителей или законных представителей. То есть в этом случае бюллетень должен содержать подпись несовершеннолетнего и его родителей.

После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол (он подписывается председателем и членами счетной комиссии).

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.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома).

Протокол общего собрания собственников имеет статус официального документа. Подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
 ч. 1 ст. 46  
 Жилищного кодекса РФ  
 ст. 327  
 Уголовного кодекса РФ»

## Можно ли оспорить решения общего собрания?

После вступления решения в силу ни один собственник помещения в многоквартирном доме не вправе уклониться от его исполнения (даже если человек не присутствовал на собрании). Однако собственник помещения в многоквартирном доме может попытаться в суде оспорить решение, которое приняли на общем собрании. Подать в суд может владелец квартиры, который голосовал против принятого решения, или тот, кто вообще не участвовал в собрании, а о решении узнал постфактум.

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

### СОВЕТ

Если вы понимаете, что решение на собрании было принято с нарушением процедуры и понимаете, что его могут оспорить в суде, объявляйте еще одно внеочередное собрание собственников и принимайте на нем важное для вас решение в соответствии со всеми нормами. В этом случае можно быть уверенным, что решение не будет оспорено.

*Пожалуй, не найдется председателя совета дома или ТСЖ, которому не был бы знаком типаж «скандальный жилец». С такими людьми сложно, они вечно всем недовольны и уверены, что их ущемляют, игнорируют и обманывают. При этом скандалисты неплохо разбираются в юридических тонкостях и могут зацепиться за любые, самые мелкие огрехи в протоколе, чтобы потом подать в суд. Для того, чтобы решение не было оспорено, важно досконально соблюдать процедуру голосования и проведения собрания в целом.*

Заявление об обжаловании решения собственник может подать в течение шести месяцев после того, как он узнал (или должен был узнать) о решении собрания. Впрочем, если суд сочтет, что нарушение было несущественным, а голос обиженного собственника (даже если он принимал участие в голосовании) все равно никак не повлиял бы на итоговый результат, иск будет оставлен без удовлетворения.

Но решение собрания суд может признать и недействительным. При этом недействительное решение может быть либо ничтожным, либо оспоримым.

**НИЧТОЖНОЕ РЕШЕНИЕ** – признается недействительным в любом случае, подаст кто-либо в суд с целью его оспаривания или нет. Например, это было решение по вопросу, который не включался в повестку дня (исключение здесь одно: если в собрании приняли участие абсолютно все владельцы помещений). Или если оно было принято на собрании, не имеющем кворума. Или, например, вопрос вообще не относился к компетенции собрания. Или (что тоже бывает) решение противоречит нормам правопорядка и нравственности. Все основания для признания решения общего собрания ничтожным прописаны в ст.181.5 Гражданского кодекса РФ.

**ОСПОРИМОЕ РЕШЕНИЕ**, как следует из названия, в принципе, имеет право на существование, но выглядит (или было принято) весьма неоднозначно. Например, кворум на собрании был, но созывали собственников совсем не так, как положено по закону, да и по самой форме проведения есть большие вопросы. Либо протокол был оформлен с большими огрехами. Оспоримое решение признается недействительным только по решению суда. Если суд примет решение, что решение было недействительным, то оно считается недействительным с момента его принятия. Чаще всего небольшие и негрубые нарушения процедуры проведения собрания не являются основанием для признания решения недействительным. В этом случае суд при принятии решения учитывает все обстоятельства дела и самостоятельно оценивает нарушения. Недействительным могут быть признаны как все вопросы повестки дня в протоколе, так и один или несколько вопросов.

## Собрание в заочной форме: как его провести?

Часто можно слышать, как люди, считая незаконным какие-то начисления, говорят, что общее собрание в доме не проводилось, а только заполнялись бумажки. А ведь письменное голосование по поставленным вопросам - это одна из форм проведения общих собраний! И в этом случае уже нельзя говорить, что собрания не было. Стопроцентная явка на общее собрание всех собственников помещений - это мечта любого председателя совета многоквартирного дома. Но, как показывает практика, собрать всех жителей дома в одно время и в одном месте бывает практически невозможно. Добиться даже пятидесятипроцентного кворума - задача почти невыполнимая.

Но поскольку решения все-таки принимать надо, инициаторы собраний все чаще выбирают иную форму - заочное голосование.

Проходит заочное собрание таким образом: инициативная группа жильцов разносит по квартирам бюллетени, в которых обозначены вопросы повестки собрания. Собственники помещений знакомятся с ними, в течение определенного времени обдумывают свое решение, а затем, проголосовав, приносят бюллетени в установленное место либо отдают их представителям счетной комиссии.

В решении собственника, должны быть указаны:

1. Фамилия, имя, отчество собственника и при наличии его представителя;
2. Номер квартиры или помещения;
3. Площадь квартиры;
4. Доля на квартиру, если она находится в долевой собственности. Если квартира в общей совместной собственности, то голосуют оба собственника за всю квартиру, оформляя один бюллетень;
5. Реквизиты документа, удостоверяющего право собственности. Например, свидетельство или выписка, а также реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя при его наличии;

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ст. 47  
Жилищного кодекса РФ

6. Вопросы повестки дня с вариантами голосования «За», «Против», «Воздержался»;
7. Подпись, расшифровка, дата заполнения.

## Очно-заочная форма проведения собрания

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых у собственников помещений в многоквартирном доме появилась еще одна форма проведения собрания – очно-заочная. При такой форме жители обсуждают на очном собрании поставленные вопросы, принимают какие-то решения по этим вопросам, а также имеют право подумать над своим решением несколько дней (период обдумывания оговаривается отдельно и заносится в протокол) и принести свое решение, оформленное в письменном виде, по указанному в уведомлении о проведении голосования адресу. Очно-заочная форма сочетает в себе плюсы очной и заочной форм проведения собрания. В очной части собрания все желающие собственники могут вживую обсудить все вопросы, поставленные на голосование, высказать по ним свое мнение. Так как чаще всего на очной части кворум не набирается, сразу после проведения встречи можно начинать собирать решения собственников в письменном виде, не проводя очередного общего собрания. При очно-заочной форме инициатор в уведомлении должен указать дату, время и место проведения очной части собрания, срок и место, куда принимаются решения в письменном виде.

## Голосование в заочной форме с использованием государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) или иных информационных систем

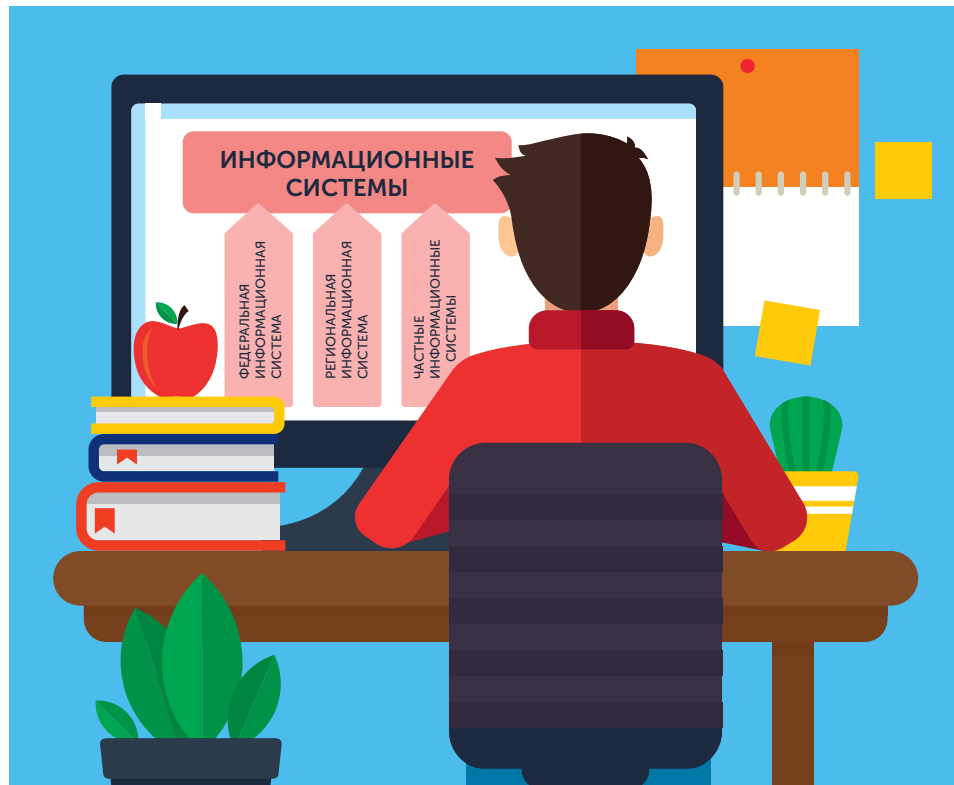
Заочное собрание может проводиться с использованием ГИС ЖКХ или иных информационных систем. Причем такая возможность существует, даже если не все собственники зарегистрировались в системе. В этом случае те, кто не желает пользоваться компьютером, могут голосовать по старинке письменными бюллетенями, а продвинутые пользователи – с использованием новых технологий. Данные решений собственников, голосующих посредством письменных бюллетеней, также заносятся в систему. При подведении итогов их голоса будут считаться вместе.

«Федеральным законом № 156-ФЗ от 25 мая 2020 года «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесен ряд изменений, касающихся проведения общих собраний собственников с использованием информационных систем.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ст. 47.1

Жилищного кодекса РФ



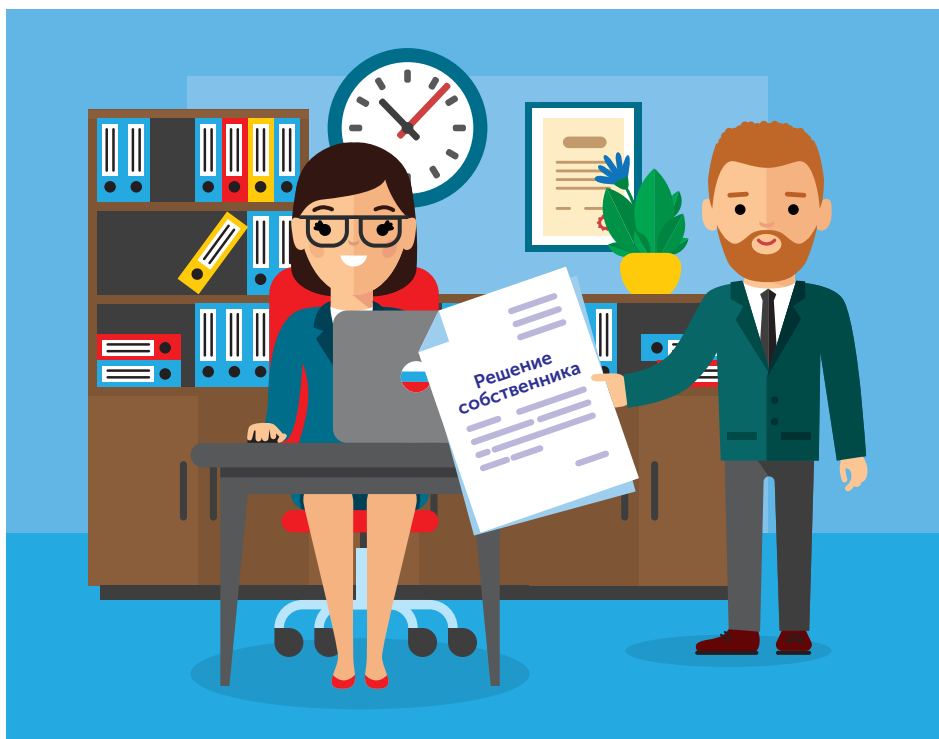
С этого момента Информационные системы для проведения общих собраний собственников подразделяются на 3 вида:

- Федеральная информационная система. В России это ГИС ЖКХ (<http://dom.gosuslugi.ru>);
- Региональные информационные системы. Например, в Москве это система «Электронный дом» (<https://ed.mos.ru/>);
- Иные (частные) информационные системы. Речь идет о частных сервисах, которые существуют в сети интернет и позволяют проводить общие собрания в электронной форме.

Изменения позволили отменить для федеральной и региональных систем необходимость проведения предварительного бумажного собрания по выбору электронной формы и системы. Теперь такая обязанность остается, только если собственники хотят использовать для проведения общих собраний в электронной форме частные информационные системы.

С принятием изменений в мае 2020 года изменился и срок проведения собраний в электронной форме. Ранее он составлял не более 5 календарных дней, что делало проведение собрания в системе на практике невозможным. Теперь существует возможность устанавливать срок в интервале от 7 до 60 дней включительно. Длительность голосования выбирается для последующего ОСС на первом собрании в системе и далее может меняться решением собственников в рамках каждого собрания.

Если собственники помещений в многоквартирном доме не желают использовать информационные системы для проведения общих собраний, они вправе представить в управляющую организацию письменные заявления об отказе от использования информационных систем. Такие отказы



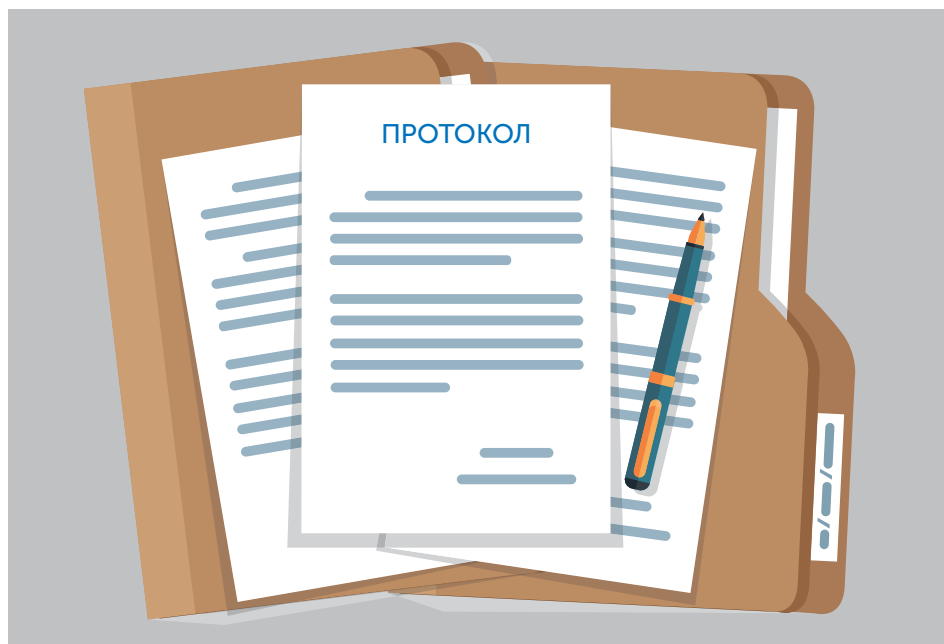
Если собственник не освоил работу с электронной системой, он может принять участие в электронном голосовании путем передачи администратору собрания решения в письменной форме.

в форме заявлений должны поступить от собственников, обладающих не менее 50% голосов (квадратных метров площади квартир). Если в системе имеется уже запланированное собрание, то отказы должны быть представлены не позднее 5 дней до его проведения.

Для проведения собрания в системе потребуется выбрать администратора собрания – лицо, которое от имени собственников помещений в многоквартирном доме будет уполномочено на взаимодействие с системой в целях проведения голосования. Кроме того, потребуется определить порядок приема администратором сообщений о проведении общего собрания и решений собственников по поставленным на голосование вопросам.

При использовании информационной системы для голосования на общем собрании инициатор обязан передать администратору собрания сообщение о его проведении, которое должно содержать ту же информацию, что и уведомление собственников о начале проведения общего собрания. Помимо этого, при использовании системы, в сообщении о проведении общего собрания также указывается:

- 1) сведения об администраторе общего собрания (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для организации), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для гражданина);
- 2) место и (или) фактический адрес администратора общего собрания;
- 3) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;



4) порядок приема администратором общего собрания оформленных в письменной форме решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

Сообщение размещается администратором общего собрания в системе не позднее, чем за десять дней до даты начала проведения общего собрания. В этот же срок сообщение посредством системы должно быть направлено всем зарегистрированным в ней собственникам помещений в данном доме.

Голосование с использованием системы может осуществляться двумя способами: либо посредством заполнения собственником в системе соответствующей формы решения, либо посредством передачи администратору собрания оформленного в письменной форме решения до даты окончания срока голосования. При получении письменного решения администратор собрания обязан в течение часа внести из него данные в систему. Голосование должно осуществляться в срок не менее трех и не более пяти дней с момента его начала.

По окончании собрания его итоги автоматически формируются системой в протокол. Протоколы, созданные с использованием системы, хранятся в ней.

Сегодня с уверенностью можно сказать, что за голосованием с использованием информационных систем будущее. Данный способ позволяет избежать волокиты и затрат, связанных с подготовкой письменных решений, а также четко установить лицо, ответственное за проведение общего собрания и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения, оформленного в письменной форме, также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное лицо просто не примет заполненный бюллетень ни от кого, кроме собственника, который его подписал, или его представителя по доверенности.

## Общие требования к протоколам общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме

Помимо специфических требований к протоколам общих собраний, которые зависят от того, в какой форме собрание было проведено, существуют также и общие обязательные требования к порядку их оформления. Так, любой протокол общего собрания должен содержать следующие реквизиты:

- 1) наименование документа – протокол;
- 2) дата и регистрационный номер протокола собрания;
- 3) дата и место проведения собрания или период проведения собрания;
- 4) заголовок к содержательной части протокола общего собрания, который должен содержать адрес многоквартирного дома, вид общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (очное, заочное, очно-заочное голосование);

5) содержательная часть протокола общего собрания, которая состоит из двух частей: вводной и основной.

Вводная часть должна содержать сведения:

- а) об инициаторе собрания;
- б) о лице, председательствующем на общем собрании, секретаре общего собрания, лицах, проводивших подсчет голосов, – за исключением случая, когда вопрос об избрании указанных лиц включен в повестку дня общего собрания;
- в) о лицах, принявших участие в общем собрании и приглашенных для участия в нем. Списки присутствующих и приглашенных лиц оформляются в виде приложения к протоколу общего собрания, при этом в протоколе общего собрания указывается общее количество присутствующих и приглашенных лиц и делается отметка: «список прилагается (приложение N\_\_\_ к настоящему протоколу)»;

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Приказ от 28 января 2019 года N 44/пр  
«Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор»



Не допускается включать в повестку общего собрания вопросы с формулировкой «Разное», «Другие вопросы»



г) об общем количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме;

д) о количестве голосов собственников помещений в многоквартирном доме, принявших участие в голосовании на общем собрании;

е) об общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме;

ж) о повестке дня;

з) о наличии или отсутствии кворума общего собрания.

Основная часть состоит из повестки дня и отдельных разделов по количеству вопросов повестки дня общего собрания. «Формулировки вопросов повестки дня общего собрания должны отражать суть обсуждаемых на общем собрании вопросов и исключать возможность их неоднозначного толкования. В случае, если формулировка вопроса повестки дня общего собрания установлена законодательством Российской Федерации, в протоколе общего собрания указывается соответствующая формулировка. Не допускается включение в повестку дня общего собрания вопросов с формулировками «Разное», «Другие вопросы» или иными аналогичными по смысловому содержанию формулировками, а также объединение в одной формулировке разных по смысловому содержанию вопросов. В случае, если вопрос повестки дня общего собрания касается рассмотрения общим собранием какого-либо документа и принятия решения относительно него, формулировка такого вопроса должна содержать полное название и реквизиты данного документа».

б) место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;

7) приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);

8) подпись.

Обязательными приложениями к протоколу общего собрания являются:

а) реестр собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий сведения обо всех собственниках помещений в многоквартирном доме с указанием фамилии, имени, отчества (при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН юридических лиц, номеров, принадлежащих им помещений, и реквизитов документов, подтверждающих права собственности на помещения, количества голосов, которым владеет каждый собственник помещения в многоквартирном доме;

б) сообщение о проведении общего собрания, на основании которого проводится собрание;

в) документы (копии документов), подтверждающие направление, вручение сообщения о проведении общего собрания собственникам помещений в многоквартирном доме либо его размещение в помещении данного дома, определенном решением общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, или в системе;

г) список собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

д) доверенности (или их копии) или иные документы (их копии), удосто-



веряющие полномочия представителей собственников помещений в многоквартирном доме, присутствовавших на общем собрании;

е) документы, по которым в ходе рассмотрения вопросов, включенных в повестку дня и поставленных на голосование, принимались решения на общем собрании;

ж) решения собственников помещений в многоквартирном доме;

з) иные документы или материалы, которые будут определены в качестве обязательного приложения к протоколу общего собрания решением на общем собрании, принятом в установленном порядке.

На первый взгляд, может показаться, что требование о приложении к протоколу общего собрания реестра всех собственников помещений в многоквартирном доме может затруднить оформление результатов собрания. Однако следует помнить, что у собственников в этой ситуации есть несколько вариантов действия.

Во-первых, можно получить эту информацию самостоятельно в региональном управлении Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии, также известном как Росреестр. Именно данный орган регистрирует сделки с недвижимостью и может выдать выписку с необходимыми сведениями о собственнике, площади любой квартиры на территории РФ, а также дате ее приобретения и т. п. Получать выписки можно в бумажном варианте, заказав их непосредственно в Управлении, однако это дело хлопотное и дорогостоящее. Гораздо дешевле и проще зайти на сайте Управления Росреестра вашего региона личный кабинет, получить электронный ключ и заказывать выписки на помещения в электронном виде, а на основании данных из выписок формировать реестр собственников.



Просто и недорого можно заказывать выписки на право собственности в электронном виде через личный кабинет на сайте Управления россреестра.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 3.1. ст. 45  
Жилищного кодекса РФ

Во-вторых, можно обратиться в свою управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. При управлении многоквартирным домом эти организации в силу закона обязаны вести реестр собственников помещений и предоставлять его инициатору собрания в течение 5 дней с момента получения от него запроса. При этом, согласие собственников на передачу инициатору собрания персональных данных, содержащихся в таком реестре, не требуется.

## Место хранения протоколов общего собрания собственников

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 1, 1.1. ст. 46  
Жилищного кодекса РФ

Подлинники решений собственников и протокола общего собрания должны обязательно передаваться в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива. Данная обязанность возлагается Жилищным кодексом РФ на инициатора общего собрания. Срок передачи – 10 дней после проведения такого собрания.

В свою очередь, вышеуказанные организации обязаны в течение 5 дней с момента получения протокола общего собрания и решений собственников, разместить эти документы в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) и передать оригиналы в Государственную жилищную инспекцию для хранения в течение трех лет.

В случае если в доме реализовано непосредственное управление, инициатор собрания обязан предоставлять подлинники документов напрямую в Государственную жилищную инспекцию.

Место хранения копий протоколов и решений определяется на общем собрании собственников, посредством голосования по данному вопросу. Если в жилищную инспекцию в течение трех месяцев подряд поступит два и более протокола общего собрания собственников помещений по аналогичной повестке, то надзорный орган будет обязан провести внеплановую проверку представленных протоколов.

## Совет многоквартирного дома

Несмотря на то, что самые важные решения принимаются только на общем собрании собственников помещений, для решения текущих вопросов собственники должны выбрать совет многоквартирного дома и его председателя.

И совет дома, и его председателя выбирают на общем собрании. При этом нужно учитывать, что если у жильцов так и не появится совет и председатель, этим вопросом озадачатся уже органы местного самоуправления (как правило, районная администрация). Представители органов местного самоуправления должны будут созвать внеочередное собрание и все-таки убедить жителей выбрать совет и председателя либо создать в доме товарищество собственников жилья.

### **ВАЖНО!**

*Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет – это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают по одному-два представителя от подъезда. Избирается совет один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно. Если срок полномочий совета дома истек, а общее собрание не принимает никаких решений о его переизбрании, то совет дома считается действующим на тот же срок и в том же составе.*

### **Совет многоквартирного дома:**

1. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Выносит на общее собрание обсуждение наиболее важные вопросы: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.

3. Предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья.

4. Представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании.

5. Осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом.

6. Каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссии (их же имеет право создать и совет МКД), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по благоустройству двора могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах, имеют опыт в проектировании и зонировании территории и т.д.

## Председатель совета многоквартирного дома

Председатель совета многоквартирного дома координирует работу совета многоквартирного дома.

### **ВАЖНО!**

**Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании собственников из числа тех, кто является членом совета МКД.**

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

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

Кроме того, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

- ➔ Контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.

- ➔ Если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией своих обязательств перед жильцами.
- ➔ На основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг.

Быть председателем совета многоквартирного дома нелегкий труд. Ежедневно приходится сталкиваться с множеством вопросов, тратить свое время на решение общих задач и проблем. Поэтому собственники могут определить меры поощрения председателя и/или членов совета многоквартирного дома посредством принятия соответствующего решения на общем собрании. Жилищный кодекс дает право собственникам на общем собрании принять решение о выплате вознаграждения совету многоквартирного дома, в том числе и его председателю. Решением собрания определяется условия и порядок выплаты вознаграждения, а также определяется его размер. Чаще всего вознаграждение совету дома включается дополнительной строчкой в платежном документе от управляющей организации, которая от имени всех собственников в доме выплачивает это вознаграждение председателю.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ч. 8.1 ст. 161.1

Жилищного кодекса РФ

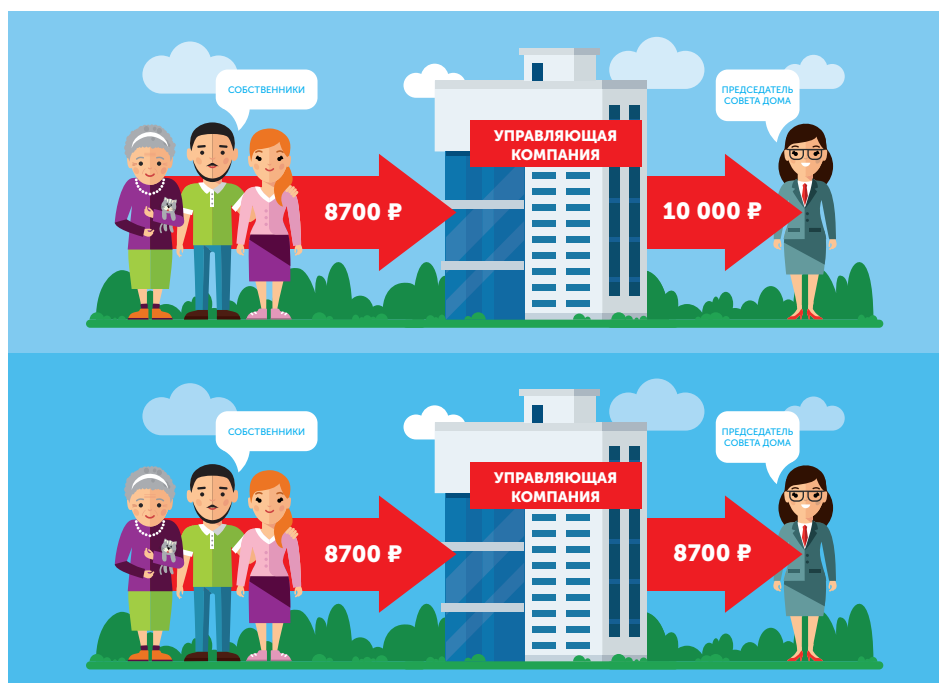
## Вознаграждение совета многоквартирного дома

На практике чаще всего встречаются случаи, когда вознаграждение получает только председатель, остальные члены совета дома работают на общественных началах. Это связано с тем, что именно председатель совета дома ведет большую часть текущей работы: следит за уборкой мест общего пользования, содержанием общедомового имущества, подписывает акты приемки работ. Деятельность остальных членов совета дома носит более эпизодический характер.

Если решение о вознаграждении совету многоквартирного дома принято, то рассчитывать сумму по квартирам, включать ее в общую квитанцию и работать с должниками будет управляющая организация.

С вознаграждения обязательно требуется уплатить 13% налога на доходы физических лиц.

Существуют несколько вариантов выплаты вознаграждения от собственников. Первый. Вознаграждение председателю совета дома выплачивается каждый месяц фиксированной суммой вне зависимости от реально собранной оплаты. Пример. В доме 10000 квадратных метров, принято решение собирать по 1 рублю на вознаграждение, но в доме есть несколько должников из-за чего фактически собранные суммы получаются не 10000 рублей, а 8400-9600 рублей. Остальное приходится со временем взыскивать в судебном порядке. И несмотря на это компания все-таки строго выплачивает 10000 рублей из месяца в месяц. Для отношений с председателем совета дома – это большой плюс, но высока вероятность, что налоговая рано или поздно посчитает эти платежи вознаграждением гражданско-правового



Вознаграждение председателю совета дома может оплачиваться ежемесячно фиксированной суммой, а может в размере фактически собранной от собственников оплаты. В последнем случае недостающая часть будет выплачена по мере взыскания с должников.

характера за оказываемые именно компании услуги и обяжет уплатить обязательные взносы ГПХ 27,1% от каждого вознаграждения. Соответственно, управляющей организации придется платить взносы из своих средств или урезать вознаграждение председателя на сумму взносов.

В совете дома чаще всего работают люди пенсионного возраста. В случае если налоговым органом будет признана необходимость оплачивать взносы, то член совета дома или председатель, получающие вознаграждение также будут признаны работающими пенсионерами, что повлечет за собой уменьшение пенсии и/или ее более редкую индексацию.

Существует и другой вариант оплаты вознаграждения совету многоквартирного дома. Это агентский договор, заключенный управляющей организацией с председателем совета дома от имени всех собственников помещений на передачу управляющей компании функции по сбору и перечислению вознаграждения совету дома от собственников. Договор может предусматривать символическое вознаграждение, просто чтобы обосновать его возмездный характер. На практике чаще всего данные условия встраивают в договор управления многоквартирным домом, чтобы избежать дополнительных согласований и лишних бумаг. В этом случае компания перечисляет председателю совета многоквартирного дома ровно ту сумму, которую удалось собрать за месяц. А платежи должников, только по мере их взыскания. Таким образом, между УК и членом совета многоквартирного дома, получающим вознаграждение, отсутствуют какие-либо оплачиваемые отношения. Компания просто выполняет функции по сбору и передаче платежей от собственников помещений. Вознаграждение, собираемое таким образом уже гораздо сложнее признать вознаграждением в рамках трудовых отношений или отношений по договору гражданско-правового



Возможность работы председателя совета многоквартирного дома в качестве самозанятого на момент написания азбуки 3.0 остается неясной

характера и требовать уплаты взносов. 13% налога на доходы физических лиц уплатить все же придется, но заполнять декларацию и платить НДФЛ будет уже не компания как налоговый агент, а сам председатель или член совета многоквартирного дома, получивший вознаграждение.

Позиции государственных органов по вопросу оплаты обязательных взносов с вознаграждения, собираемого по агентскому договору, разнятся. Минфин России в своем письме от 3 сентября 2021 г. N 03-04-06/71594 считает, что при любом способе оплаты вознаграждения председателю совета многоквартирного дома обязательные взносы должны исчисляться и уплачиваться. Однако данная позиция не является обязательной и опровергается судебной практикой. Противоположная точка зрения изложена, например, в решении Арбитражного суда Удмуртской Республики по делу А71-169/2019 (не обжаловалось и вступило в законную силу), в Постановлении Арбитражного суда Уральского округа от 03.10.2018 N Ф09-5994/18 по делу N А76-3959/2018, Определении Верховного суда Российской Федерации от 22.09.2017 № 309-КГ17-9846.

Третий вариант оплаты вознаграждения совету дома – это регистрация каждого члена совета дома в качестве самозанятого и получение вознаграждения с минимальным налогом 6%. Однако позиция федеральных и большей части региональных налоговых органов заключается в том, что деятельность совета многоквартирного дома не может являться деятельностью самозанятого, поскольку содержит признаки трудовых отношений или отношений, регулируемых договором гражданско-правового характера. Судами данная позиция на момент написания 3 редакции Азбуки не оценивалась.

Таким образом, наиболее оптимальным вариантом является уплата вознаграждения через агентский договор.



## Глава 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, это – каким способом будет управляться их дом. Напомним, таких вариантов три:

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

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

### **ВАЖНО!**

*Решение о том, каким способом будет управляться дом, принимают сами собственники на общем собрании – простым большинством голосов.*



Существует три варианта управления многоквартирным домом

## Непосредственное управление многоквартирным домом

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

Отличительной особенностью данного способа является то, что между потребителями и поставщиками коммунальных услуг (компаниями, которые обеспечивают тепло, электроэнергию, воду и т. д.) не существует посредников. Собственники помещений напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими организациями и сами, отдельными квитанциями, оплачивают коммунальные услуги. При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение с кем заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества.

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

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 3 ст. 164  
Жилищного Кодекса РФ

### Плюсы непосредственного управления:

- ➔ Коммунальные услуги жители оплачивают напрямую поставщикам, минуя посредников.
- ➔ Полномочия по управлению общим имуществом остаются у собственников.
- ➔ Не возникает расходов на оплату услуг по управлению общим имуществом.

### Минусы непосредственного управления:

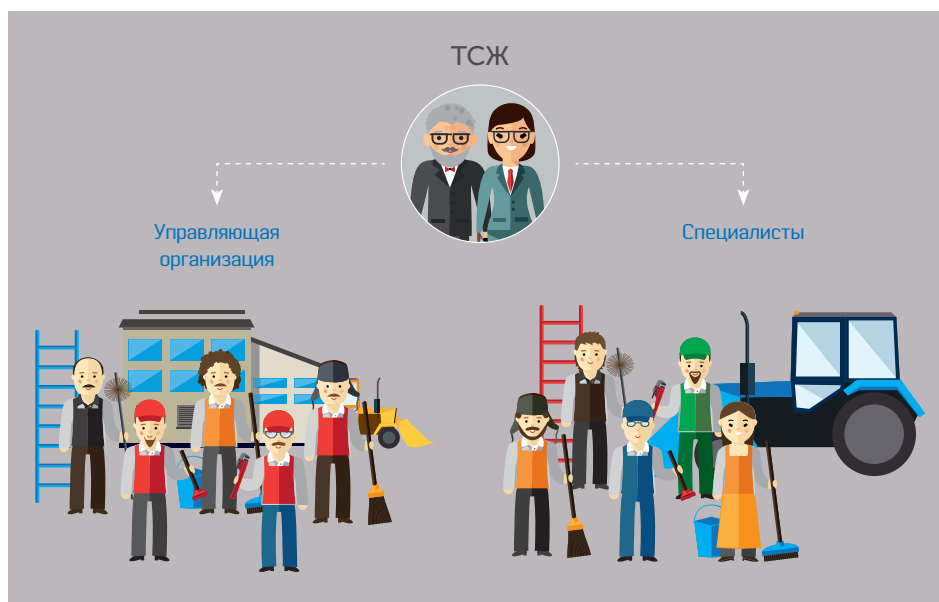
- ➔ Нет профессионального управления общим имуществом. Фактически отсутствует лицо, ответственное за содержание общего имущества в многоквартирном доме.
- ➔ Собственникам бывает сложно договориться между собой и найти подрядчиков по выполнению работ по содержанию и ремонту общего имущества.
- ➔ В случае, если не выбрано уполномоченное лицо, контроль за качеством работ со стороны всех или нескольких собственников может приводить к конфликтам между ними.

## Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, которая является одним из видов товариществ собственников недвижимости (ТСН). Ее цель – не заработать деньги, а обеспечить дому качествен-

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 1 ст. 135  
Жилищного Кодекса РФ



ТСЖ может или самостоятельно нанимать специалистов для обслуживания дома, или пригласить управляющую организацию

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 2.2 ст. 161  
Жилищного Кодекса РФ

ное управление с регулярными ремонтами, хорошим содержанием общего имущества и постоянным наличием воды, тепла, электроэнергии и других коммунальных услуг.

Товарищество собственников жилья – это юридическое лицо (организация). Для его создания необходимо пройти государственную регистрацию как юридического лица и получить все соответствующие документы. Работа ТСЖ определяется нормами Жилищного кодекса. ТСЖ несет ответственность за предоставление как жилищных, так и коммунальных услуг. Если между собственниками и ресурсоснабжающими организациями заключены прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг, за предоставление последних отвечают именно ресурсники. Однако и в этом случае ТСЖ обязано следить за техническим состоянием инженерных систем, организовать прием жалоб на качество, периодичность оказания коммунальных услуг и расчет платы за них, а также работать с ресурсоснабжающими организациями над устранением нарушений.

#### ПРИМЕР:

Зачастую председатели ТСЖ, оправдываясь перед жителями, говорят: «Мы не виноваты в том, что снег на придомовой дороге не почищен, это компания по уборке снега плохо работает!» На самом деле, виноватых нужно искать именно в ТСЖ: они обязаны приложить все усилия (вплоть до смены компании-подрядчика), чтобы все услуги предоставлялись точно в срок.

Содержать общее имущество ТСЖ может двумя способами:

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

## Как создать ТСЖ?

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

Если инициатор или инициативная группа собственников посчитают такой вариант приемлемым, то необходимо подготовить документы для проведения общего собрания и продумать кандидатуры в органы управления ТСЖ: правление, его председателя, а также ревизионную комиссию.

В одном многоквартирном доме может быть создано только одно ТСЖ. Допускается создание товарищества на несколько многоквартирных домов, если они имеют общую границу земельных участков, а также в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах.

### **ВАЖНО!**

*Главный документ ТСЖ – это его устав, в котором прописываются все основные права и обязанности ТСЖ, сфера его деятельности и т.д. Сегодня можно найти образцы уставов ТСЖ в интернете, также зачастую типовые образцы предоставляют администрации районов. Поэтому, прежде чем писать устав, следует внимательно прочитать несколько разных вариантов, чтобы выбрать наиболее подходящий для вашего дома.*

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

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

- ➔ Заявление на государственную регистрацию, заверенное у нотариуса.
- ➔ Протокол общего собрания собственников помещений, на котором принято решение о создании ТСЖ и о принятии его устава.
- ➔ Устав ТСЖ.
- ➔ Сведения о лицах, проголосовавших на собрании за создание ТСЖ, о принадлежащих им долях в праве общей собственности.

Регистрация ТСЖ осуществляется в организационно-правовой форме товарищества собственников недвижимости (ТСН). Товарищество собственников жилья является разновидностью ТСН, эти два понятия используются как общее и частное. Все права и обязанности одинаковы, и прописаны они в жилищном законодательстве.

### **ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ**

Порой возникают случаи, когда никто из собственников не хочет заниматься деятельностью ТСЖ. В этом случае членам ТСЖ нужно его ликвидировать. Возможно ли это? Да, возможно. Для этого необходимо провести общее собрание членов ТСЖ и принять решение о его ликвидации и создании ликвидационной комиссии. Далее действовать придется так, как описано в гражданском кодексе относительно ликвидации любого юридического лица. Кроме того, в ч. 2 ст. 141 Жилищного Кодекса прописано еще одно основание, по которому ТСЖ можно ликвидировать: число квадратных метров, принадлежащих членам ТСЖ меньше половины площади всех жилых и нежилых помещений в МКД. В этом случае уже общее собрание собственников помещений в доме обязано принять решение о ликвидации товарищества.

### **ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ст. 136  
Жилищного Кодекса РФ

Государственная регистрация ТСЖ потребует от собственников дополнительных расходов, связанных с оплатой государственной пошлины, услуг нотариуса. Поэтому важно заранее определиться с источниками финансирования этих расходов.

Как только будет пройдена процедура государственной регистрации ТСЖ, оно становится юридическим лицом. У каждого ТСЖ должна быть печать со своим наименованием, расчетный счет в банке, другие реквизиты.

Чтобы начать самостоятельное управление многоквартирным домом, ТСЖ необходимо в течение 5 рабочих дней с момента государственной регистрации уведомить орган государственного жилищного надзора путем направления заявления о внесении изменений в реестр лицензий по управлению многоквартирными домами. Это необходимо, чтобы избежать споров при управлении многоквартирным домом и «двойных» платежных документов.

В случае банкротства ТСЖ отвечает по своим обязательствам всем своим имуществом. Но при этом, если банкротство вдруг случилось у одного из членов товарищества, ТСЖ за него ответственности не несет. Также сами члены ТСЖ не отвечают по долгам товарищества.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч.7 ст. 135 Жилищного кодекса РФ, п.2 Порядка и сроков внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 декабря 2015 года N 938/пр

## Органы управления ТСЖ

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

- ➔ Общее собрание членов ТСЖ.
- ➔ Председатель правления.
- ➔ Правление.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 146, 45–48 Жилищного кодекса РФ, ч. 2 ст. 145 Жилищного кодекса РФ

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

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

Важно понимать, что возможность проведения общего собрания членов ТСЖ не отменяет необходимости проводить в многоквартирном доме общее собрание собственников помещений, по вопросам, отнесенным к исключительной компетенции такого собрания (например, вопросы организации

и проведения капитального ремонта общего имущества в МКД не могут быть решены на общем собрании членов ТСЖ. Для принятия по ним решений необходимо созывать общее собрание собственников).

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

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

### **ВАЖНО!**

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

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

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

### **Обязанности правления ТСЖ:**

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

### **ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ**

Если дом еще только построен и вводится в эксплуатацию, на первых порах его содержанием обязан заниматься застройщик или управляющая компания, которую он сам выберет. Но затем проводится открытый конкурс, на котором и выбирается постоянная управляющая компания. Временный договор может действовать не дольше 3 месяцев.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**ст. 149  
Жилищного кодекса РФ

**ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВЛЕНИЯ ТСЖ** – лицо выборное. Как уже говорилось, его могут избирать члены правления, а могут все члены ТСЖ на общем собрании. Срок работы председателя обговаривается в уставе товарищества. Его задачи – координировать работу правления и ТСЖ в целом. Кроме того, он разрабатывает нормативные документы: правила внутреннего распорядка ТСЖ (утверждаются эти правила на общем собрании), положение об оплате труда наемных работников и т. д.

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

**ВАЖНО!**

*Председателю правления не нужна доверенность от членов ТСЖ на то, чтобы подписывать платежные документы и совершать сделки, которые не требуют одобрения со стороны правления или общего собрания членов ТСЖ.*

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**ст. 143.1  
Жилищного кодекса РФ**Как проконтролировать работу ТСЖ**

В домах, где собственники выбирают способ управления ТСЖ, председатель и члены правления для всех остальных собственников фактически становятся в роли управляющей организации. У всех членов ТСЖ, как и у собственников, которые членами ТСЖ не являются, есть право знакомиться с внутренними документами. Для этого нужно обратиться в адрес председателя с запросом. ТСЖ обязано предоставить для ознакомления такие документы как: устав ТСЖ со всеми изменениями и дополнениями, реестр членов товарищества, бухгалтерская отчетность, сметы доходов и расходов, отчеты об исполнении этих смет, протоколы общих собраний членов ТСЖ со всеми приложениями, протоколы заседаний правления, техническую документацию на дом и др.

Члены товарищества и собственники, не являющиеся членами товарищества, имеют право обжаловать в судебном порядке решения, принятые органами общим собранием или правлением ТСЖ. Также они могут предъявлять требования относительно качества оказываемых услуг и выполняемых работ.

Товарищество собственников жилья обязано вести реестр членов ТСЖ и ежегодно в 1 квартале направлять копию реестра в органы государственного жилищного надзора.

**Плюсы ТСЖ**

- ➔ Денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома.
- ➔ Возможность самостоятельно нанимать организации или работников

для содержания, ремонта и обслуживания общего имущества. Для выполнения некоторых работ товарищество может привлекать на договорной основе граждан, проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов.

- ➔ Возможность переизбрания правления в случае его неудовлетворительной работы.
- ➔ ТСЖ может открыть на себя специальный счет для капитального ремонта.
- ➔ ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды.

### Недостатки ТСЖ

- ➔ Главный недостаток – это платежная дисциплина жильцов: далеко не все жители вовремя платят за коммунальные услуги. Из-за этого нарушается финансовая устойчивость ТСЖ.
- ➔ ТСЖ может быть выгодно в условиях крупного многоквартирного дома. Если квартир мало, содержание дома для собственников оказывается слишком дорогим удовольствием.
- ➔ Административные штрафы за ненадлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме платит ТСЖ, а значит – фактически сами собственники.
- ➔ Высокая зависимость успешности управления общим имуществом от личности председателя и членов правления ТСЖ в условиях инертности большинства собственников жилья.

## Управление управляющей организацией (УО)

Это самый распространенный способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО. Управлять многоквартирными домами может не любая организация, а только та, у которой есть лицензия на право вести данную деятельность.

Жилищный кодекс требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она.

Для того, чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор управления. Для этого нужно, чтобы на общем собрании собственники сами выбрали, какой организации они готовы доверить управление и утвердили условия договора. В реальности же часто бывает, что жителям дома так и не удается собраться вместе и обсудить эту важную проблему.

Чтобы дом все-таки не остался «бесхозным», роль инициатора общего со-

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 2.3. ст. 161, ч. 2 ст. 162  
Жилищного кодекса РФ





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

бrania берут на себя органы местного самоуправления. Если собственники самостоятельно не выбирают управляющую организацию, то последняя определяется по результатам конкурса.

Бывает так, что ни одна управляющая компания не заявляется на конкурс. В этом случае до момента определения способа управления многоквартирным домом самими собственниками или определения управляющей компании по результатам конкурса администрация муниципального образования назначает «временную» управляющую организацию. Договор управления в этом случае заключается максимум на 1 год. Реестр «временных» организаций ведется муниципалитетом и формируется из управляющих компаний, которые подали заявление на вступление в этот реестр, а также из тех компаний, которые принимают участие в муниципальных конкурсах на право управления многоквартирными домами.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч.17 ст. 161  
Жилищного кодекса РФ,  
Постановление Прави-  
тельства РФ от 21 декабря  
2018 г. N 1616

Если дом только-только построен, то договор управления таким домом с управляющей организацией заключает застройщик. Управлять такая организация будет не долго: до момента выбора новой компании собственниками на общем собрании или по результатам конкурса, проводимого местной администрацией. При этом закон предписывает провести конкурс в течение 60 дней с момента ввода новостройки в эксплуатацию.

Управляющая компания должна приступить к своим обязанностям с даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления таким домом.

Наиболее предпочтительным вариантом является тот, когда договор управления заключен с управляющей организацией в результате решения собственников, принятого на общем собрании. В этом случае совет дома



Председатель совета дома вправе вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления

может провести предварительную работу и предложить на голосование ту УК, которая предложит наиболее клиентоориентированные условия.

В соответствии с пунктом 1 части 8 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ председатель совета многоквартирного дома вправе вести переговоры с управляющей организацией об условиях договора управления. Вместе с тем, остальные члены совета многоквартирного дома также должны принимать участие в данном процессе. Это следует из пункта 4 части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ, где указано, что совет дома представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании.

Для того, чтобы предоставить заключение о проекте договора управления, условия которого подлежат утверждению на общем собрании, совет дома должен принимать участие в первичных переговорах с тем, чтобы обсудить с управляющей организацией различные варианты изложения условий договора. Это необходимо, поскольку совет дома должен быть уверен, что оцениваемая в рамках заключения редакция условий договора управления лучшая из того, что может предложить конкретная управляющая организация собственникам помещений.

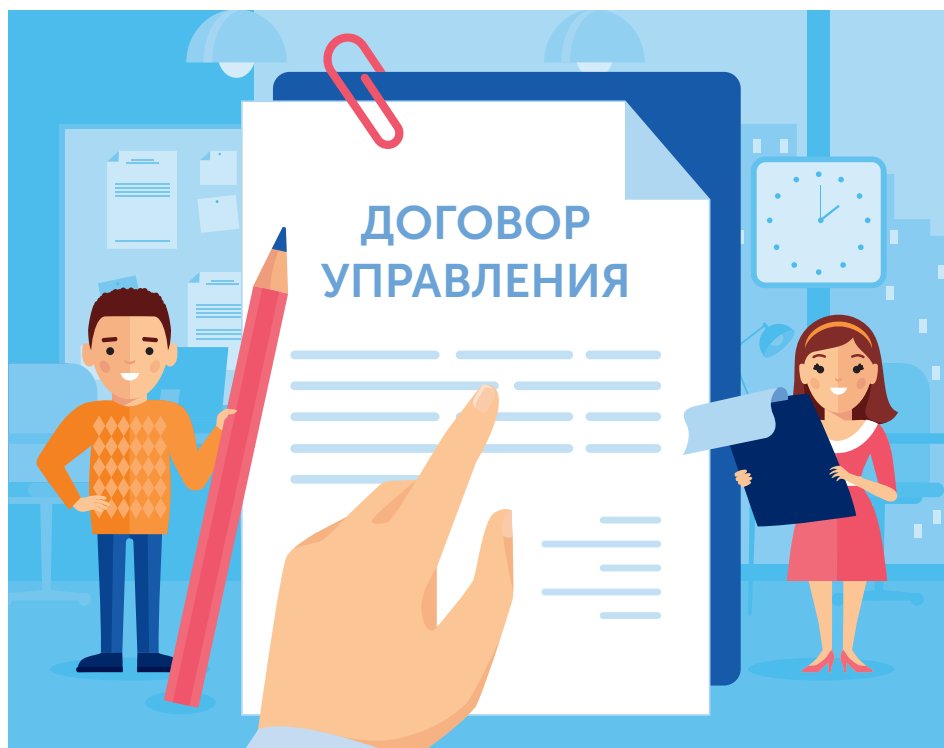
На данном этапе совет многоквартирного дома и его председатель могут вести переговоры с несколькими управляющими организациями и ознакомиться с их предложениями по условиям договоров управления. Это позволит принять взвешенное решение о работе с наиболее клиентоориентированной управляющей организацией и предложить собственникам на общее собрание договор, содержащий максимально благоприятные условия для собственников.

**СУЩЕСТВЕННЫЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА УПРАВЛЕНИЯ МНОГOKBAPТИРНЫМ ДОМОМ** – так называются те моменты, без достижения согласия по которым договор считается незаключенным.

Жилищный кодекс устанавливает, 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, за исключением тех коммунальных услуг, которые предоставляются ресурсоснабжающими организациями по прямым договорам с ними;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, предоставляемые управляющей организацией, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Это лишь перечень обязательных условий, которые потребуются согласовать в силу жилищного законодательства. Стороны могут обговорить дополнительные условия, если посчитают это необходимым. При этом нужно помнить, что согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент



Нужно внимательно относиться к процессу согласования существенных условий договора управления.

его заключения. Например, перечень услуг и работ по договору управления не может быть меньше, чем предусмотрено Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

Если при обсуждении договора управления совет дома не устраивает то или иное условие, а управляющая организация утверждает, что оно содержится в тексте договора в силу закона, то следует попросить показать данную норму и изучить, действительно ли она носит обязывающий характер и не предоставляет возможности иного регулирования сторонами.

Деятельность по управлению многоквартирными домами в значительной степени регулируется обязательными нормами законодательства. Несмотря на это, ряд условий в договоре управления стороны могут отразить по своему усмотрению.

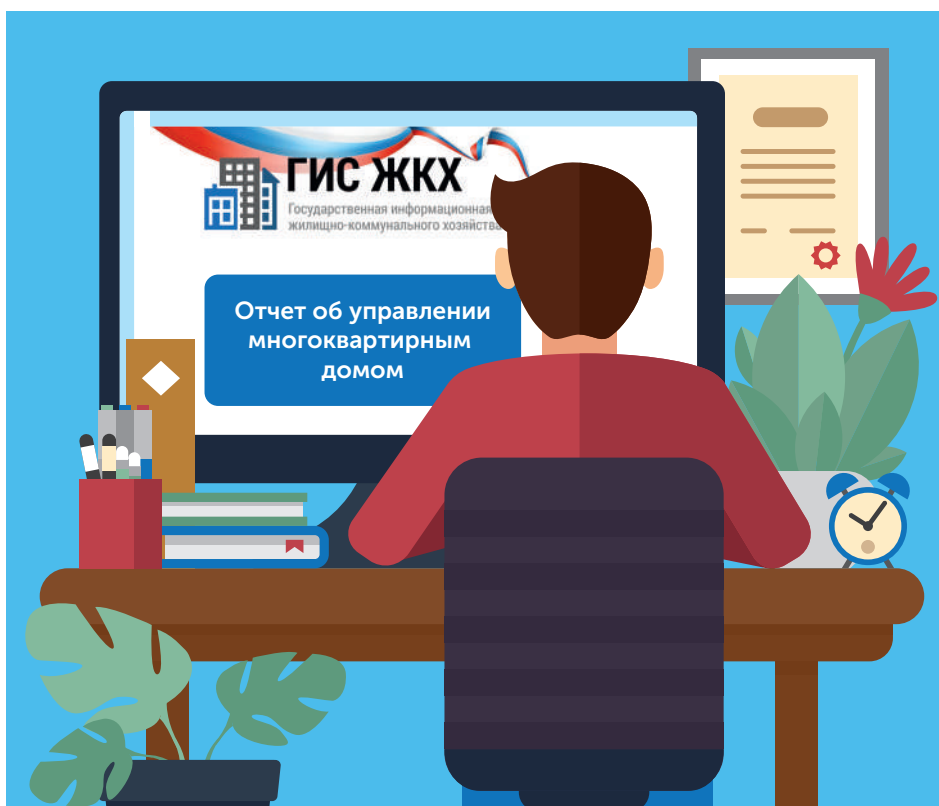
На практике, на этапе заключения договора особое внимание важно обратить на периодичность выполнения работ, поскольку она устанавливается именно договором управления (подпункт «б» пункта 2 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290). При этом, следует понимать, что чем чаще будут оказываться те или иные услуги, тем больше будет размер платы за них.

Основным видом работ по содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме являются осмотры. Они позволяют зафиксировать состояние имущества, выявить недостатки и служат основанием для принятия решений о проведении ремонтных работ. Для того, чтобы следить за процессом проведения осмотра целесообразно включить в договор управления условие о том, что осмотры общего имущества проводятся с участием председателя или члена совета многоквартирного дома, которые наряду с сотрудниками управляющей организации подписывают акт, составляемый по итогам осмотра. Это позволит избежать формального отношения при проведении данных работ.

Еще один момент, который нуждается в согласовании сторонами в договоре управления на этапе его заключения - это форма годового отчета об исполнении условий договора управления. В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе ГИС ЖКХ. Вместе с тем, форма такого отчета нигде не прописана, поэтому если ее не предусмотреть в качестве приложения к договору управления, то любая «бумажка», содержащая 2 колонки «начислено» и «потрачено» может быть признана отчетом.

Целесообразно предусмотреть в договоре управления, что отчет должен отвечать следующим требованиям. Отчет по договору управления многоквартирным домом формируется в виде единого документа, утвержденного руководителем управляющей организации и заверенной печатью Управляющей организации. В отчете подлежит отражению следующая информация:

- информация о переходящих остатках/задолженности по содержанию и ремонту общего имущества на начало и конец отчетного периода;
- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества выполнения работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также связанных с этим снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- сведения о соответствии коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного года, требованиям утвержденных Правительством Российской Федерации правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений;
- количество и даты имеющихся в течение отчетного года случаев нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, а также связанных с этим снижения платы за коммунальные услуги, о принятых мерах по устранению указанных в них недостатков (с указанием сроков принятия указанных мер), в том числе сведения о количестве и содержании актов о причинении ущерба общему имуществу действиями (бездействием) Управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;
- порядок использования целевых средств собственников помещений (потребителей) на проведение ремонтных работ (в рамках текущего ремонта) с указанием наименования работ, исполнителей и сумм;
- случаи выполнения непредвиденных и неотложных работ (аварийный ремонт) с указанием видов, объемов, исполнителей и стоимости таких работ;
- информацию о суммах, полученных Управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;
- результаты сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по управлению домом, содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- сведения о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);
- сведения о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;
- о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация, касающихся деятельности по управлению Имуществом;
- сведения о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа;
- справочная информация о задолженности собственников помещений за предоставленные услуги по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества, коммунальные услуги с разбивкой по квартирам,



Ознакомиться с отчетом об управлении многоквартирным домом можно в системе ГИС ЖКХ.

а также информация о принятых мерах по взысканию задолженности с указанием конкретных мер, принятых в рамках претензионной работы, искового, приказного и исполнительного производства;

- объемы потребления коммунальных ресурсов исходя из показаний общедомовых приборов учета, объемы коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Как показывает практика, условия договора управления лучше согласовать на этапе первичного заключения договора по обоюдной договоренности сторон. В законодательстве существует процедура оформления протокола с дальнейшим перенесением урегулирования вопроса заключения договора в суд, но в реальности это не стоит потраченного времени, сил и средств. Не следует работать с компанией, с которой совет дома изначально не может договориться на приемлемые условия договора управления.

После одобрения условий договора управления на общем собрании председатель совета дома на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает договор. С августа 2020 года действуют изменения, внесенные в статью 161.1 Жилищного кодекса РФ Федеральным законом № 277-ФЗ. Поправки расширили полномочия председателя совета многоквартирного дома по заключению договора управления и контролю за оказанием жилищно-коммунальных услуг. С момента их вступления в силу председатель совета многоквартирного дома может выполнять эти функции без доверенностей от собственников помещений в многоквартирном доме, если на это его уполномочило решение общего собрания собственников помещений.

Говоря о расширении полномочий на подписание договора, нужно учитывать, что если до поправок за заключение договора управления требовалось проголосовать собственникам, обладающим более 50% голосов в доме от общего количества голосов, то теперь более 50% голосов должно просто принять участие в собрании, а проголосовать «за» должно большинство голосов именно от участвующих в собрании. По сути, собственники, обладающие более ¼ голосов от общего числа голосов собственников в доме, могут решить вопрос заключения договора управления многоквартирным домом и передать полномочия на это председателю совета многоквартирного дома.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 5 ст. 162  
Жилищного кодекса РФ

Сроки заключения договора могут быть разными. Закон предоставляет довольно большой разброс: от 1 года до 5 лет. Правда, на 5 лет договор можно заключать, только если собственники выбрали управляющую компанию на общем собрании.

Если же управляющая организация выбрана для дома по итогам конкурса, проведенного органами местного самоуправления максимальный срок договора не может превышать 3 лет.

### **ВАЖНО!**

*Договор управления может быть расторгнут раньше оговоренного срока.*

*Причины этого:*

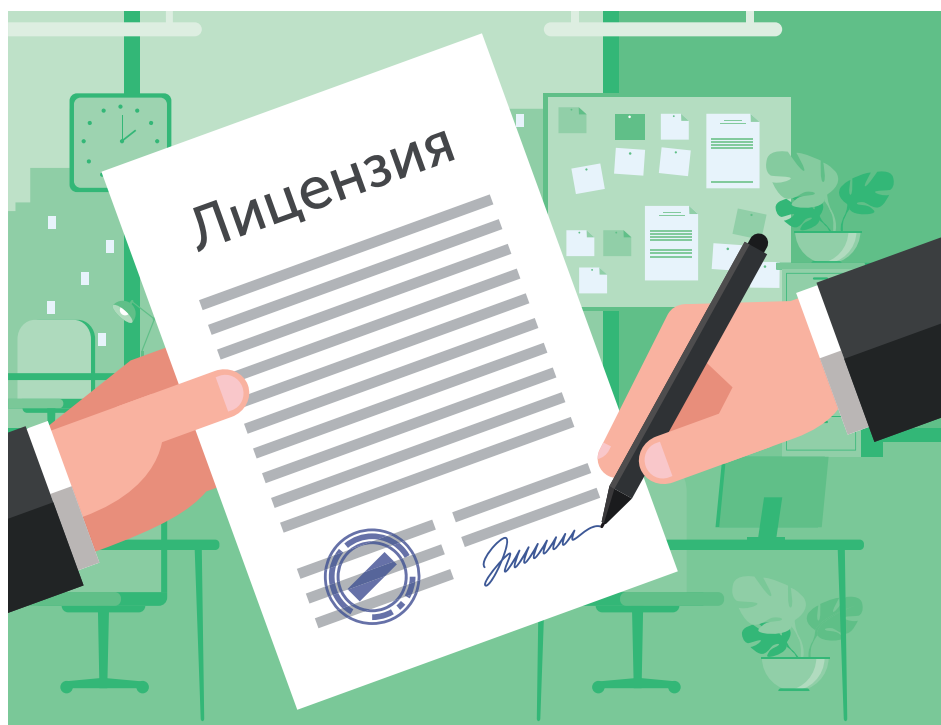
- 1. Соглашение сторон.*
- 2. Решение суда при существенном нарушении договора управляющей компанией или собственниками помещений.*
- 3. Общее собрание собственников помещений приняло решение о расторжении договора с управляющей организацией и выборе новой компании (подробно об этом сказано в ч.8.2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ).*
- 4. Одна из сторон до прекращения действия договора управления подала заявление о том, что она не намерена продолжать работу по договору.*

#### **Плюсы управляющей компании:**

- ➔ Домом управляют профессионалы.
- ➔ Расценки на управление бывают невысокими даже для небольших домов.
- ➔ Жильцы могут влиять на качество услуг: жаловаться на свою УК в Жилинспекцию либо досрочно ее менять.
- ➔ Собственникам нужно меньше тратить времени и сил на содержание и ремонт своего дома. Достаточно участвовать в общих собраниях не реже 1 раза в год.

#### **Минусы управляющей компании:**

- ➔ Собственникам труднее проследить, на что именно тратятся их деньги.
- ➔ УК может разориться или обанкротиться, соответственно, все накопленные деньги жителей уйдут «в никуда».
- ➔ Собственникам трудно согласовать условия договора, которые в большей степени защищали бы их права.
- ➔ Возможно неисполнение договорных отношений.



## Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами

Ни одна управляющая компания не может предлагать свои услуги, если у нее нет лицензии. Лицензирование деятельности включает в себя два аспекта:

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

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

- ➔ Регистрация организации или индивидуального предпринимателя на территории Российской Федерации.
- ➔ Отсутствие тождественности или схожести фирменного наименования с таким наименованием управляющих организаций, зарегистрированных ранее.
- ➔ Наличие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя квалификационного аттестата, который выдается ему в случае успешной сдачи квалификационного экзамена на право осуществлять руководство управляющей организацией.
- ➔ Отсутствие у руководителя организации или индивидуального предпринимателя неснятой или непогашенной судимости за преступления в сфере экономики, тяжкие и особо тяжкие преступления.
- ➔ Организация не подвергалась процедуре аннулирования лицензии на право управления многоквартирными домами.
- ➔ Руководитель организации или индивидуальный предприниматель не подвергались процедуре дисквалификации.
- ➔ Раскрытие организацией информации, предусмотренной ч. ч. 10, 10.1. статьи 161 Жилищного кодекса.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 1 ст. 193  
Жилищного кодекса РФ



Решение о выдаче лицензии или об отказе в ее выдаче принимает лицензионная комиссия, созданная в регионе РФ. В составе лицензионной комиссии не менее чем одну треть занимают представители саморегулируемых организаций, общественных объединений, иных некоммерческих организаций. Ведет реестр лицензий в каждом субъекте Государственная жилищная инспекция. На основании данных региональных органов надзора формируется Федеральный реестр лицензий. В реестре каждый собственник может найти по адресу интересующий его многоквартирный дом и узнать кто и с какого момента этим домом управляет. Региональный реестр лицензий как правило находится в открытом доступе на сайте Госжилинспекции субъекта. Также реестр лицензий ведется в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

Выданная лицензия может быть аннулирована, если получившая ее организация не приступила к управлению домами в течение полугода.

Следят за соответствием деятельности организации лицензионным требованиям органы государственного жилищного надзора (государственная жилищная инспекция, управление по государственному жилищному надзору и т.д.).

Помимо лицензионных требований, которым необходимо соответствовать, чтобы получить лицензию, существуют также требования, которые необходимо исполнять, чтобы ее не лишиться. Нарушением лицензионных требований будет считаться ненадлежащее исполнение своих обязанностей по содержанию общего имущества, управлению многоквартирным домом и предоставлению коммунальных услуг, за исключением случаев, когда коммунальные услуги предоставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями. Также к нарушениям лицензионных требований относится ненадлежащее исполнение условий договора управления. О надлежащем и ненадлежащем предоставлении жилищных и коммунальных услуг говорится в соответствующих главах данного справочного пособия.

К основаниям для лишения управляющей организации лицензии на право управления одним или несколькими многоквартирными домами относятся:

- ➔ неисполнение предписания об устранении нарушений лицензионных требований, выданного контролирующим органом и получение за это двух административных наказаний, назначенных судом в течение года. По данному основанию управляющая компания может быть лишена права управления тем домом, в отношении которого допущено нарушение;
- ➔ неисполнение предписания контролирующего органа об устранении нарушений одного или нескольких требований, предусмотренных Жилищным кодексом для выдачи лицензии на право ведения деятельности по управлению многоквартирными домами (за исключением требований о раскрытии информации) и получение за это административного наказания, назначенного судом. По этому основанию управляющая организация лишается права управления всеми домами, которые находились под ее управлением;
- ➔ повторное совершение грубого нарушения лицензионных требований

в течение года. В этом случае управляющая организация лишается права управления домом, в отношении которого совершено повторное грубое нарушение;

- ➔ воспрепятствование органам лицензионного контроля в проведении проверки или уклонение от такой проверки три и более раза в течение года и получение за это как минимум трех административных наказаний. По данному основанию организация лишается права управления тем домом, в отношении которого препятствовала проведению проверок;
- ➔ вступление в силу решения суда о признании управляющей организации банкротом.

Нарушения фиксируются в ходе проведения контролирующим органом плановых и внеплановых проверок. Подробнее об этом можно прочитать в главе 8 данного справочного пособия.

Если площадь домов, в отношении которых у компании отозвана лицензия, окажется больше 15% площади всех домов, которыми она управляет, такая компания лишится лицензии на управление всеми домами, а ее руководитель будет дисквалифицирован на определенный срок. Лицензия аннулируется по решению суда на основании рассмотрения заявления государственной жилищной инспекции. В случае совершения грубых нарушений лицензионных требований Госжилинспекция может лишить управляющую организацию лицензии, не обращаясь в суд.

Собственники помещений в многоквартирном доме в отношении которого у управляющей организации отзывается лицензия информируются об этом путем расклейки объявлений на досках объявлений и досках для размещения информации в подъезде дома. Расклейку производит уполномоченный орган – это может быть местная администрация или региональная Госжилинспекция. Он же размещает эту информацию у себя на сайте.

Если собственники не желают терять свою управляющую организацию, то после получения уведомления о начале процедуры отзыва лицензии у них есть два месяца, чтобы принять решение о продолжении работы со своей управляющей компанией. Если такое решение будет принято, управляющую организацию лицензии не лишат. Таким образом, в вопросе отзыва лицензии последнее слово остается за собственниками.

Если же лицензия у компании все-таки была отозвана, местная администрация созывает общее собрание собственников для решения вопроса о выборе способа управления многоквартирным домом. Если собственники не примут решения или собрание не будет иметь кворума, орган местного самоуправления в трехдневный срок объявляет конкурс на получение права управления таким домом. До выбора новой компании или создания ТСЖ обслуживать дом продолжает прежняя организация.

Закрепить знания, полученные из настоящей главы, можно в игре ЖЭКА: КВАРТАЛ ([https://igra-jeka.ru/games/detail/?element\\_id=953474](https://igra-jeka.ru/games/detail/?element_id=953474))». В ней игрок выходит на территорию микрорайона, где игровым полем становятся детские и спортивные площадки, придомовые парковки, зоны сбора бытовых отходов, а объектами приложения знаний и навыков по жилищно-коммунальным наукам – десятки многоквартирных домов, требующих своевременного обслуживания и капитального ремонта.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 7 ст. 198  
Жилищного кодекса РФ

## Глава 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ

В предыдущих главах вы уже успели узнать, чем жилищные услуги отличаются от коммунальных.

Однако само понятие «жилищные услуги» очень емкое. Несмотря на то, что в квитанциях на оплату ЖКУ практически все они учитываются в одной строчке – «содержание и ремонт жилья», в реальности таких услуг много. И важно уметь разбираться, насколько качественно (и действительно ли в полном объеме) организации выполняют свои обязательства перед жильцами.

### Что входит в содержание дома?

Существуют специальные требования к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего имущества, в соответствии с которыми оно должно содержаться. По этим требованиям, любой жилой дом должен быть надежным и безопасным для жизни и здоровья жильцов. Жилые и нежилые помещения, а также помещения общего пользования и земельный участок должны быть доступными для пользования. Все инженерные коммуникации, коллективные приборы учета и т. д. должны исправно работать. Кроме того, содержание общего имущества в многоквартирном доме должно обеспечивать поддержание архитектурного облика здания.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 14.05.2013 года.

Итак, минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», примерно выглядит таким образом:

1. Осмотр общего имущества – его проводят собственники помещений и представители управляющих компаний или ТСЖ, которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.

2. Осмотры и поддержание готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.

3. Поддержание температуры и влажности в подъездах, на лестничных клетках и т. д. в соответствии с нормой.

4. Уборка подъездов и дворов.

5. Вывоз мусора. УК или ТСЖ обязаны обустроить специальное место, куда жители могли бы выбрасывать использованные ртутьсодержащие лампы. Передавать их специальным организациям, которые имеют право утилизировать такого рода отходы, – тоже обязанность управляющих компаний.

6. Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.

7. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.

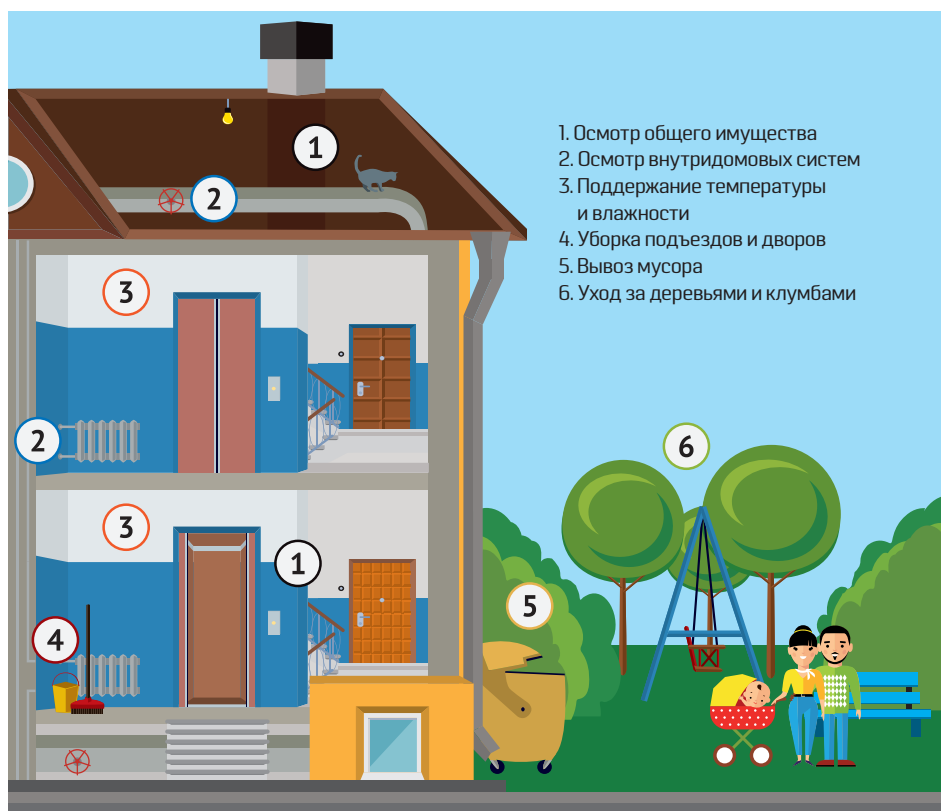
8. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях.

С января 2017 года плата за содержание общего имущества включают в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.

Еще раз следует подчеркнуть, что приведенный список – это лишь минимальный набор обязательств УК и ТСЖ. Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем отражено в указанном перечне, а управляющая компания или ТСЖ не вправе

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения».



1. Осмотр общего имущества
2. Осмотр внутридомовых систем
3. Поддержание температуры и влажности
4. Уборка подъездов и дворов
5. Вывоз мусора
6. Уход за деревьями и клумбами

Существует минимальный объем работ УК, меньше которых собственники не имеют права заказывать, а УК не вправе отказаться от каких-то из этих работ.

отказаться от каких-то из вышеперечисленных работ. По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т. п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить.

#### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Управляющая компания или ТСЖ действительно должны следить за чистой и техническим состоянием дома. Но это не значит, что они ответственны абсолютно за все поломки, которые могут произойти в обслуживаемом доме. В пункте 15 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме указывается, какие именно работы должны проводить сами собственники помещений. Это:

- ремонт квартирных дверей, а так же окон и межкомнатных дверей в квартирах или нежилых помещениях, которые не являются общей собственностью (например, в магазинах на первом этаже).
- утепление оконных и балконных проемов (тоже если речь идет о квартирах и других помещениях, имеющих собственника). Не обязана УК также заменять и стекла в квартирах.
- уборка и очистка земли, которая не входит в состав двора. Это тоже сфера ответственности владельцев данной земли.

#### **ВАЖНО!**

*Обратите внимание, чем больше услуг вы закажете у управляющей компании, тем больше вам придется за них платить. При желании, можно ограничиться эконом-вариантом, в который войдут лишь основные услуги:*

- работы, необходимые для надлежащего содержания несущих и ненесущих конструкций дома;
- работы, необходимые для надлежащего содержания инженерно-технических систем;
- сухая и влажная уборка помещений и двора, дезинфекция, дератизация помещений;
- «обеспечение требований пожарной безопасности»;
- обеспечение аварийно-диспетчерского обслуживания.

*Заказать меньше этого списка жители не имеют права – это может нарушить безопасность жилища.*



Результат осмотра оформляется актом.

Есть два вида общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме обслуживать и ремонтировать которые имеют право исключительно специализированные организации – это лифты и внутридомовое газовое оборудование. Договор на техническое обслуживание со специализированной организацией обязано заключить лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом (ТСЖ, управляющая организация или, при непосредственной форме управления – уполномоченный решением общего собрания один из собственников помещений в таком доме).

Аналогичное решение может быть принято на общем собрании членов ТСЖ. Периодичность выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества устанавливается в договоре управления, а в случае, если домом управляет Товарищество собственников жилья – в смете расходов на содержание общего имущества.

Совет многоквартирного дома и его председатель в силу статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ обязаны контролировать исполнение управляющей организацией всех работ и услуг.

Основным мероприятием, проводимым управляющей организацией в рамках содержания многоквартирного дома, является осмотр общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно пункту 13(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 осмотры общего имущества могут быть:

- текущие;
- сезонные;
- внеочередные.

Текущие осмотры могут быть:

- общие, в ходе которых проводится осмотр всего общего имущества;
- частичные, в ходе которых осуществляется осмотр элементов общего имущества.

Общие и частичные осмотры проводятся в сроки, рекомендуемые в технической документации на многоквартирный дом и обеспечивающие надлежащее содержание общего имущества в том числе в зависимости от материалов изготовления элементов общего имущества.

Сезонные осмотры проводятся в отношении всего общего имущества 2 раза в год:

- весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества. При этом уточняются объемы работ по текущему ремонту;
- осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода в целях проверки готовности многоквартирного дома к эксплуатации в отопительный период.

Внеочередные осмотры проводятся в течение одних суток после произошедших аварий, опасного природного процесса или явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия. Согласно пункту 14 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Помимо акта осмотра техническое состояние элементов общего имущества, а также выявленные в ходе осеннего осмотра неисправности и повреждения отражаются в документе по учету технического состояния многоквартирного дома (журнале осмотра).

Таким образом, членам совета многоквартирного дома, участвующим в проведении осмотра общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, необходимо контролировать не только проведение осмотра, но и следить за тем, чтобы все техническое состояние всех элементов было грамотно отражено в акте осмотра.

Собственники помещений имеют право в любое время затребовать у УК перечень работ и информацию о том, с какой периодичностью они проводились – организация обязана предоставить эти сведения в течение 5 рабочих дней (заключая договор, этот срок можно сделать более коротким).

У собственников есть полное право проверять качество работы УК. И, разумеется, они имеют все основания требовать устранения дефектов, а затем снова проверить, действительно ли неисправность осталась в прошлом.

## Содержание земельного участка многоквартирного дома

**СОДЕРЖАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – одна из обязанностей управляющей компании и ТСЖ. От того, как оборудована контейнерная площадка и как часто вывозится мусор, зависит санитарное состояние придомовой территории. Прорабатывая договор, который вы подпишете с управляющей компанией, обратите внимание на пункты, связанные с вывозом мусора: УК обязана будет действовать именно по той схеме, что вы зафиксируете в договоре.

В договоре управления также должно быть оговорено, какая площадь земельного участка подлежит уборке, с какой периодичностью, в каких случаях требуется механизированная уборка, а в каких достаточно ручной.

Если домом управляет ТСЖ, то все эти вопросы должны быть проработаны при составлении сметы расходов на содержание общего имущества.

**УБОРКА СНЕГА** может стать основной головной болью жителей, если зимой управляющая компания сочтет сэкономить на дворнике. Поэтому, заключая договор, не забудьте четко прописать и этот пункт.

Зачастую уборка снега проводится механизировано: во дворы заезжают легкие тракторы, которые быстро расчищают дороги и тротуары.

Если же на улице гололед, работники управляющей организации должны обрабатывать дорогу пескосоляной смесью.

Сосульки и наледь на крыше нередко становятся причиной конфликтов жильцов дома с управляющей организацией. Помните, что сбивание сосулек и наледи с крыши многоквартирного дома, а также контроль за состоянием оборудования, препятствующего их образованию, является прямой обязанностью управляющей организации, выбранной в доме. Это закреплено в минимальном перечне работ и услуг, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденном постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Отдельно следует отметить, что хотя козырьки балконов и являются личной



Четко прописывайте в договоре с УК условия вывоза мусора и уборки территории.



Убирать сосульки с козырьков балконов также обязана управляющая организация.

собственностью лиц, приобретших помещение в многоквартирном доме, сбивать наледь с данных объектов также обязана организация, осуществляющая управление многоквартирным домом. Управляющая организация в силу ст. 161 Жилищного кодекса обязана обеспечивать безопасность проживания в таком доме.

Однако, если проектное решение дома изначально не предусматривало наличие козырьков над балконами, управляющая компания вправе предъявить расходы собственнику квартиры, который произвел самовольную реконструкцию имущества.

## Коммунальные услуги, потребляемые в целях надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Как указывалось ранее, с 01 января 2017 года в состав услуг по содержанию общего имущества входят также коммунальные услуги, потребляемые в целях его надлежащего содержания. Речь идет о горячем водоснабжении, холодном водоснабжении, водоотведении, электроснабжении. Теперь плата за эти ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, начисляется управляющими организациями или ТСЖ, выбранными в доме, даже если коммунальные услуги индивидуального (квартирного) потребления оплачиваются в ресурсоснабжающие организации. При непосредственном управлении плату за все коммунальные ресурсы, как и раньше, начисляют ресурсоснабжающие организации.



Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества – это коммунальные ресурсы, которые идут на поддержание жизнедеятельности дома в целом. Например, это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам и гореть лампочкам в подъезде. Это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить клумбы во дворе и т. д. Схема начисления платы за них несложная, – объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме, умножают на тариф.

Объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества собственников помещений, определяется несколькими способами.

**1 способ.** При отсутствии общедомовых счетчиков коммунальных ресурсов – по нормативу. Норматив устанавливается Правительством региона.

**ПРИМЕР! Рассчитаем размер платы за холодную воду, потребляемую в целях содержания общего имущества по нормативу!**

- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м
- установленный норматив потребления холодной воды на ОДН – 0,041 куб. м. на 1 кв. м площади помещений, входящих в состав общего имущества
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества – 100 кв. м
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 кв. м
- площадь квартиры собственника составляет 42 кв. м

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

**Размер платы** за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м. составит:  $41/3600 \times 42 \times 18,16 = 8$  рублей 69 копеек

**2 способ.** Если в доме установлен общедомовой прибор учета в течение года плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания ОДИ, в течение года начисляется также по нормативу. При этом исполнитель услуги обязан сделать корректировку платы исходя из фактического объема ресурса, затраченного на содержание мест общего пользования.

Фактический объем коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, узнают, вычитая из показаний общедомового счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1–2 этаже), причем для квартир, где установлены счетчики, берутся показания прибора учета, а для квартир, где счетчиков нет, – норматив. Как распределить полученный результат по всем собственникам? Для этого его делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

**ПРИМЕР! Вновь рассчитаем плату за холодную воду – но уже по факту.**

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета – 160 куб. м
- суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме – 112 куб. м
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 кв. м
- площадь квартиры собственника – 42 кв. м

**Объем коммунальной услуги,** потребленной на общедомовые нужды в многоквартирном доме, составит:  $160 - 112 = 48$  куб. м

**Размер платы** за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м составит:  $48 \times 42/3600 \times 18,16 = 10$  рублей 17 копеек

При этом потребление ресурсов «по факту» может оказаться как ниже, так и выше нормативных объемов. Превышение расходов над нормативом – ситуация неправильная, необходимо собственникам совместно с управляющей организацией принимать меры по их уменьшению.

Для того, чтобы такого превышения не возникало, законодательство предоставляет управляющим организациям и ТСЖ целый ряд инструментов для организации качественного учета потребляемых коммунальных ресурсов.

1. Проведение проверок работы приборов учета в квартирах и правильности передачи их показаний.

2. Проведение проверок на предмет наличия незаконных подключений к внутридомовым инженерным сетям.

3. Упрощенный порядок составления актов фактического проживания незарегистрированных потребителей коммунальных услуг в квартирах, не установивших счетчики.

4. Повышающие коэффициенты на нормативы потребления коммунальных ресурсов в квартирах, не установивших счетчики.

В случае превышения фактического объема над нормативным при проведении ежегодной корректировки, фактический объем будет распределен между всеми собственниками пропорционально площади квартир.

Если в конкретном месяце плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества будет представлять собой отрицательную величину, то в данном месяце плата взиматься не будет, а в следующем расчетном месяце платежи за данные коммунальные ресурсы будут уменьшены на получившуюся ранее отрицательную величину

**3 способ.** Собственники могут принять решение на общем собрании и оплачивать коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, сразу по факту, исходя из разницы потребления ресурса по общедомовому счетчику и суммы начислений в квартирах и нежилых помещениях. Однако в этом случае нормативное ограничение не действует. Если в доме возникнет перерасход, то оплатить придется весь потребленный ресурс.

**4 способ.** Собственники могут принять решение на общем собрании об оплате коммунальных ресурсов, потребляемых в целях содержания общего имущества, в течение года исходя из среднемесячного потребления за прошлый год с производством корректировки по фактическому потреблению.

**5 способ.** Если в доме установлены приборы учета с системой автоматической передачи данных, то плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества, рассчитывается тоже по факту. При этом количество потребленного ресурса в квартирах и нежилых помещениях определяется по данным, автоматически переданными «умными» счетчиками. Для применения такого способа не требуется принимать решение на общем собрании. Установка автоматизированных систем сбора и передачи показаний может производиться за счет средств капитального ремонта, если этот вид работ включен в региональный закон о капитальном ремонте.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Постановление Правительства Российской Федерации от 03.02.2022 № 92 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме»

## Услуги по управлению многоквартирным домом

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

- ➔ Прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом.
- ➔ Сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках.
- ➔ Раскрытие информации на сайте ГИС ЖКХ.
- ➔ Подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме.
- ➔ Ведение актуального реестра собственников помещений в многоквартирном доме с целью проведения общих собраний.
- ➔ Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания.
- ➔ Иные услуги, предусмотренные договором управления.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ приняты изменения, в результате которых управляющая организация или ТСЖ в составе услуг по управлению многоквартирным домом обязаны осуществлять по заявлению собственников, обладающих не менее чем 10% квадратных метров от площади всех жилых и нежилых помещений, содействие в организации и проведении общего собрания. Такая обязанность возникает только если в многоквартирном доме принято соответствующее решение общего собрания собственников о праве 10% попросить содействия в проведении голосования. При этом данная услуга оказывается собственникам на возмездной основе.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

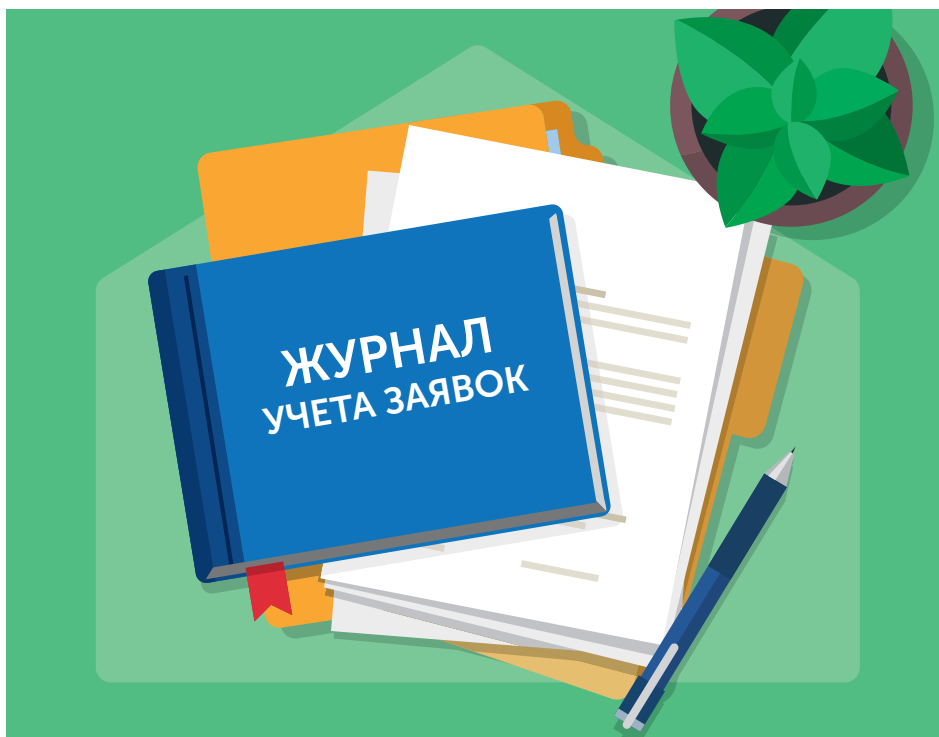
Раздел 4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416. Жилищного кодекса РФ

В составе услуг по управлению многоквартирным домом важнейшая роль отводится организации аварийно-диспетчерского обслуживания. Оно обеспечивает:

- контроль состояния внутридомовых инженерных систем;
- контроль качества предоставляемых коммунальных ресурсов;
- круглосуточный прием заявок от жильцов многоквартирных домов
- контроль загазованности технических подполий и коллекторов;
- громкоговорящую (двустороннюю) связь с пассажирами лифтов.

Работа аварийной службы строго регламентирована. Она должна обеспечивать:

- ответ на телефонный звонок заявителя в течение 5 минут. Если сотрудники АДС не смогли ответить в течение данного времени они самостоятельно должны связаться с обратившимся жильцом в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка;
- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в течение 30 минут с момента регистрации заявки. Речь идет о порывах на сетях холодного, горячего водоснабжения, повреждениях электропроводки и т.д. Локализация означает, что развитие аварийной ситуации должно быть остановлено. Например, при порыве на стояке горячего водоснабжения локализацией будет считаться перекрытие подачи воды и остановка залива квартиры;



Все обращения должны фиксироваться в журнале учета заявок.

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в срок, не превышающий трех суток с даты установления аварийного повреждения;
- устранение засоров канализации в течение 2х часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок;
- информирование заявителя о планируемых сроках устранения аварии в течение 30 минут с момента регистрации заявки;
- возобновление подачи коммунальных услуг после аварии в сроки, не превышающие допустимую продолжительность отсутствия таких коммунальных услуг;
- информирование органа местного самоуправления на территории которого находится многоквартирный дом при выявлении аварии на сетях холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления;
- информирование соответствующих ресурсоснабжающих организаций при выявлении аварий на инженерных сетях;
- устранение мелких неисправностей и повреждений в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с заявителем сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Все обращения в аварийно диспетчерскую службу должны отражаться в журнале учета заявок, который должен быть прошит и скреплен печатью.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

## Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 7 ст. 156  
Жилищного кодекса РФ

Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников с учетом перечня услуг исходя из предложений управляющей организации по их стоимости. Исключение составляет плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, которая устанавливается по правилам жилищного законодательства (подробнее об этом – в соответствующем параграфе справочного пособия). Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК и не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую. Если же собственников вообще не устраивают качество работ или их стоимость, предлагаемые управляющими организациями, работающими на рынке, то в этом случае, они имеют право создать ТСЖ и самостоятельно контролировать предоставление услуг.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 8 ст. 156  
Жилищного кодекса РФ

В случае, если домом управляет Товарищество собственников жилья, размер платы за содержание общего имущества устанавливается органами управления ТСЖ. Как правило, исходя из принятой сметы расходов на содержание общего имущества. Смета составляется правлением ТСЖ и утверждается на общем собрании членов товарищества.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 4 ст. 158  
Жилищного кодекса РФ

Бывают и такие случаи, когда собственники не согласовали с управляющей организацией размер платы на общем собрании, но продолжают с ней работать. В этом случае они оплачивают жилищные услуги по расценкам, устанавливаемым местной администрацией, а в городах Москва и Санкт-Петербург – органами государственной власти этих регионов. Расценки муниципалитетов и региональных гос. органов формируются не произвольно, а с учетом методических рекомендаций, утвержденных Министерством строительства от 06.04.2018 № 213/пр и ЖКХ РФ.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 2 ст. 153  
Жилищного кодекса РФ

#### Кто и с какого момента обязан платить за жилищные услуги?

1. Наниматели помещения или квартиры по договору социального найма – с момента заключения договора.
2. Арендаторы помещения или квартиры (государственной или муниципальной) – с момента заключения договора аренды.

#### **ВАЖНО!**

*Если от собственника квартиры требуют погасить долги ее предыдущего владельца, это абсолютно незаконно! Отдельная ситуация складывается по оплате взносов на капитальный ремонт. Новый собственник обязан оплатить долг предыдущего собственника.*

3. Члены жилищного кооператива – с момента предоставления помещения кооперативом.

4. Собственники жилого помещения – с момента возникновения права собственности.

5. Лица, принявшие от застройщика помещения по передаточному акту, – с момента передачи.

Если управляющая организация, ТСЖ или кооператив, управляющие домом необоснованно завысили плату за жилищные услуги, и потребитель, заметив это, обратился к ним с соответствующим заявлением, недобросовестные участники рынка будут обязаны не только сделать перерасчет, но и выплатить потребителю штраф в размере 50% от неправильно начисленной суммы. Исполнитель жилищных услуг освобождается от уплаты штрафа, если исправил неверный счет до момента получения заявления от гражданина.

Штраф выплачивается не позднее двух месяцев с момента получения заявления о завышенных платежах от потребителя, при условии, что организация, управляющая домом, действительно неправомерно завысила платежи. Штраф выплачивается не в денежной форме, а путем уменьшения на сумму штрафа платежей в очередном счете на оплату ЖКУ.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 11–13 ст. 156  
Жилищного кодекса РФ

## Как правильно принять и реализовать решение о проведении текущего ремонта

Следует помнить, что для проведения ремонтных работ, не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290, необходимо проведение общего собрания собственников помещений и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений многоквартирного дома также на общем собрании должны решить, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на текущий ремонт общего имущества; возможно утверждение дополнительного целевого сбора с собственников).

Очень часто собственники помещений в многоквартирных домах жалуются на то, что работы, выполненные управляющей компанией в отношении общего имущества, были выполнены по цене существенно превышающей среднерыночную стоимость таких работ. Причем, узнают они это, только когда приходит время подписывать акт выполненных работ. Бывают случаи, когда потребители пытаются оспаривать стоимость выполненных работ в суде, однако управляющая компания очень часто подтверждает, что потратила на указанные работы именно ту сумму, которая предъявлена собственникам. Для того, чтобы таких ситуаций не возникало, необходимо

#### СОВЕТ

Попросите управляющую компанию составить не одну, а 2-3 сметы: экономичную, среднюю, максимальную (с наиболее качественными и долговечными материалами) – таким образом на общем собрании собственников будет проще решить, какой вариант выбрать.

в договоре управления четко прописывать порядок заказа работ по текущему ремонту общего имущества.

Выполнение таких работ может носить плановый и внеплановый характер. Плановый текущий ремонт должен быть возможен только по решению общего собрания собственников помещений или по решению совета многоквартирного дома, если он уполномочен на это собранием. В последнем случае решение должно оформляться письменно. Форму протокола заседания совета многоквартирного дома логично сделать приложением к договору управления. Целесообразно если перед выполнением текущего ремонта в обязательном порядке общим собранием или советом дома будет согласовываться срок и примерная стоимость работ.

Внеплановые работы возможны при возникновении аварийной ситуации или по предписанию жилищной инспекции. Их выполнение часто ограничено по времени, поэтому сложно согласовать условия их проведения на общем собрании. Однако, если совету дома поручено принятие решений по текущему ремонту, его заседание может быть организовано достаточно оперативно, поэтому даже в случае внеплановых работ разумно предварительное согласование с советом дома сроков и стоимости их выполнения.

При появлении необходимости проведения работ по текущему ремонту совет дома или председатель совета дома обращается в управляющую компанию за составлением сметы на работы, а также за тем, чтобы определить в какие сроки компания работы может выполнить. Смета может быть твердой и приблизительной. Твердая смета в дальнейшем не может быть увеличена или уменьшена по требованию сторон (ч. 2 ст. 33 Закона «О защите прав потребителей»). В отношении приблизительной сметы сторонам также следует договориться, на какой процент от стоимости возможны отклонения. Смет может быть несколько, например одна – это эконом-вариант, другая – это вариант выполнения работ с более качественными материалами.

После этого совет дома или его председатель вправе инициировать общее собрание собственников помещений, где последним будет предложено проголосовать за выполнение работ, их сметную стоимость, сроки выполнения (в соответствии с предложениями управляющей организации).

Если собственники определятся по указанным позициям, тогда у компании появляется обязательство по выполнению указанных работ в утвержденные сроки. Соответственно, если данное обязательство нарушается, то собственники вправе предъявить требования в соответствии с главой 3 Закона РФ «О защите прав потребителей».

**ВАЖНО!**

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



В договоре должен быть отражен механизм передачи акта приемки выполненных работ председателю совета дома для подписания.

Если собственники не утвердили проведение работ на предложенных условиях, то они вправе либо обратиться в управляющую организацию за иными предложениями, либо самостоятельно совершить действия по ремонту общего имущества. Также возможно сменить управляющую организацию на другую, которая предлагает условия выполнения работ, устраивающие большинство собственников помещений в многоквартирном доме.

Ведение вопросов текущего ремонта можно поручить совету дома. За данное решение должны проголосовать собственники, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников жилых и нежилых помещений в доме. В этом случае проводить общие собрания собственников по вопросам проведения текущих ремонтов будет не нужно. Все полномочия по данному вопросу будут в руках совета дома.

Условия о приемке работ также должны быть согласованы сторонами в договоре управления. В силу пункта 4 части 8 статьи 161.1.Жилищного кодекса РФ приемку работ осуществляет председатель совета многоквартирного дома если его на это уполномочило решение общего собрания собственников или у него есть доверенности от собственников на выполнение данной функции. На практике получить доверенности практически невозможно, поскольку они должны быть нотариально оформлены, что влечет за собой значительные расходы. Поэтому организовать надлежащую приемку работ возможно только если собственники уполномочат на это председателя совета многоквартирного дома решением общего собрания.

В договоре должен быть отражен механизм передачи акта приемки выполненных работ председателю совета дома для подписания, позволяющий однозначно подтвердить факт получения акта председателем. Это может быть передача лично под расписку или путем почтового отправления



заказным письмом с уведомлением о вручении и описью вложения. Аналогично следует предусмотреть порядок передачи заполненного акта от председателя к управляющей организации. Это необходимо поскольку практически всегда договор управления содержит условие о том, что если одна из сторон отказывается от подписания акта приемки без указания причин в течение указанного в договоре срока (обычно 3-5 дней), то работы считаются принятыми. И для того, чтобы в случае если председатель совета дома отказывается принимать работы ввиду наличия реальных недостатков у управляющей организации не было возможности проигнорировать приемку и сделать вид, что председатель совета дома отказался от подписи акта без указания причин необходимо прописать процедуру обмена актами. Данное положение касается и актов приемки оказанных услуг по договору управления.

## Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель?

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

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

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

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d$$

где:

$\Delta P$  – размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого помещения (рублей);

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

$n_m$  – количество календарных дней в месяце;

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

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Правила изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 410

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

## Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения?

Первое, и самое важное действие – это составление акта оказания жилищных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную периодичность или продолжительность. Составлять его можно в свободной форме, но, чтобы этот документ был максимально эффективным, лучше сначала ознакомиться с разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354. В этом разделе подробно прописана процедура составления акта. Причем указанные нормы, регулирующие порядок составления акта, действуют как в отношении коммунальных, так и в отношении жилищных услуг.

Именно на указанный акт жители потом будут ссылаться, требуя перерасчета стоимости жилищных услуг.

Прежде чем составить акт, нужно позвонить или написать письмо в аварийно-диспетчерскую службу и сообщить, что дворник, к примеру, плохо убрал придомовую территорию. Ваше сообщение обязательно должно быть зафиксировано в аварийно-диспетчерской службе. Не забудьте при этом сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес дома, где вы обнаружили нарушение и в чем, собственно, суть проблемы.

После этого сотрудник аварийно-диспетчерской службы должен согласовать с вами, в какое время к вашему дому подойдут специалисты, чтобы вместе с вами зафиксировать факт нарушения. Уложиться они должны



Первое и самое важное действие – это составление акта оказания жилищных услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную периодичность или продолжительность.

в 2 часа, но, если вам это время неудобно, вы можете попросить подойти позднее (а вот ответственные сотрудники не имеют права просить у вас отложить время своего визита).

**ВАЖНО!**

**Обязательно потребуйте от сотрудника, который принял ваш телефонный звонок, чтобы тот продиктовал вам свою фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал ваше сообщение и время регистрации**

Вы не смогли дозвониться в аварийную службу? Аварийщики обещали прийти и не пришли? В этом случае вы имеете полное право составить акт без них. Акт подписывается как минимум двумя незаинтересованными лицами и председателем совета многоквартирного дома. Что нужно указать в акте?

- ➔ дату и время проведения проверки;
- ➔ состав комиссии;
- ➔ выявленные нарушения;
- ➔ инструменты, с помощью которых вы выявили эти нарушения;
- ➔ описание нарушения и его последствий, которые воспринимаются через органы чувств (видимые подтеки, слышимое подтекание воды, запах сырости, плесени и тп.)

Если же во время проверки всем стало очевидно, что нарушения нет и не было, это все равно нужно зафиксировать в акте, чтобы дело было доведено до логического завершения.

Если в процессе проверки относительно существования нарушений возник спор, то любая из сторон вправе инициировать производство экспертизы.

Акт проверки составляют в стольких экземплярах, сколько существует заинтересованных лиц (то есть по числу участников проверки). Каждый из них (или их представитель) подписывает этот документ, один экземпляр остается у собственников помещений, еще один обязательно передается той компании, что выполнила некачественную услугу, остальные берут себе представители прочих компаний и организаций, участвовавших в проверке.

Если кто-то из участников проверки отказывается подписать акт, вместо него подписи ставят как минимум двое незаинтересованных лиц.

После того, как акт составлен и подписан, жильцы дома могут обращаться с письменной претензией в управляющую организацию.

**ВАЖНО!**

**Обратите внимание – в заявлении должны быть ваши четкие, конкретные требования и ссылка на то, по какому основанию вы их предъявляете.**

Если ответа на заявление собственников нет, копия акта может быть приложена к заявлению в органы государственного жилищного надзора, лицензионного контроля или служить доказательством неисполнения управляющей организацией возложенных на нее обязательств или условий договора управления в судебном споре.

## Глава 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Правила № 354 – Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2014 года № 354.

### Виды коммунальных услуг

Пожалуй, самый сложный раздел во всей сфере ЖКХ, который нужно знать грамотному собственнику жилья – это коммунальные услуги. Их всего семь, это:



холодное  
водоснабжение



отопление



горячее  
водоснабжение



газоснабжение



водоотведение  
(т.е. канализация)



электроснабжение



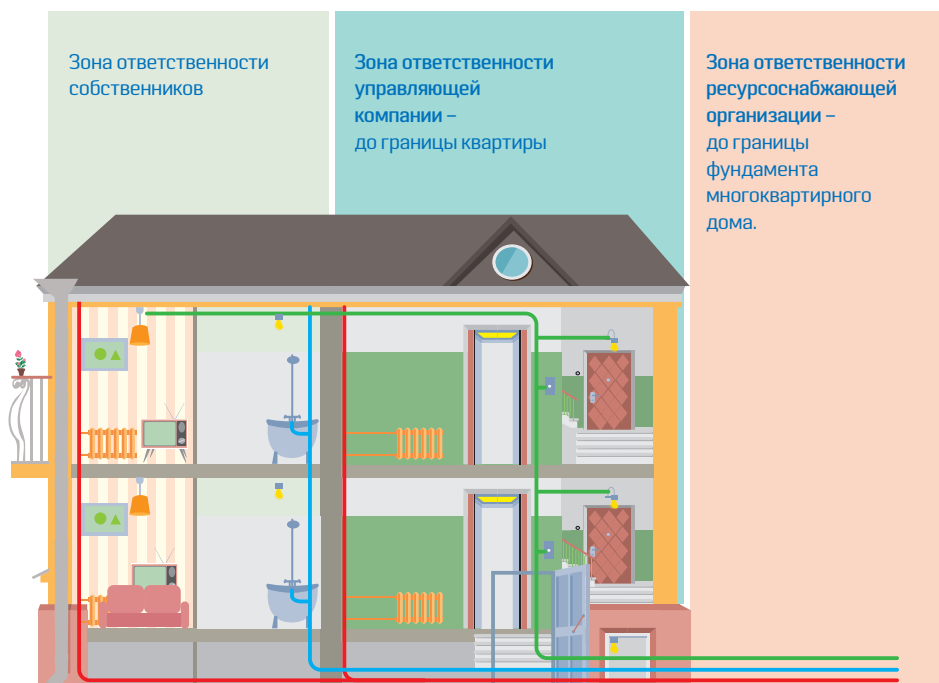


Схема разделения ответственности за поставку ресурсов в многоквартирный дом в случае наличия у управляющей организации договора на поставку коммунального ресурса с ресурсоснабжающей организацией.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Пп. «б» п. 3  
Правил № 354

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

## Исполнители коммунальных услуг

Вопрос, который, в случае предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, волнует жителей, – кто отвечает за качество ресурса в конкретных сетях? Говоря юридическим языком, кто является исполнителем коммунальных услуг?

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ч. 1 ст. 135, ч. 2.2, 2.3, 12  
ст. 161, ч. 2 ст. 164, ст. 157.2  
Жилищного кодекса РФ

Исполнителями коммунальных услуг могут являться управляющие организации, ТСЖ, жилищные кооперативы, специализированные потребительские кооперативы, а в предусмотренных законом случаях – ресурсоснабжающие организации.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

п. 14  
Правил № 354

Если в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано управление управляющей организацией или товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом, специализированным потребительским кооперативом, то указанные организации могут являться исполнителями коммунальных услуг, но не ранее чем с даты заключения соответствующего договора с ресурсоснабжающей организацией. При этом предоставление коммунальных услуг собственникам указанными организациями возможно только с момента заключения ими договора поставки коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями.

Ресурсоснабжающая организация, в рассматриваемом случае, отвечает лишь за предоставление коммунальных ресурсов до границы балансовой принадлежности сетей к исполнителю коммунальной услуги, как правило, до границы фундамента многоквартирного дома. Точное разграничение балансовой принадлежности сетей, а значит и зон ответственности за них между ресурсоснабжающей организацией и ТСЖ, ЖСК, управляющей организацией, выбранными в доме осуществляется в договоре поставки коммунального ресурса между указанными организациями или в приложении к нему.

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

1. В многоквартирном доме реализовано непосредственное управление.
2. Собственники помещений приняли на общем собрании решение о получении коммунальных услуг напрямую от ресурсоснабжающих организаций. Ресурсоснабжающая организация имеет право отсрочить предоставление коммунальных услуг напрямую, но не более чем на 3 месяца с момента получения копии решения общего собрания собственников. Это время может потребоваться ресурснику, чтобы организовать начисление платы и выставление счетов за коммунальные услуги, а также ведение претензионно-исковой работы с должниками.
3. При прекращении договора ресурсоснабжения, заключенного между управляющей организацией или ТСЖ и ресурсоснабжающей организацией.
4. При наличии у управляющей организации или ТСЖ, ЖСК задолженности за предоставленные коммунальные услуги в объеме более двух среднемесячных величин потребления, ресурсоснабжающая организация вправе начать работать с потребителями напрямую. При этом задолженность должна подтверждаться актом сверки или судебным решением.

5. Если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор с условиями о сохранении прямого предоставления коммунальных услуг и расчетов за них при изменении способа управления многоквартирным домом или выборе управляющей организации. Договор, содержащий такие условия, заключается на основании решения общего собрания собственников.

При этом нужно помнить, что даже если коммунальные услуги предоставляются напрямую ресурсоснабжающими организациями за управляющими компаниями и ТСЖ остаются некоторые обязанности, а именно:

1. предоставлять ресурсоснабжающим организациям всю необходимую информацию для начисления платы за коммунальные услуги, в том числе, данные о показаниях общедомовых и квартирных счетчиков;
2. контролировать качество коммунальных ресурсов и непрерывность их подачи до границ общего имущества в многоквартирном доме;
3. принимать от потребителей обращения о нарушениях качества коммунальных услуг или непрерывности обеспечения такими услугами, нарушениях при расчете размера платы за них и взаимодействовать с ресурсоснабжающими организациями при рассмотрении данных обращений, проведении проверки по ним, устранении выявленных нарушений;

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ст. 157.2  
Жилищного кодекса РФ

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ч. 11 ст. 161  
Жилищного кодекса РФ

4. обеспечивать ресурсоснабжающим организациям доступ к общему имуществу в многоквартирном доме для приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг.

## Договор предоставления коммунальных услуг

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

1. Договор составляется в виде единого письменного документа и подписывается двумя сторонами: собственником помещения и исполнителем услуг (то есть УК, ТСЖ и т. д.). В чистом виде он встречается крайне редко, чаще можно найти договор управления многоквартирным домом, в котором прописывают условия не только содержания жилья (то есть жилищные услуги), но и предоставления коммунальных услуг.

2. Договор заключается посредством совершения исполнителем и потребителем конклюдентных действий. Юридический термин «конклюдентный» означает, что две стороны (к примеру, УК и собственник жилья) действуют так, словно между ними договор уже заключен. УК предоставляет услуги (в квартире собственника есть электричество, газ, вода), в конце месяца высылает ему квитанцию, а собственник исправно оплачивает счета. И даже если бумажного договора между ними нет, он все равно считается действующим. При этом договор считается заключенным на условиях Правил № 354.

При прямых отношениях с ресурсоснабжающей организацией договор между собственником и ресурсником заключается на основании типового договора, утвержденного Правительством РФ. Условия такого договора являются обязательными для всех сторон и не требуют обязательной письменной формы.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

п. 7  
Правил № 354

## Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги

Основные обязанности подробно описаны в пункте 31 № 354. Итак, исполнитель обязан:

1. Предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах и надлежащего качества.

2. Заключать договоры с ресурсоснабжающими организациями, а также самостоятельно или с привлечением подрядчиков проводить техническое обслуживание внутридомовых систем.

3. Производить расчет размера платы за потребленную коммунальную услугу. При этом если в регионе установлена социальная норма на электричество, то исполнитель обязан рассчитывать размер платы «за свет», учитывая социальную норму. Кроме этого, исполнитель проводит и

перерасчет платы, если вдруг в течение месяца услуга предоставлялась не в полном объеме (например, аварийно отключали холодную воду на день) или если собственник помещения в течение какого-то времени отсутствовал дома.

4. Если собственник не уверен, что ему правильно начислили платеж или штраф, исполнитель услуги должен немедленно (а не «зайдите через недельку») проверить, действительно ли расчеты верны и выдать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Если потребитель просит заверить их печатью, – исполнитель обязан это сделать.

5. Если в доме установлен коллективный (общедомовой) прибор учета электричества, воды, и т. д. каждый месяц, с 23 по 25 число, исполнитель должен снимать показания приборов и заносить их в журнал учета показаний коллективных приборов учета. Если потребитель потребует, – в течение одного рабочего дня предоставлять возможность ознакомиться с журналом. Храниться данные должны 3 года. Независимо от того, где расположены индивидуальные приборы учета (в квартире или на лестничной площадке), не реже одного раза в 6 месяцев исполнитель услуг должен снимать показания этих счетчиков и проверять техническое состояние приборов.

6. В течение 10 дней с момента получения заявления потребителя о необходимости проверки его квартирного счетчика проводить такую проверку.

7. Принимать показания индивидуальных приборов – это тоже обязанность исполнителя. Причем жители квартир могут передавать их разными способами: звонками по телефону, заполнением отрывных талонов к квитанциям об оплате, через Интернет. Периодически исполнитель должен проверять, совпадают ли данные на приборах учета с показаниями, которые передают жители. Если это определено договором, исполнитель может и снимать показания счетчиков, установленных внутри квартир.

8. Не реже одного раза в квартал исполнители обязаны уведомлять потребителей о том, как часто те должны снимать показания счетчиков, каким образом могут их передать и в какие сроки это можно делать. Кроме того, предупреждать потребителей о том, какие последствия наступают в случае несанкционированного вмешательства в работу приборов учета или непередачи показаний. Вся эта информация должна печататься на платежных квитанциях.

9. Принимать от жителей жалобы на ненадлежащее исполнение коммунальной услуги, проводить проверку этих фактов. Если, к примеру, из-за прорвавшейся трубы у жителей затопило квартиру – составлять акт о причинении ущерба имуществу (или здоровью).

10. Вести учет жалоб (а также заявлений, обращений и т. д.) потребителей. По жалобам потребителей на качество коммунальных услуг, ответ должен даваться в течение трех рабочих дней.

11. Не позднее, чем за 10 дней информировать жителей о плановом отключении горячей воды. Если планируется отключение электричества, холодной воды, газа – тоже заранее вывешивать объявления, где указывать сроки отключения и подключения.

#### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

В договоре на предоставление коммунальных услуг, а также на досках объявлений в подъездах многоквартирного дома и в здании управляющей организации, ТСЖ и т. д. обязательно должна быть следующая информация:

- сведения об исполнителе – наименование, адрес, сведения о государственной регистрации, режим работы, адрес сайта исполнителя в Интернете, а также адреса сайтов, на которых исполнитель обязан размещать о себе информацию;

- фамилия, имя и отчество руководителя;
- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийно-диспетчерской службы;

- размеры тарифов на коммунальные ресурсы, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, которыми они установлены;

- информация об организации, которая обязана устанавливать приборы учета по требованию потребителей, а затем устанавливать рассрочку в оплате стоимости установки [это требование Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»];

- 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 настоящими Правилами, а также информация о настоящих Правилах;

- сведения о максимальной допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель;



**ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ**

– наименования, адреса и телефоны органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), которые контролируют работу исполнителя;

– если в регионе действует социальная норма потребления электричества, должны быть сведения о ее величине для разных типов жилых помещений, для пенсионеров и инвалидов, для жителей аварийных или ветхих домов. Также должна присутствовать информация об условиях, при которых социальную норму можно применять;

– информация о том, что потребитель обязан сообщать исполнителю коммунальных услуг об изменении количества прописанных в квартире людей;

– сведения о тарифах на электрическую энергию (мощность) в пределах и сверх социальной нормы потребления.

В течение трех рабочих дней со дня получения заявления исполнитель должен предоставить потребителю письменную информацию о том, сколько газа, воды, электричества было израсходовано на общедомовые нужды, а так же на многоквартирный дом в целом.

В течение трех месяцев после того, как собственники помещений примут решение установить коллективный прибор учета и платить за него в строке «содержание и ремонт жилого помещения», исполнитель обязан обеспечить многоквартирный дом действующим, введенным в эксплуатацию прибором.

**ВАЖНО!**

*Если вы звоните в газовую службу и говорите, что в вашей квартире (или в подъезде, во дворе) чувствуется запах газа, на ваше сообщение обязаны отреагировать немедленно — провести проверку и обеспечить безопасность жителей.*

12. Если возникает необходимость провести плановые работы внутри помещения (квартиры или офиса), исполнитель обязан не менее, чем за 3 дня, согласовать сроки, в которые специалисты придут в квартиру (офис). Исполнитель может просто позвонить по телефону и договориться устно. А может послать письменный запрос, где указать дату и время проведения работ, а так же их вид и продолжительность. Обязательно должны быть написаны ФИО и должность того, кто будет проводить работы и номер телефона, по которому потребитель может позвонить и перенести дату на более удобную для него (но не позднее пяти рабочих дней с момента получения уведомления).

**ВАЖНО!**

*Исполнитель коммунальных услуг не имеет права мешать собственнику помещений устанавливать в своей квартире (или офисе) индивидуальный прибор учета, если тот соответствует всем нормам и требованиям, прописанным в законе. Начиная с первого числа месяца, следующего за месяцем ввода в эксплуатацию прибора, исполнитель должен принимать его показания и на их основе выписывать квитанции об оплате – даже если по своим функциональным особенностям он отличается от коллективного прибора учета, который стоит в доме.*

Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Впрочем, у исполнителя коммунальных услуг есть не только обязанности, но и права. Основные из них также подробно расписаны в пункте 32 Правил № 354.

Итак, исполнитель имеет право:

1. Требовать, чтобы потребитель услуг вовремя и в полном объеме вносил плату за потребленные коммунальные услуги, если таковые начислены – штрафы и пени.
2. Требовать, чтобы в заранее оговоренное время (но не чаще, чем 1 раз в 3 месяца) его сотрудники или работники аварийных служб заходили в квартиры (или офисы) и проверяли техническое состояние оборудования. Если же случилась авария, мастеров жители обязаны впустить в квартиры в любое время.
3. Не чаще чем 1 раз в 3 месяца проводить проверку достоверности переданных потребителем показаний приборов учета.
4. Приостанавливать (или вообще прекращать) подачу потребителю газа, воды, электричества – в ситуациях, оговоренных Правилами, например, не внесением платы более чем за 2 месяца.

**ВАЖНО!**

*Если житель квартиры все-таки не пустит в «свой дом – свою крепость» работников аварийных служб и из-за этого, к примеру, окажутся залиты пять этажей под ним, именно он потом и будет нести все расходы на ремонт у всех пострадавших соседей.*

5. Если в квартире нет индивидуальных счетчиков на воду, газ, электричество, то исполнитель имеет право проверять, сколько именно людей проживает в квартире (даже если некоторые живут временно), составить так называемый «акт фактического проживания» и уже в соответствии с этим начислять платежи.

6. Иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

## Права и обязанности потребителя

Основные права и обязанности потребителя перечислены пункте 33 Правил № 354. **Итак, потребитель имеет право:**

1. Получать в необходимых объемах услуги надлежащего качества.
2. Получать от исполнителя информацию о том, каким образом была начислена плата за коммунальные услуги, чтобы убедиться, что нет ошибок.
3. Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, составления акта и, разумеется, исправления несоответствий.
4. Требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если те были предоставлены некачественно, не в полном объеме, или если жители квартиры какое-то время отсутствовали.
5. Требовать от исполнителя возмещения убытков – если таковые случились из-за того, что коммунальная услуга оказалась ненадлежащего качества. Причем возмещать коммунальщики обязаны не только материальный, но и моральный вред.
6. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и направления потребителям акта проверки и акта об устранении выявленных недостатков.
7. Требовать от исполнителя составления актов о наличии/отсутствии технической возможности установки приборов учета.
8. Требовать документов (удостоверение личности, наличие полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение) у представителя УК или ТСЖ, если тот просит впустить его в квартиру, чтобы проверить состояние оборудования, снять показания счетчика и т. д.
9. Ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объемы потребленного ресурса (например, электричества или воды) дифференцированно, с учетом времени суток, даже если общедомовой прибор учета –

однотарифный. Исполнитель коммунальных услуг обязан ввести его в эксплуатацию в течение месяца после установки.

10. Если это прописано в договоре, требовать от УК или ТСЖ, чтобы их сотрудники занимались техническим обслуживанием индивидуальных приборов учета.

11. Иные права предусмотренные жилищным законодательством.

Обязанности потребителей прописаны в пункте 34 Правил № 354.

**Основные обязанности потребителей – это:**

1. Если обнаруживается неисправность, пожар, потоп или любая другая авария, срочно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу и постараться до приезда специалистов своими силами если не устранить аварию, то хотя бы не дать ей разрастись (если это не опасно для жизни и здоровья).

2. Сообщать исполнителям, аварийным службам об обнаружении неисправности приборов учета (и коллективных, и индивидуальных). Неисправностью считается и отсутствие пломбы.

3. Использовать в своих квартирах индивидуальные приборы учета, в домах – общедомовые.

4. Самим следить за сроками поверки индивидуальных приборов учета и ставить в известность исполнителей услуг о том, что вы планируете снять счетчик и отнести его в специальную организацию – на поверку. Когда она завершится, отправить исполнителю копию свидетельства о поверке (впрочем, если в вашем договоре с исполнителем прописано, что это – сфера ответственности исполнителя, значит, этот пункт вас не касается).

5. Допускать коммунальщиков (и работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в свою квартиру – в заранее оговоренное время и не чаще, чем 1 раз в 3 месяца. Исключение составляют аварии – в таких случаях пустить аварийщиков придется в любое время дня и ночи.

6. Если в квартире нет приборов учета, в течение пяти рабочих дней информировать УК, ТСЖ и т. д. о том, что в вашей квартире изменилось число проживающих (даже если гости к вам приехали временно).

7. Сохранять пломбы на счетчиках.

8. Вовремя и в полном объеме платить за коммунальные услуги.

9. Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

**Кроме того, потребитель не имеет права:**

1. Использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть.

2. Сливать теплоноситель из батарей (если нет разрешения от исполнителя).

3. Самовольно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах и офисах.

4. Самовольно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета или «скручивать» счетчики.

5. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым сетям в обход индивидуальных приборов учета. За самовольное подключение к внутридомовым системам и за вмешательство в работу приборов учета предусмотрено штрафное начисление платы за коммунальные услуги – 10-тикратный норматив, который могут начислять до 3 месяцев!

## Размер платы за коммунальные услуги

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из двух составляющих:

- тариф на коммунальный ресурс;
- объем потребления коммунального ресурса.

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. Представьте, что вы покупаете электричество в магазине. Тариф – это цена «за килограмм». А вот то, сколько именно электричества вам нужно на месяц – это уже объем. Из тарифа и объема складывается размер платы за потребленный ресурс. Разумеется, это лишь общее правило – в каждом случае нужно учитывать собственные нюансы. Их мы и рассмотрим.

## Тарифы

Тарифы на коммунальные услуги утверждают органы государственной власти в субъектах.

Но и они не вольны поставить любую цену, какая им заблагорассудится. Все, что могут эти службы – лавировать в рамках предельных индексов, устанавливаемых Федеральными органами государственной власти. Понятно, что в повышении тарифов заинтересованы ресурсоснабжающие организации. Более того: если государство установит слишком низкие тарифы, ресурсники просто разорятся и будут вынуждены уйти с рынка. Чтобы не допустить коммунального коллапса, государственные органы запрашивают у ресурсников, какими они хотели бы видеть тарифы и какие аргументы в защиту этого они могут предоставить. Это называется обоснование величины тарифов. При этом ресурсоснабжающая организация указывает:

- какова стоимость затрат энергии на то, чтобы произвести ресурс (например, газ, тепловая энергия и т. д.);
- сколько стоит содержание сетей (труб, проводов), по которым ресурс поставляют жителям;
- какой должна быть выручка, чтобы ресурсоснабжающая компания могла поддерживать свою инфраструктуру в достойном состоянии, развивать ее.

Кроме того, учитывается, сколько жителей получают ресурс, насколько разветвлена «сеть покрытия» и т. д. Это очень схематичное объяснение того, как формируется величина тарифа – в реальности тарифные дела состоят из нескольких тысяч листов с самыми разными данными, формулами, рас-

### ПРИМЕР!

Многоквартирные дома стоят и в поселках. Их немного, и жители этих домов часто возмущаются: почему для них тарифы на электричество или воду выше, чем для горожан (причем сами дома могут быть абсолютными близнецами)? Ответ – именно в том, что на селе слишком мало многоквартирных домов. Если в городе на сетях могут «стоять» сотни зданий – от двухэтажных до двадцатипятиэтажных, то на селе число многоквартирных домов может едва перевалить за десяток. Между тем протяженность сетей, которые нужно содержать, может быть даже больше, чем в городе, соответственно, и теплотери, которые нужно учитывать в составе тарифа, выше. Поэтому, чем меньше людей использует ресурс, тем дороже он для них получается. Грубо говоря, горожане покупают ресурс крупным оптом, а сельчане – розницей.

### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Существует два вида тарифов: однокомпонентные и двухкомпонентные. Однокомпонентные тарифы характерны для большинства видов коммунальных ресурсов (то есть тарифы с фиксированной ценой ресурса). Исключение составляет горячая вода – в некоторых регионах тариф на нее состоит из двух компонентов. Первый – это цена одного кубометра холодной воды. Второй – цена одной гигакалории тепловой энергии, которая греет холодную воду до состояния горячей).

### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Если исполнитель коммунальной услуги ошибся и начислил лишнего, то по заявлению потребителя, он обязан не просто сделать перерасчет, но и выплатить потребителю штраф в размере 50% от величины необоснованного завышения. Исполнитель освобождается от уплаты штрафа если исправил счета самостоятельно, без обращения гражданина. При получении заявления от потребителя у исполнителя коммунальной услуги есть 1 месяц на проверку правильности расчетов, а при установлении факта ошибочного завышения счетов, 2 месяца для выплаты штрафа. Штраф выплачивается путем уменьшения очередного счета за коммунальные услуги на соответствующую сумму (п. п. 151 (1) – 151 (2) Правил 354).

четными величинами. В каждом регионе тарифы свои, и увидеть их жители могут в квитанциях на оплату ЖКУ – в отдельном столбике.

## Начисление платы за холодную воду, электричество, газ

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

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

п. 1 приложения 2  
к Правилам №354

Сам же объем высчитывают одним из трех способов.

**Способ 1.** По показаниям прибора учета.

**Способ 2.** По среднемесячному объему потребления (если жители не передали показания прибора учета, который у них есть и исправно работает). Объем высчитывают, выводя среднее арифметическое из показаний последних шести месяцев – это оговаривается пунктом 59 Правил № 354. По среднемесячному потреблению плата за коммунальные услуги начисляется только если потребитель не передавал показания не более трех месяцев подряд. Далее применяется норматив.

**Способ 3.** По нормативу – в случае, когда в помещении отсутствует техническая возможность установки прибора учета и это подтверждено актом, составленном в порядке, установленном приказом Минрегиона России от 29.12.2011 № 627. Если в квартире прибор учета не установлен, несмотря на наличие технической возможности его установки, или он сломался более 3 месяцев назад, то начисление также производится по нормативу, но с применением повышающего коэффициента 1,5. Это значит, что в таких случаях любое начисление будет происходить с увеличением на 50%.

### ПРИМЕР!

Чтобы стало понятно, как именно определяется цена на ресурс, попробуем рассчитать ее сами. Допустим, тариф на холодную воду – 18 рублей 16 копеек за 1 кубометр воды (повторяемся, цифры эти абсолютно абстрактные).

**Расчет размера платы по прибору учета:** допустим, в квартире по счетчику потребили 5 кубических метров холодной воды. В этом случае плата за коммунальную услугу составит: 5 куб. м. × 18,16 руб. = 90 рублей 80 копеек;

**Расчет размера платы, исходя из среднемесячного объема потребления коммунального ресурса:** допустим, в квартире за предыдущие 6 месяцев по счетчику потребили 21 куб. м. холодной воды, а в этом месяце показания жители не подали. Тогда среднемесячный объем потребления составит:  $21/6 = 3,5$  куб. м. воды. Соответственно, размер платы в текущем месяце будет: 3,5 куб. м. × 18,16 р. = 63 рубля 56 копеек.

**Расчет размера платы по нормативу:** допустим, в квартире зарегистрировано 2 человека, норматив по холодному водоснабжению составляет 4,2 куб. м. на 1 человека (напоминаем: в каждом субъекте РФ действует свой норматив). Размер платы в этом случае составит: 4,2 куб. м. × 2 чел. × 18,16 руб. = 152 рубля 54 копейки

## Начисление платы за горячую воду

Если в вашем регионе плату за горячую воду начисляют по однокомпонентному тарифу, то эта система ничем не отличается от той, что была описана выше. Если же тариф двухкомпонентный, используется другая схема. В данном случае применяется норматив расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. метра воды.

**ПРИМЕР!**

Вновь возьмем абстрактные цифры.

тариф на компонент 1 (холодная вода) составляет 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м.

Тариф на компонент 2 (тепловая энергия, идущей на подогрев воды),

составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 гигакалорию тепла.

норматив на подогрев 1 куб. м. холодной воды, установленный органом государственной власти равен 0,051965 Гкал.

**Тариф на горячее водоснабжение, рассчитанный по двум компонентам, составит:**

$18,16 \text{ руб.} + 0,051965 \text{ гкал.} \times 1695,11 \text{ руб.} = 106 \text{ рублей } 25 \text{ копеек за } 1 \text{ куб. м.}$

Иногда в квитанциях на ЖКУ указывают оба компонента отдельно, а порой ставят уже готовую величину. Оба варианта законны, но, если у вас возникнет необходимость докопаться до сути, во втором случае придется запрашивать сведения у исполнителя коммунальной услуги. В остальном же цена за горячую воду высчитывается так же, как и за холодную, электричество, газ – тариф умножают на потребленный за месяц объем. Опять же, способов расчета три: по показаниям счетчика, по среднемесячному расходу (если жильцы не передали показания) и по нормативу (если счетчика вообще нет или его показания не передавались дольше трех месяцев).

## Начисление платы за водоотведение

Как и в предыдущих случаях, итоговая цифра здесь получается путем умножения объема потребленного (в данном случае – вылитого) ресурса на тариф. Правда, здесь есть небольшой нюанс, хотя способов начисления платежа тоже три.

**Способ 1.** По показаниям индивидуального прибора учета сточных вод, если эти показания были вовремя переданы.

**Способ 2.** По нормативу, в котором учитывается количество проживающих в квартире граждан.

**Способ 3.** По сумме показаний счетчиков горячей и холодной воды – если они установлены в квартире.

## Начисление платы за отопление

Сумма платы за коммунальную услугу «отопление» занимает в ежемесячных счетах по квартплате до 45% их величины. Это объясняется тем, что отопление – это один из самых дорогостоящих ресурсов, для его производства и подачи необходимо много затрат. Высокая стоимость тепловой энергии требует ответственного и взвешенного подхода при определении методики начисления платы за эту услугу.

На сегодняшний день существует два способа начисления платы за потребленное тепло. Первый способ предусматривает равномерное, круглогодич-

ное внесение платы за отопление, потребленное в течение отопительного сезона. Его также называют «оплата по 1/12», исходя из количества месяцев в году. Второй способ – внесение платы только в течение отопительного сезона. Часто его именуют «оплата по 1/7, 1/8» или «оплата по факту», поскольку 7 или 8 месяцев обычно длится фактический период подачи отопления в дома.

Правительство региона ежегодно вправе определять, какой из этих двух способов будет применяться в рамках муниципального образования. Таким образом, способ оплаты отопления может отличаться даже в соседних городах, но в рамках одного города или поселка разным быть не может.

Рассмотрим основные методики расчета размера платы за отопление, применяемые в рамках двух способов внесения платы.

### По факту (по 1/8):

**Способ 1.** По нормативу (если в квартире нет счетчика на тепло).

#### ПРИМЕР!

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- норматив, принятый для данного многоквартирного дома, 0,016 Гигакалорий на 1 квадратный метр площади.

**Размер платы за отопление составит:**  $0,016 \times 42 \times 1695,11 = 1139$  рублей 11 копеек.

При этом плата будет начисляться только 8 месяцев в году. В летние месяцы плата за отопление не начисляется.

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

#### ПРИМЕР!

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.
- по общедомовому прибору учета за месяц дом потребил 60,20 Гигакалорий тепла.

**Размер платы за отопление составит:**  $60,20/3600 \times 42 \times 1695,11 = 1190$  рублей 53 копейки.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Формула 3 (1)  
приложения №2  
к Правилам № 354.

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

**ПРИМЕР!**

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- площадь жилого помещения потребителя составляет 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме составляет 3600 квадратных метров.
- по общедомовому прибору учета дом потребил 60,20 Гигакалорий тепла.
- в жилом помещении, согласно показаниям квартирного прибора учета тепловой энергии, за месяц потреблено 0,580 гигакалории тепла.
- суммарное потребление тепловой энергии на нужды отопления жилыми и нежилыми помещениями в доме составило 50 Гигакалорий.
- потребление тепловой энергии индивидуальным тепловым пунктом на получение горячей воды составило 5,20 Гигакалорий.

**Объем общедомовых нужд для данного многоквартирного дома составит:**

$60,20 - 50 - 5,20 = 5$  Гигакалорий.

**Размер платы за отопление составит:**  $(0,580 + 5 \times 42/3600) \times 1695,11 = 1081$  рубль 48 копеек.

**Исходя из внесения платы в течение года (по 1/12).**

**Способ 1.** По нормативу – здесь схема точно такая же, что и по факту, но плата начисляется в течение круглого года, однако и нормативы меньше чем по 1/8.

**Способ 2.** Если в здании есть общедомовой счетчик – по его среднемесячным показателям, которые высчитываются как среднее арифметическое за последние 12 месяцев. Если счетчик поставлен совсем недавно и не прослужил и года – как среднее арифметическое за 6 месяцев. После того как в течение года плата начислялась по среднемесячному потреблению исполнитель производит корректировку размера платы по прибору учета.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

п. 42(1) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354

**ПРИМЕР!**

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.
- потребление по прибору учета за прошлый год – 600 гигакалорий тепла.
- площадь жилого помещения потребителя – 42 квадратных метра.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 квадратных метров.

**Среднемесячное потребление тепловой энергии на 1 кв. м. площади помещений за прошлый год составит:**  $600/3600/12 = 0,014$  Гкал.

**Ежемесячный размер платы за отопление составит:**

$0,014 \times 42 \times 1695,11 = 996$  рублей 72 копейки.

При этом, как только год закончится, исполнитель будет обязан провести корректировку платы за отопление. Корректировка – это разница между суммой начисленного за год и фактически израсходованного по общедомовому счетчику отопления.

Получается, исполнитель обязан вернуть потребителю 490 рублей 40 копеек. Как вариант, он может зачесть их в счет будущих платежей за отопление, ведь по общедомовому счетчику за этот год дому для обогрева потребовалось меньше тепла, чем в прошлом году (может быть, выдалась теплая зима, а может, в доме отремонтировали окна и утеплили подъезд). Но нередки случаи, когда корректировка уходит не в минус, а в плюс, и жители вынуждены доплачивать – если в этом году пришлось расходовать больше тепла, чем в прошлом.



**ПРИМЕР КОРРЕКТИРОВКИ!**

И вновь – абстрактные показатели:

тариф составляет 1695 рублей 11 копеек за 1 Гигакалорию тепла.

– потребление по прибору учета за этот год составило 580 гигакалорий тепла на сумму 983163,80 рублей.

– в этом году плату за отопление жителю начислили исходя из среднемесячного потребления за прошлый год, ее размер за 12 месяцев – 11960 рублей 64 копейки.

– площадь жилого помещения потребителя – 42 квадратных метра.

– площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 квадратных метров.

**Корректировка размера платы за отопление составит:**

$983163,80 \times 42 / 3600 - 11960,64 = -490$  рублей 40 копеек.

## Начисление платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире

Никаких принципиальных отличий в начислении платы для жителей коммунальной квартиры не существует. Как и в других случаях, плату за газ, водоотведение, горячую и холодную воду, электричество высчитывают, умножая тариф на объем потребленного квартирой ресурса. При этом объем коммунального ресурса, потребленного коммунальной квартирой поровну делят между всеми жильцами коммуналки. Объем коммунального ресурса, потребленный коммунальной квартирой определяют уже знакомыми способами: по нормативу, по прибору учета, по среднемесячному потреблению или (для водоотведения) – как сумму потребленных горячей и холодной воды.

Если в коммуналке стоит не только квартирный, но и индивидуальные (для каждой комнаты свой) счетчики электроэнергии, то жильцы комнат платят каждый за свой расход плюс свою долю за электричество, которое «нажгли» в местах общего пользования – кухне, коридоре, ванной и т. д.

Этот же способ оплаты можно применять, если счетчики стоят не во всех комнатах, но жители смогли между собой договориться, как им распределять общеквартирные расходы электричества. По аналогичной схеме начисляют и плату за отопление: суммируют объем потребленного тепла, который приходится на каждую комнату, и долю каждого жителя в общеквартирных расходах отопления.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

п. 50 Правил № 354, формулы 7, 8, 9 приложения № 2 к указанным Правилам.

## Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Существуют дома, в которых отопление и горячая вода производится непосредственно в самом здании либо в подключенной к нему мини-котельной. Греть воду может тепловой пункт (как правило, его называют бойлером).

И котельная, и бойлер – это общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.

При этом платить за горячую воду или отопление приходится, умножая объем того ресурса, который использовался на производство горячей воды

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

п. 54 Правил № 354

и отопления, на его тариф.

Как определяют объем ресурса, который используют для производства отопления или горячей воды? Для этого есть два способа:

1. По показаниям прибора учета.
2. По нормативам – если в котельной или бойлере отсутствует прибор учета ресурса, затрачиваемого на производство отопления и горячей воды.

Когда рассчитывают, сколько должен платить каждый житель за отопление, учитывают и сколько нужно тепла для обогрева его квартиры, и – сколько для обогрева всех общих и нежилых помещений (этот показатель делят на всех жителей пропорционально принадлежащим им квадратным метрам общей площади их квартир).

Объем горячей воды, которая подогревается прямо в доме, считается исходя из объема двух коммунальных ресурсов: холодная вода (которая по трубам поступает в дом) и ресурс, который идет на ее подогрев до состояния горячей.

Поэтому, высчитывая плату за нее, сначала определяют, сколько житель квартиры потребил горячей воды, и умножают этот объем на тариф холодной (подчеркиваем!) воды.

Затем оценивают, сколько стоил ресурс, который пришлось потратить, чтобы подогреть холодную воду до состояния горячей (к примеру, электричество). Эту сумму делят на всех жителей пропорционально объему горячей воды, который они потребили.

А потом суммируют две получившиеся цифры – цену холодной воды и электричества, сожженного для ее подогрева.

### **ВАЖНО!**

*В плату за отопление и горячую воду, которые вырабатываются непосредственно в доме, не включают расходы на содержание и ремонт оборудования, которое для этого необходимо. Они учитываются в строчке «содержание и ремонт общего имущества».*

## Начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды

С января 2017 года коммунальные услуги на ОДН называются коммунальными услугами, потребляемыми в целях содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, и являются жилищными услугами. Начисление платы за них раскрыто в соответствующей главе справочного пособия. Коммунальные услуги на ОДН остаются только для домов, выбравших в качестве способа управления непосредственное управление. Соответственно этот параграф актуален только для таких домов.

Схема начисления платы за ОДН точно такая же, как и для индивидуаль-

ных платежей – объем общедомовых нужд, приходящийся на конкретную квартиру в доме умножают на тариф.

На вопрос «сколько воды (или электричества) потребил дом в этом месяце?» ответ находят двумя способами: высчитывают объем по нормативу или по показаниям коллективного прибора учета.

Рассмотрим оба варианта более подробно.

**Расчет платы за коммунальную услугу на общедомовые нужды по нормативу.**

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

**ПРИМЕР!**

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

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м
- установленный норматив потребления холодной воды на ОДН – 0,041 куб. м. на 1 кв. м. площади помещений, входящих в состав общего имущества.
- площадь помещений, входящих в состав общего имущества, – 100 кв. м.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 кв. м.
- площадь квартиры собственника составляет 42 кв. м.

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

**Размер платы за эту коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м. составит:**  $41/3600 \times 42 \times 18,16 = 8$  рублей 69 копеек.

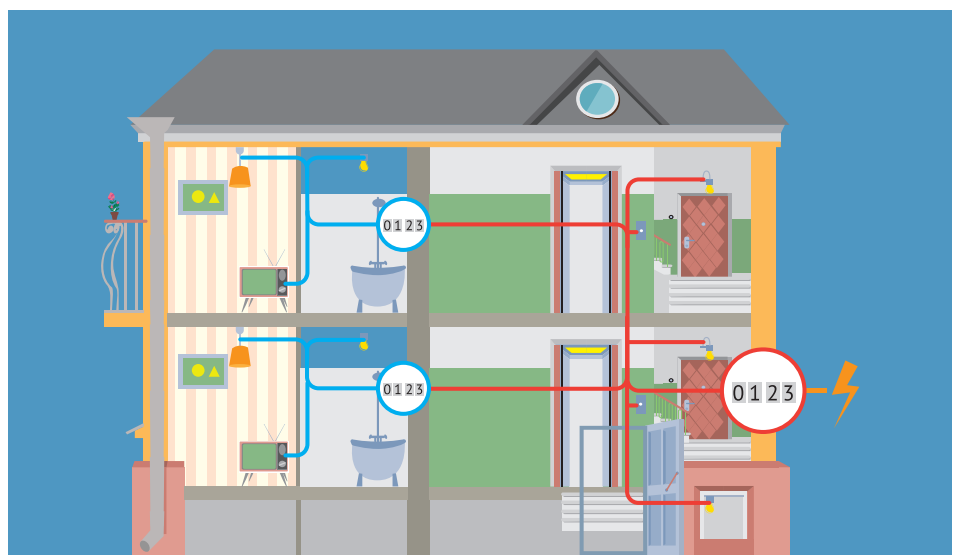


Схема «Общедомовое и индивидуальное потребление электричества».

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

Если в доме установлен коллективный прибор учета, то объем потребленной воды (или электричества) узнают, вычитая из показаний коллективного счетчика индивидуальное потребление в квартирах и нежилых помещениях (офисы, спортзалы, магазины на 1-2 этаже), причем для квартир где установлены счетчики берутся показания прибора учета, а для квартир где счетчиков нет – норматив.

Как справедливо распределить полученный результат по всем собственникам? Для этого полученный результат делят на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в доме и умножают на общую площадь помещения, которым владеет собственник.

#### ПРИМЕР!

Вновь рассчитаем плату за холодную воду – но уже по показаниям счетчиков.

Возьмем абстрактные показатели:

- тариф на холодное водоснабжение – 18 рублей 16 копеек за 1 куб. м.
- потребление холодной воды в многоквартирном доме по общедомовому прибору учета – 160 куб. м.
- суммарное потребление холодной воды жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме – 112 куб. м.
- площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме – 3600 кв. м.
- площадь квартиры собственника – 42 кв. м.

**Объем коммунальной услуги, потребленной на общедомовые нужды**

**в многоквартирном доме, составит:**  $160 - 112 = 48$  куб. м.

**Размер платы за данную коммунальную услугу для собственника квартиры в 42 кв. м.**

**составит:**  $48 \times 42 / 3600 \times 18,16 = 10$  рублей 17 копеек.

## Требования к качеству коммунальных услуг

Полностью все требования можно найти в приложении № 1 к Правилам № 354. Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны, поэтому остановимся лишь на основных моментах.

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

#### **ВАЖНО!**

*Для жителей, в чьих домах холодная вода используется, в том числе, и для того, чтобы подогревать ее до состояния горячей (или для выработки отопления), расчет потребления холодной воды на общедомовые нужды происходит несколько по-иному. В таких домах из показаний общедомового потребления воды вычитают не только показания потребления всех квартир и нежилых помещений, но и тот объем воды, что потребовался на «производство» из него горячей воды и отопления.*

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

По требованиям СанПиН 2.1.4.2496-09, температура воды должна быть 60-75 градусов. Перед тем, как определить температуру горячей воды, ее можно сливать в течение 10 минут (не более).

Горячая вода должна соответствовать СанПиН 2.1.4.2496-09 по составу и давлению подачи.

**ВОДООТВЕДЕНИЕ.** Его допустимая продолжительность перерыва – не более 8 часов суммарно в месяц или 4 часа одновременно.

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

**ГАЗОСНАБЖЕНИЕ** – бесперебойное и круглосуточное. Допустимый перерыв – не более 4 часов в течение месяца. Газ должен соответствовать всем требованиям ГОСТ 5542-87 и иметь давление от 0,0012МПа до 0,003МПа. Максимально допустимое отклонение давления – 0,0005 МПа.

**ОТОПЛЕНИЕ** – бесперебойное и круглосуточное в течение всего отопительного сезона. Допустимая продолжительность перерыва – не более 24 часов в течение месяца или не более 16 часов одновременно (при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 градусов). А вот отклонение давления в батареях от нормативов в принципе не допускается.

## Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества?

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

Обязательно сообщите свои фамилию, имя, отчество, точный адрес помещения, где отключена услуга, и вид услуги (например, «В доме 5 по улице Зеленой уже более двух суток нет горячей воды»).

### **ВАЖНО!**

*Если перерывы в предоставлении коммунальных услуг превышают те, что прописаны в законе, а сами услуги оказываются низкого качества, нужно составлять акт и требовать перерасчета стоимости.*

Потребуйте, чтобы сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял ваш звонок или заявление, сообщил вам свои фамилию, имя и отчество, номер, за которым он зарегистрировал сообщение и время регистрации. Как правило, в аварийной службе уже знают об аварии (и, разумеется, о том, что в домах жителей нет горячей воды или света). Но бывает случаи, что сотрудники аварийно-диспетчерской службы понятия не имеют об отключении или ограничении услуги. Тогда они в течение двух часов (если вас устраивает это время) должны приехать к вам домой и зафиксировать факт: горячей воды нет (или она едва течет).

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

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

Бывает, что нарушение не подтверждается – тогда именно это и укажите в акте. Но чаще возникает спор: жильцы утверждают, что нарушение есть, коммунальщики – что его нет. Акт в любом случае должен быть составлен.

Акт составляют в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывают этими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй остается у исполнителя. Остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвовавшим в проверке. Если кто-то из заинтересованных участников проверки уклоняется от подписания акта, этот документ могут подписать другие участники проверки и не менее чем двое незаинтересованных лиц.

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

Закрепить знания, полученные из настоящей главы, можно в игре ЖЭКА: КВАРТИРА ([https://igra-jeka.ru/games/detail/?element\\_id=953473](https://igra-jeka.ru/games/detail/?element_id=953473)). На первом уровне - «Квартира», игроки узнают о ключевых способах экономии электроэнергии, воды, газа в быту. Например, игра наглядно демонстрирует, как замена устаревших бытовых приборов на новые, установка счетчиков и следование простым правилам энергосбережения (не оставлять в розетке зарядное устройство для мобильного телефона, вовремя чинить сантехнику, выбирать правильное место для установки холодильника - подальше от источников тепла и др.) помогают оптимизировать семейный бюджет и сделать жилье теплым, комфортным и уютным для проживания.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Раздел 10  
Правил № 354.

#### **ВАЖНО!**

**Любой заинтересованный участник проверки имеет право инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.**

## Глава 6. ОБРАЩЕНИЕ С ТВЕРДЫМИ КОММУНАЛЬНЫМИ ОТХОДАМИ (ТКО)

С 2015 года в России поэтапно вводится коммунальная услуга – обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) или, иначе говоря, с мусором. Что несут в себе изменения, рассмотрим в данных параграфах справочного пособия.

До реформы вывозом и дальнейшей работой с отходами занималось множество различных организаций. На деле это приводило к целому ряду проблем и злоупотреблений.

Во-первых, охват потребителей услугой по утилизации отходов был далеко не стопроцентный. Особенно это касалось жителей частного сектора и многоквартирных домов, собственники которых выбрали непосредственное управление. Кроме того, встречались случаи уклонения индивидуальных предпринимателей и организаций от заключения договоров на работу с отходами.

Во-вторых, прозрачность работы целого ряда организаций по вывозу и утилизации отходов оставляла желать лучшего. Встречались случаи, когда недобросовестный предприниматель, желая сэкономить на переработке или размещении отходов, сваливал мусор в не предназначенных для этого местах: закрытых свалках, лесах, окраинах промзон и тд.

В-третьих, свалки, используемые для размещения мусора, не всегда соответствовали требованиям природоохранного законодательства. Зачастую они организовывались без выполнения необходимых проектных работ, за ними не осуществлялся необходимый надзор.

В-четвертых, размер платы за оказание услуг по вывозу и утилизации отходов существенно различался даже в пределах одного региона. В некоторых случаях расценки на данную услугу были не совсем экономически обоснованы.

Все эти факторы в совокупности с отсутствием единых и понятных правил функционирования отрасли препятствовали направлению инвестиций в сферу обращения с отходами.

С целью решения данных проблем, а также с целью улучшения экологической ситуации в стране было решено реформировать систему обращения с отходами и создать единые понятные для граждан, бизнеса и власти правила функционирования отрасли.

### Региональная программа и территориальная схема по обращению с отходами

Для целей регулирования обращения с отходами в каждом регионе нашей страны принимается два основных документа:

1. Региональная программа по обращению с отходами.
2. Территориальная схема по обращению с отходами.



С проведением реформы ТКО вывоз отходов организуется из каждого населенного пункта.

В региональной программе содержатся основные целевые показатели в сфере обращения с отходами, перечень мероприятий в области обращения с отходами с указанием ожидаемых результатов, сроков их реализации, а также источников финансирования. В региональной программе по усмотрению субъекта могут содержаться и иные сведения.

Перечень мероприятий в региональной программе должен содержать мероприятия, направленные на:

- ➔ стимулирование строительства объектов, предназначенных для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения отходов, в том числе твердых коммунальных отходов;
- ➔ софинансирование строительства объектов по сбору, транспортированию, обработке и утилизации отходов от использования товаров;
- ➔ стимулирование утилизации отходов;
- ➔ выявление мест несанкционированного размещения отходов;
- ➔ предупреждение причинения вреда окружающей среде при размещении бесхозяйных отходов, в том числе твердых коммунальных отходов, выявление случаев причинения такого вреда и ликвидацию его последствий;
- ➔ обеспечение доступа к информации в сфере обращения с отходами.

Обращение с отходами осуществляется в соответствии с утвержденными в субъекте территориальными схемами. Территориальные схемы в области обращения с отходами включают в себя:

- ➔ данные об источниках образования отходов в субъекте, количестве образующихся отходов с разбивкой по видам и классам опасности;
- ➔ данные о целевых показателях по обезвреживанию, утилизации и размещению отходов (с разбивкой по годам);
- ➔ данные о нахождении мест сбора и накопления отходов на территории региона;



- ➔ данные о месте нахождения объектов по обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов, в том числе твердых коммунальных отходов;
- ➔ баланс количественных характеристик образования, обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации;
- ➔ схему потоков отходов от источников их образования до объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов, которая включает в себя графические обозначения мест, количество образующихся отходов, количество объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов.

## Региональный оператор и операторы по обращению с ТКО

В каждом субъекте России появляется региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами. Эта организация обязана вести деятельность по сбору, накоплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов. Региональный оператор определяется по результатам конкурса. Для ведения деятельности по обращению с отходами ему выдается соответствующая лицензия, сроком не менее, чем 10 лет. По истечении срока ее действия проводится новый конкурс.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 40 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156

Лицензия может быть отозвана и досрочно, но только при наличии для этого специальных оснований. К ним относятся:

- ➔ многократные (2 и более раза) в течение года нарушение правил и (или) условий договоров на оказание услуг по обращению с ТКО и (или) условий соглашения в отношении объема отходов, образующихся в зоне деятельности регионального оператора, подтвержденные соответствующими актами;
- ➔ многократные (2 и более раза) нарушения правил и (или) условий договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, повлекшие причинение вреда жизни и (или) здоровью граждан;
- ➔ задолженность перед операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами которая превышает двенадцатую часть валовой выручки регионального оператора;
- ➔ нарушение схемы потоков твердых коммунальных отходов от источников их образования до объектов, используемых для обработки, утилизации, обезвреживания, размещения отходов, закреплённой схемой обращения с отходами.

Деятельность Регионального оператора максимально прозрачна для государства и его надзорных органов. Плановые проверки данного участника сферы ЖКХ проводятся ежегодно.

Операторы по обращению с отходами – это индивидуальные предприниматели или организации, которые на основании договора с региональным оператором могут выполнять одну или несколько функций по сбору, на-

коплению, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов. Функции оператора могут взять на себя, к примеру, управляющие организации, транспортные компании, полигоны.

Региональный оператор решает привлекать операторов по обращению с ТКО для выполнения тех или иных функций или работать самостоятельно.

## Договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами

По общему правилу работа по утилизации отходов осуществляется не произвольно, а на основании договора, заключенного между потребителем услуги и региональным оператором по обращению с ТКО. Договор заключается по типовой форме, установленной правилами обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156. При этом стороны договора вправе внести в него дополнительные условия, не противоречащие законодательству.

Договор может быть заключен в форме единого документа, подписанного сторонами, а может быть заключен посредством публичной оферты. Офертой в гражданском праве называется предложение заключить договор. Оно может осуществляться посредством размещения текста договора в средствах массовой информации, на сайте регионального оператора по обращению с ТКО или путем рассылки его потребителям через почту. После доведения до граждан информации о тексте договора, он заключается конклюдентными действиями. Региональный оператор по обращению с ТКО оказывает услугу по работе с отходами, а потребитель услугой пользуется и вносит за нее оплату. Пользование услугой и первая оплата счета за нее являются согласием потребителя на заключение договора.

В многоквартирных домах, которые находятся под управлением управляющих организаций или ТСЖ, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами может быть заключен между указанными организациями и региональным оператором по обращению с ТКО. Если собственники помещений в таком доме захотят заключить прямые договоры с региональным оператором по обращению с ТКО, им придется проголосовать за это на общем собрании.

## Оказание услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами

Потребители складировать отходы в специально отведенных для этого местах, определенных договором на оказание услуг по обращению с ТКО в соответствии с принятой в регионе схемой обращения с отходами. Как правило, такие места представляют собой контейнерные площадки, расположенные около многоквартирного дома или в специально отведенных для этого местах, если

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 13 Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, утв. постановлением Правительства РФ от 12.11.16 г. № 1156

**ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ**

Если региональный оператор обнаружит несанкционированную свалку, он обязан в течение 5 рабочих дней:

1. Уведомить собственника земельного участка и орган экологического надзора о факте обнаружения несанкционированной свалки.

2. Уведомить собственника земельного участка о необходимости ликвидации несанкционированной свалки в течение 30 дней с момента получения уведомления и направить ему проект договора на оказание услуг по ликвидации несанкционированной свалки.

Если собственник земельного участка откажется ликвидировать такую свалку самостоятельно и не заключит договор с региональным оператором на оказание соответствующей услуги, региональный оператор ликвидирует свалку самостоятельно. В этом случае он вправе через суд взыскать с собственника земельного участка понесенные расходы.

речь идет о частном секторе. Бремя содержания контейнерных площадок несут собственники помещений в многоквартирном доме, самостоятельно или поручая эту работу выбранным в доме управляющей организации или ТСЖ. В частном секторе содержать контейнерные площадки обязан муниципалитет, на территории которого они установлены.

В контейнерах запрещается складировать горящие, раскаленные или горячие отходы, крупногабаритные отходы, снег и лед, осветительные приборы и электрические лампы, содержащие ртуть, батареи и аккумуляторы, медицинские отходы, а также иные отходы, которые могут причинить вред жизни и здоровью работникам оператора, повредить контейнеры, мусоровозы или нарушить режим работы объектов соответствующей инфраструктуры.

Региональный оператор несет ответственность за обращение с твердыми коммунальными отходами с момента погрузки таких отходов в мусоровоз. В целях обеспечения сбора и транспортирования твердых коммунальных отходов региональный оператор вправе по договору привлекать операторов по обращению с твердыми коммунальными отходами. С 01 января 2018 года все мусоровозы должны быть оборудованы системами позволяющими отслеживать маршрут их движения с тем, чтобы исключить недобросовестные действия перевозчика. В отношении каждого мусоровоза должен вестись маршрутный журнал по утвержденной форме, в котором указывается информация о движении мусоровоза и загрузке (выгрузке) твердых коммунальных отходов. Такой журнал может вестись в электронном виде.



Не все типы отходов можно складывать в обычный контейнер.

До разработки территориальных схем и начала работы региональных операторов в субъектах потенциальные инвесторы не были уверены в том, что построенные ими объекты переработки или сортировки отходов будут востребованы и загружены сырьем. Во многих регионах страны имеется подобный негативный опыт: новые современные заводы по сортировке отходов построены, но простаивают, поскольку никто не может обязать транспортные компании доставлять отходы именно на этот завод. Теперь ситуация поменяется: отходы в заранее определенном количестве должны транспортироваться в соответствии с территориальной схемой на конкретные объекты по их обработке и утилизации, а, значит, инвестор может быть уверен в окупаемости своих инвестиций.

## Оплата услуг по обращению с ТКО

С введением в действие новой системы обращения с ТКО изменился и механизм формирования цены за данную услугу. Если раньше за вывоз мусора приходилось платить по расценкам организаций, предоставлявших данные услуги, то теперь в каждом субъекте принят единый тариф на оплату услуг регионального оператора по обращению с ТКО.

Тариф должен компенсировать экономически обоснованные расходы на реализацию производственных и инвестиционных программ и обеспечивать экономически обоснованный уровень доходности текущей деятельности и используемого в области обращения с твердыми коммунальными отходами инвестированного капитала.

Регионам предоставляется право выбора способа оплаты коммунальной услуги: взимать плату исходя из норматива накопления твердых коммунальных отходов, устанавливаемого на каждого проживающего в квартире потребителя услуги или распределяя объем вывезенных отходов на площади квартир в доме.

За несвоевременную оплату услуги по обращению с ТКО предусмотрена пеня в размере 1/130 ключевой ставки Центрального банка РФ от суммы задолженности за каждый день просрочки.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 148 (30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354

## Фиксация нарушений обязательств регионального оператора

Если региональный оператор по обращению с ТКО в своей деятельности допускает нарушения нормативных требований или обязательств, взятых на себя по соответствующему договору, потребитель вправе предъявить ему обоснованную претензию или пожаловаться на его действия в надзорные органы. Однако перед этим нарушения придется зафиксировать, посредством составления соответствующего акта. Акт составляется потребителем с участием представителя регионального оператора. При неявке

представителя регионального оператора потребитель составляет указанный акт в присутствии не менее чем 2 незаинтересованных лиц или с использованием фото- и (или) видеофиксации и в течение 3 рабочих дней направляет акт региональному оператору с требованием устранить выявленные нарушения в течение разумного срока, определенного потребителем.

Региональный оператор в течение 3 рабочих дней со дня получения акта подписывает его и направляет потребителю. В случае несогласия с содержанием акта региональный оператор вправе написать возражение на акт с мотивированным указанием причин своего несогласия и направить такое возражение потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения акта.

В случае невозможности устранения нарушений в сроки, предложенные потребителем, региональный оператор предлагает иные сроки для устранения выявленных нарушений.

В случае если региональный оператор не направил подписанный акт или возражения на акт в течение 3 рабочих дней со дня получения акта, такой акт считается согласованным и подписанным региональным оператором.

В случае получения возражений регионального оператора потребитель обязан рассмотреть возражения и в случае согласия с возражениями внести соответствующие изменения в акт.

Акт должен содержать:

- а) сведения о заявителе (наименование, местонахождение, адрес);
- б) сведения об объекте (объектах), на котором образуются твердые коммунальные отходы, в отношении которого возникли разногласия (полное наименование, местонахождение, правомочие на объект (объекты), которым обладает сторона, направившая акт);
- в) сведения о нарушении соответствующих пунктов договора;
- г) другие сведения по усмотрению стороны, в том числе материалы фото- и видеосъемки.

Закрепить знания, полученные из настоящей главы, можно в игре ЖЭКА: ЧИСТЫЙ ГОРОД ([https://igra-jeka.ru/games/detail/?element\\_id=953475](https://igra-jeka.ru/games/detail/?element_id=953475)). В игре «Чистый город» пользователю предстоит привести город в порядок: «жилую зону», «парк», «полигон». Новая задача игрока – очищать территорию виртуального города от мусора, благоустраивать, строить мусоросортировочные комплексы, бороться с нелегальными свалками и прививать экологическую культуру его жителям. Ну, а неизменный домовенок ЖЭКА сопровождает весёлыми комментариями увлекательные головоломки, викторины и мини-квесты.

## Глава 7. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА. МЕРЫ СОЦИАЛЬНОЙ ПОДДЕРЖКИ ПО ОПЛАТЕ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В советские годы в квартирах (даже не в квартирах, а на лестничных клетках) стоял всего один прибор учета – счетчик электроэнергии. О том, что такие же приборы учета должны находиться на трубах с горячей и холодной водой, отоплением, газом, мы даже подумать не могли.

### **ВАЖНО!**

*Если вы являетесь собственником квартиры (например, купили или приватизировали ее), именно вы несете ответственность за то, чтобы в вашем жилье стояли все необходимые приборы учета. Если вы квартиру снимаете (например, живете в муниципальной квартире), беспокоиться об этом должен собственник.*

### Как ввести счетчик в эксплуатацию?

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

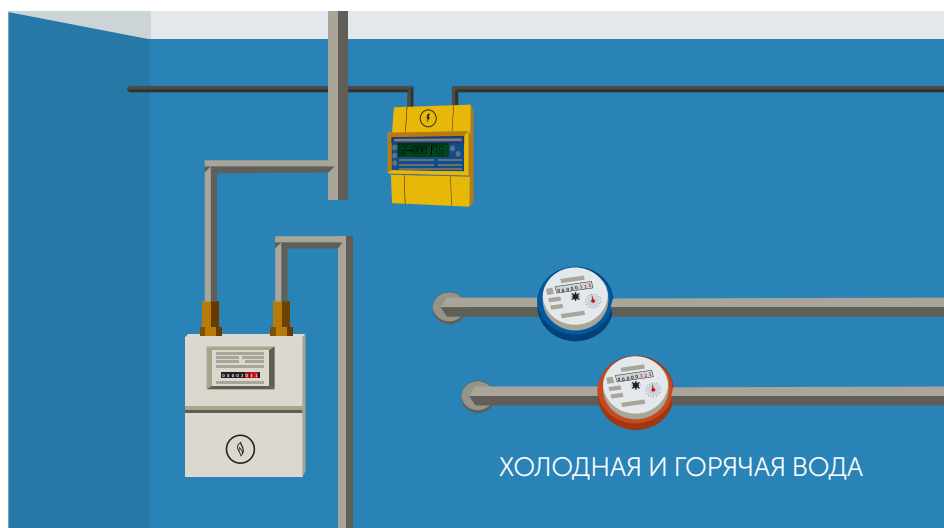
И установка счетчика, и ввод в эксплуатацию обеспечиваются собственником квартиры. Исключение составляют счетчики электроэнергии. С 1 июля 2020 года замену, поверку, ремонт, ввод в эксплуатацию счетчиков электроэнергии в многоквартирных домах должен проводить гарантирующий поставщик электроэнергии, в индивидуальных жилых домах – сетевые организации. Работы выполняются бесплатно для потребителя по мере выхода из эксплуатации счетчиков.

То же самое касается и общедомовых приборов учета электрической энергии, которые по мере замены будут передаваться на баланс ресурсоснабжающих организаций.

Если с июля 2020 года потребителю требуется заменить квартирный счетчик электроэнергии, то он должен обратиться с заявлением в ресурсоснабжающую или сетевую организацию. Заявление удобнее всего направить через систему ГИС ЖКХ. Замену счетчика должны произвести в течение

#### **ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Постановление Правительства РФ от 29.06.2020 N 950 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам совершенствования организации учета электрической энергии»



Чтобы платить ровно за то, что вы потребили, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики.

6 месяцев с момента подачи заявления. При этом до замены счетчика плата будет начисляться по среднемесячному потреблению за последние 6 месяцев работы квартирного счетчика, который требуется заменить.

После установки и ввода в эксплуатацию счетчика электроэнергии обязанность по его содержанию и своевременной поверке возлагается на ресурсоснабжающую или сетевую организацию.

Ввод в эксплуатацию квартирных счетчиков по остальным коммунальным ресурсам как и раньше является обязанностью собственника квартиры.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
п. 81–81 (9)  
Правил № 354.

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

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

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

- ➔ Свои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, номер телефона (если вы подаете заявку от имени юридического лица, требуется указать фирменное название вашей компании или ИП, место государственной регистрации, номер телефона).
- ➔ Дату, в которую вы были бы готовы принять у себя специалистов, которые опломбируют счетчик и подпишут акт.
- ➔ Тип и заводской номер прибора учета, место его установки.
- ➔ Сведения об организации, которая смонтировала вам прибор учета.
- ➔ Показания счетчика на момент его установки.
- ➔ Дату следующей поверки счетчика.

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

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

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

Если же вы установили прибор учета, вовремя подали заявку на его опломбировку, а представители компании-исполнителя к вам не приходят, не назначая никаких сроков (и при этом продолжают начислять платежи по нормативу, а не по показаниям счетчика), обращайтесь с жалобой в муниципальный жилищный контроль, Госжилинспекцию или Роспотребнадзор.

Однако чаще мы сталкиваемся с иным вариантом: новый счетчик монтируют сотрудники компании-исполнителя (ЖЭКа, ТСЖ и т. д.). В таком случае они одновременно и заполняют акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

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

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

п. 86 (1)  
Правил № 354.

**ВАЖНО!**

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

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

Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз – не страшно (вам начислят платеж по вашему же среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать от вас показания в течение трех месяцев подряд, он будет начислять плату по нормативам исходя из числа проживающих в квартире. Каждые 6 месяцев специалисты исполнителя услуг должны проверять,



действительно ли счетчик работает, не сорваны ли пломбы с него и снять текущие показания. 6 месячный срок может меняться – в зависимости от того, каким он зафиксирован в вашем договоре с управляющей компанией или ТСЖ.

Несанкционированное вмешательство в работу приборов учета влечет за собой доначисление платы в размере 10 кратного норматива потребления коммунальной услуги за период с момента вмешательства по день его выявления, но не более, чем за 3 последних месяца. Если выявить день вмешательства в работу прибора учета невозможно доначисление производят за 3 последних месяца.

## Что делать, если прибор учета сломался?

Сломанным счетчик считается в пяти случаях:

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

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

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

### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Жить «по нормативу» с каждым годом будет все более невыгодно. Чтобы россияне как можно скорее устанавливали в своих домах счетчики, правительство страны постановило: каждое полугодие норматив будет увеличиваться на повышающий коэффициент. С 1 января 2017 года применяется максимальный повышающий коэффициент 1,5.

## Акты фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов

Институт прописки, который так ругали на заре перестройки, до сих пор остается крайне необходимым – если речь идет о коммунальных платежах. Сегодня далеко не во всех домах стоят счетчики на воду, газ, электричество. И при этом нередки случаи, когда люди проживают в квартире без регистрации. Например, в квартире может быть зарегистрирован, к примеру, один человек, а проживать – четверо. Понятно, что они потратят за месяц больше горячей и холодной воды, газа, электричества, чем израсходовал бы один человек. Но если в квартире не стоят счетчики, платить за коммунальные услуги люди будут по нормативу, который рассчитывается исходя из количества зарегистрированных – то есть

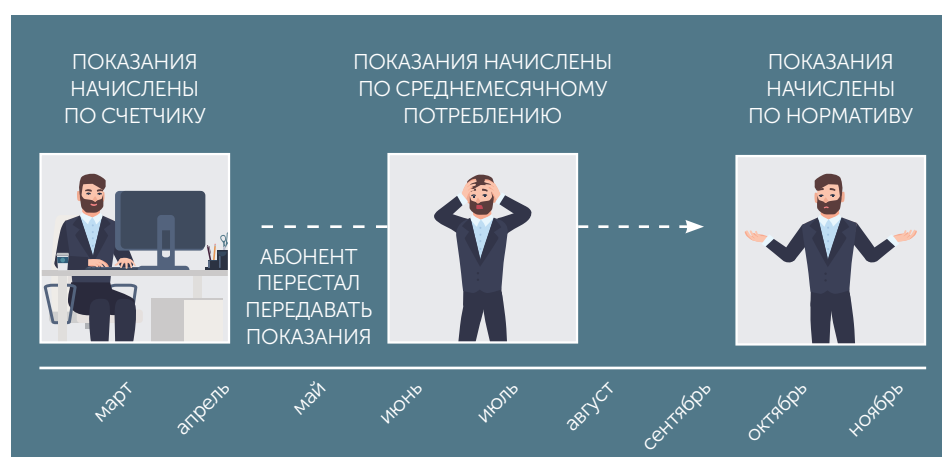
на одного человека. Чтобы такого избежать, исполнители могут составить акт фактического проживания потребителей коммунальных услуг.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
п. 56 (1)  
Правил № 354.

После этого исполнители коммунальных услуг продолжают начислять жителям плату по нормативу, но – с учетом временных жильцов квартиры.

С января 2017 года порядок составления актов фактического проживания существенно упрощен. Более нет необходимости подтверждать количество фактически проживающих в квартире граждан результатами проверки миграционной службы или органов внутренних дел. Теперь акт может быть составлен исполнителем услуги в присутствии одного члена совета дома. После этого начисление платы будет производиться по нормативу исходя из количества потребителей, указанных в акте. Можно отметить, что при составлении акта возможны злоупотребления: комиссия может отразить больше человек, чем реально проживает в данной квартире. Однако следует помнить, что законодательство возлагало на собственников обязанность по установке квартирных счетчиков еще в 2012 году. Потребители коммунальных услуг, которые до сих пор не выполнили эту обязанность, являются недобросовестными. Поэтому, чтобы избежать недоразумений, нужно установить приборы учета и платить за то, что реально потреблено.

В практике предоставления коммунальных услуг можно столкнуться с таким явлением как несанкционированное подключение к внутридомовым сетям. Следует помнить, что санкция за такое действие очень серьезная. В случае обнаружения такого подключения потребителю будет доначислена плата за коммунальную услугу по расчетным показателям. Доначисление производится исходя из максимальной мощности энергопотребляющих устройств (по воде – исходя из пропускной способности трубы). При этом считается, что все приборы работали на полную мощность каждый день 24 часа в сутки, а вода лилась непрерывно с максимально возможным напором.. Такое доначисление производится за период с момента подключения по день его обнаружения, но не более, чем за 3 последних месяца. Если момент подключения установить не удастся, то доначисление произведут за последние 3 месяца. В случае невозможности определения максимальной мощности инженерной системы доначисление произведут исходя из 10 кратного норматива потребления коммунальной услуги.



Если потребитель не передает показания в течение нескольких месяцев, ему продолжают начислять плату по среднемесячным расчетам.

С января 2016 года произошло изменение в порядке начисления пени для неплательщиков. Так, за первые 30 дней просрочки оплаты жилищно-коммунальных услуг пеня не начисляется. С 31-го по 90-й день просрочки она составит 1/300 от ключевой ставки центрального банка за каждый день просрочки внесения платежа. А вот с 91 дня и далее пеня составит уже 1/130 ставки. Таким образом с 91 дня пеня сопоставима с процентами по потребительским кредитам в банке, поэтому нужно вовремя вносить коммунальные платежи.

#### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Как правильно составить заявление на перерасчет?

В заявлении нужно обязательно указать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего жителя, день начала и окончания срока отъезда.

К заявлению нужно приложить документы, которые подтверждают, что вы действительно будете находиться в другом месте. Если вы подаете заявление заранее, можете написать, что документы пока предоставить не можете, но обязуетесь принести их в течение 30 дней после возвращения. Если же вы их не предоставите, к вам могут применить штрафные санкции как к неплательщику (поскольку перерасчет квартплаты в сторону понижения вам к тому времени уже будет сделан). Примерный перечень документов, которые можно предоставить, есть в пункте 93 Правил 354.

Этот перечень не закрытый, поэтому вы можете принести любой документ, который, по вашему мнению, безоговорочно подтвердит, что вы находились в другом месте.

Но, в любом случае, документы (кроме билетов на поезд, самолет и т. д.) должны быть подписаны уполномоченным лицом организации, которая их выдала, заверены печатью, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Если документ составлен на иностранном языке, он должен быть легализован и переведен на русский.

## Как перерасчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют?

Необходимость просить у исполнителя подобный перерасчет возникает только в том случае, если в квартире не установлены приборы учета и жители платят по нормативам. Если же счетчики стоят, они автоматически покажут, что ни воды, ни газа, ни электричества израсходовано не было – соответственно, и платить лишнего жильцам не придется. Следует отметить, что с 01 января 2017 года возможность перерасчета платы при временном отсутствии потребителей, не установивших в квартирах приборы учета, допускается только для тех квартир, где установка счетчиков невозможна в силу отсутствия технической возможности. Это могут быть коммунальные квартиры, общежития и т. д. Об этом должен быть составлен соответствующий акт. Если техническая возможность поставить счетчик есть, но потребитель эту обязанность не выполняет, перерасчет платы даже в случае подтвержденного временного отсутствия применяться не будет. А вот плата за коммунальные услуги, потребляемые в целях содержания общего имущества и жилищные услуги не пересчитывается – даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

#### **ВАЖНО!**

**Перерасчет производят пропорционально тому, сколько календарных дней отсутствовали жильцы, при этом день отъезда и день приезда не учитываются. К примеру, если человек уехал в командировку 2 декабря и вернулся 10 декабря, с него не возьмут плату за 7 дней отсутствия – с 3 декабря по 9 декабря.**

Если потребители отсутствовали более пяти дней подряд, они имеют право потребовать перерасчета платы за коммунальные услуги (исключение составляет отопление и газоснабжение).

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

Если жильцы заранее пишут заявление исполнителю коммунальных услуг о том, что их не будет с такого-то по такое-то число, перерасчет им должны сделать в течение 5 рабочих дней после подачи заявления. Но одного заявления мало: к нему нужно приложить документы, которые подтвердят,

что жители действительно все указанное время будут находиться в другом месте. Если таких документов нет, перерасчет производить не будут.

Жители могут подать заявление на перерасчет и после своего возвращения – но в течение первых тридцати дней, не позднее.

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

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

С 01 января 2017 года при начислении платы за коммунальные услуги по нормативу действует повышающий коэффициент 1,5. Исключение составляет отопление. В отношении данной услуги повышающий коэффициент на нормативы не применяется.

При отсутствии информации о постоянно и/или временно проживающих в жилом помещении гражданах объем коммунальных услуг рассчитывается исходя из количества собственников такого помещения.

## Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Чем различаются два этих понятия?

При **ограничении** коммунальной услуги жители продолжают эту услугу получать – но в меньшем объеме (к примеру, электричество может включаться в домах только в течение нескольких часов в сутках, а вода течь, что называется, «тонкой струйкой»).

При **приостановлении** коммунальной услуги ресурс перестает поступать вообще, полностью.

Если ситуация «штатная», исполнитель должен заранее предупреждать жителей о том, что в ближайшее время будет ограничена или прекращена подача, к примеру, горячей воды. Но в законе оговорены ситуации, в которых ресурс можно временно отключать (или снижать его подачу) без предупреждения:

1. Авария (или угроза аварии) на сетях, по которым передается вода, тепло, электричество и т. д.
2. Стихийные бедствия и чрезвычайные ситуации (и возникшая необходимость устранить их последствия).
3. Несанкционированное подключение к сетям. При этом остановить подачу ресурса коммунальщики имеют право ровно с того момента, как обнаружат такое нарушение.
4. Использование жильцами бытовых машин, чья мощность превышает максимально допустимую для внутридомовых сетей.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Раздел 8  
Правил № 354.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Раздел 11  
Правил № 354.

### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Исполнитель вправе предупреждать потребителя о долгах любым способом, позволяющим установить факт направления предупреждения. Это может быть заказное письмо, смс уведомление, письмо на электронную почту или включение информации о задолженности в счет на оплату услуг. Если в течение 20 дней после предупреждения должник так и не платит за коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить подачу ресурса. При этом он обязан опломбировать его механическое, электрическое, санитарно-техническое и любое другое оборудование, которым должник пользуется, что называется, «в связи» с этими услугами. Расходы, необходимые для проведения мероприятий по приостановлению услуги также предъявляются должнику.

5. Предписание об ограничении или приостановлении услуги. Это предписание коммунальщикам выдает государственный орган, который контролирует состояние внутридомовых инженерных систем. Если он обнаружит, что сети в аварийном состоянии, коммунальные службы будут обязаны их отключить.

Какой может быть «штатная» ситуация, о которой исполнителю коммунальной услуги известно заранее? Их две: либо ожидается плановое отключение (и тогда предупреждать о нем жителей дома нужно минимум за 10 дней), либо жильцы квартиры не платят (или платят не в полном объеме) за ЖКУ. В этом случае предупреждать об отключении или ограничении услуг нужно за 20 дней до предполагаемого момента.

## Энергосбережение. Энергосервисные контракты

До недавнего времени проблема сохранения энергии в российских домах всерьез не рассматривалась. Все энергосбережение сводилось разве что к плакатам, призывающим заклеивать окна на зиму, чтобы было теплее. Между тем, с ростом тарифов становится понятно: сохранение энергии – это, по сути, то же самое, что сохранение семейного бюджета.

По оценкам экспертов, энергоэффективность в нашей стране отстает от европейских показателей примерно в полтора – два раза. Потенциал снижения энергетических потерь в сфере ЖКХ составляет от 30 до 40 процентов. За этими сухими цифрами скрываются реальные деньги собственников жилых и нежилых помещений. Сократить расходы тепла и электроэнергии в своей квартире может практически каждый.

**Что можно сделать для улучшения теплоизоляции квартиры и снижения платы за отопление?**

1. Установить энергосберегающие окна и балконные двери (так называемые «стеклопакеты»).
2. Остеклить балконы и лоджии.
3. Установить энергоэффективные двери.

**Что можно сделать, чтобы снизить расходы на холодную и горячую воду?**

1. Отремонтировать смесители, заменить душевые головки на экономичные модели.
2. Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаз с двумя режимами слива).

**Что можно сделать, чтобы снизить расходы на электричество?**

1. Покупать бытовую технику с высоким классом энергоэффективности.
2. Заменить старые лампы накаливания на энергосберегающие лампы.

### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Вновь подключить электричество, воду и т. д. коммунальщики обязаны в течение 2 дней после того, как недобросовестный потребитель полностью оплатит все свои долги или заключит с исполнителем соглашение о порядке погашения задолженности. Впрочем, коммунальные службы имеют право включить неплательщику свет (воду, газ) и раньше, но это уже будет их «жест доброй воли».

Но если услугу отключили из-за того, что в квартире работал слишком мощный бытовой прибор или житель несанкционированно подключился к сетям, восстановить доступ про штрафившегося жильца к коммунальной услуге разрешается лишь после того, как он устранил нарушения.

### ПРИМЕР!

Обычная 60-ваттная лампа накаливания именно столько энергии и потребляет за час. Светодиодная лампа, которая светит точно так же ярко, за час «съест» только 5 ватт. Да, она стоит дороже обычной лампочки. Но и срок службы ламп нового поколения – в 30–50 раз больше, чем у «лампочки Ильича».

### **Что можно сделать, чтобы повысить энергоэффективность жилого дома в целом?**

1. Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.
2. Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.
3. Установить линейные балансировочные вентили и отбалансировать систему отопления.
4. Установить термостатические вентили на радиаторах.
5. Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха.
6. Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются лишь когда в коридор выходит человек, а затем снова гаснут).
7. Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.
8. Реконструировать и утеплить потолок подвала, пол чердака, кровлю и наружные стены.
9. Заделать межпанельные и компенсационные швы.

Для того, чтобы эти пункты претворились в жизнь, собственникам жилья нужно провести общее собрание и большинством голосов принять решение, какие именно работы предстоит провести в ближайшее время. Любые из этих работ требуют вложения средств, и каждая из них окупается в разные сроки. Поэтому, выбирая, что именно в вашем доме предстоит сделать в первую очередь, не забудьте принять во внимание все экономические аспекты.

Впрочем, сегодня энергоэффективность дома можно повысить и другим способом – заключить **энергосервисный контракт**.

Суть договора в том, что собственники дома нанимают организацию, которая инвестирует денежные средства в энергосберегающие мероприятия в доме, а возвращает вложения с прибылью, некоторое время забирая себе получившуюся экономию. После расчета с инвестором экономия остается собственникам.

#### **В договоре обязательно нужно прописать существенные условия:**

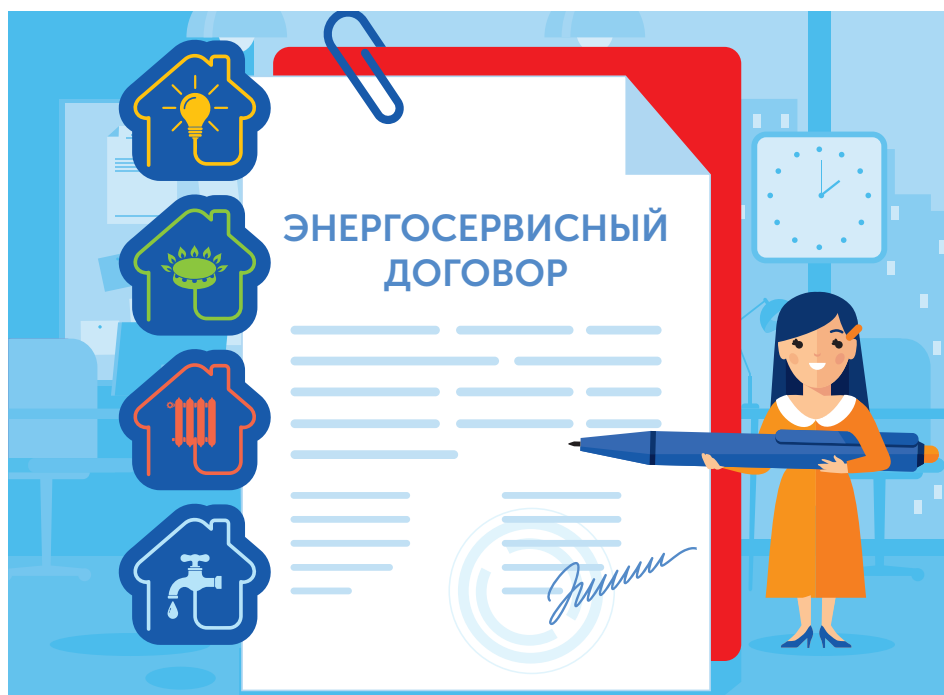
1. Величину экономии энергетических ресурсов (в том числе в денежном выражении), то есть насколько исполнитель должен сделать ваш дом более энергоэффективным.
2. Срок действия энергосервисного договора. Он должен быть не меньше, чем срок, который нужен для того, чтобы исполнитель успел повысить энергоэффективность дома до указанной в договоре величины.
3. Иные обязательные условия энергосервисных контрактов, которые установлены законодательством Российской Федерации.

#### **Помимо этого энергосервисный договор может:**

1. Обязать исполнителя поддерживать прописанные в договоре режимы и условия использования энергетических ресурсов (включая температурный режим, уровень освещенности и т. д.) и иные согласованные при заключении энергосервисного договора (контракта) условия.
2. Обязать исполнителя установить и ввести в эксплуатацию приборы учета энергетических ресурсов.

#### **ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ст. 19 ФЗ от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Энергосервисный договор позволяет реализовать комплексный подход к экономии коммунальных ресурсов.

3. Определить, какой будет цена контракта исходя из показателей, достигнутых (или планируемых для достижения) во время действия договора. Цену можно поставить в зависимость и от стоимости сэкономленных энергетических ресурсов.

**ВАЖНО!**

*Даже если на счете многоквартирного дома нет достаточных средств, это не станет препятствием для заключения контракта. Работы исполнитель может выполнить за свой счет в рамках инвестиционной деятельности или привлечь заемные средства.*

Энергосервисные контракты обладают следующим рядом преимуществ для потребителей:

- ➔ энергосервисные компании заинтересованы в том, чтобы максимально увеличивать сбережения при выполнении контракта с ограниченными вложениями средств;
- ➔ заказчик, как правило, не несет финансовых рисков. Все риски по реализации проекта ложатся на исполнителя, он же дает гарантию появления экономии;
- ➔ заказчику не нужно вкладывать собственные средства. Финансирование происходит за счет энергосервисной компании, которая чаще всего прибегает к кредитованию. Выплата вознаграждения осуществляется из получаемой экономии.

## Меры социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг

В России установлено три основных вида мер социальной поддержки по оплате жилищно-коммунальных услуг:

1. Льготы, предоставляемые определенным категориям граждан в форме скидок на оплату услуг ЖКХ или компенсации стоимости услуг ЖКХ.
2. Субсидии на оплату услуг ЖКХ для граждан, у которых расходы на их оплату занимают значительную долю в доходах.
3. Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома для одиноко или совместно проживающих граждан достигших возраста 70 и 80 лет.

Рассмотрим эти меры более подробно.

## Льготы и компенсации для определенных категорий граждан

В разных регионах перечень категорий граждан, имеющих право на льготы или компенсации расходов по оплате услуг ЖКХ, может отличаться. Различия могут содержаться и в размере компенсации. Рассмотрим, какие категории граждан имеют право на льготы и компенсации по оплате услуг ЖКХ в городе Москве.

№	Наименование льготной категории	Вид услуг	Процент скидки или компенсации	Стандарты применяемые при расчете скидки
1	Ветераны труда;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
2	Лица, награжденные орденами или медалями СССР или Российской Федерации, либо удостоенные почетных званий СССР или Российской Федерации, либо награжденные почетными грамотами Президента Российской Федерации или удостоенные благодарности Президента Российской Федерации, либо награжденные ведомственными знаками отличия за заслуги в труде (службе) и продолжительную работу (службу) не менее 15 лет в соответствующей сфере деятельности (отрасли экономики) и имеющие трудовой (страховой) стаж, учитываемый для назначения пенсии, не менее 25 лет для мужчин и 20 лет для женщин или выслугу лет, необходимую для назначения пенсии за выслугу лет в календарном исчислении;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
3	Лица, начавшие трудовую деятельность в несовершеннолетнем возрасте в период Великой Отечественной войны и имеющие трудовой (страховой) стаж не менее 40 лет для мужчин и 35 лет для женщин;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
4.	Ветераны военной службы;	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
5.	Лица, имеющие удостоверение «Ветеран труда»	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг



№	Наименование льготной категории	Вид услуг	Процент скидки или компенсации	Стандарты применяемые при расчете скидки
6.	Пенсионеры из числа лиц, подвергшиеся репрессиям, иным ограничениям прав и свобод, необоснованно помещавшимся в психиатрические лечебные учреждения и впоследствии реабилитированные	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
7.	Пенсионеры из числа детей, находившиеся вместе с репрессированными по политическим мотивам родителями или лицами, их заменявшими, в местах лишения свободы, в ссылке, высылке, на спецпоселении либо оставшиеся в несовершеннолетнем возрасте без попечения родителей или одного из них, необоснованно репрессированных по политическим мотивам, и впоследствии реабилитированные	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
8.	Граждане, признанные пострадавшими от политических репрессий, – дети, супруга (супруг), родители лиц, расстрелянных или умерших в местах лишения свободы и реабилитированных посмертно	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
9.	Лица, награжденные медалью «За оборону Москвы»	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
10.	Лица, проживающие в Москве и непрерывно трудившиеся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы, проходившие воинскую службу в городе в период с 22 июля 1941 года по 25 января 1942 года	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
11.	Одиноким пенсионеры, семьи, состоящие только из пенсионеров	ТКО	100	
12.	Гражданам, награжденным знаком «Почетный донор России» или «Почетный донор СССР»	Коммунальные услуги, ТКО	50	Нормативы потребления коммунальных услуг
13.	Многодетные семьи, в которых родились и (или) воспитываются трое и более детей (в том числе усыновленные, а также пасынки и падчерицы) до достижения младшим из них возраста 16 лет, а обучающимся в образовательном учреждении, реализующем общеобразовательные программы, – 18 лет	Коммунальные услуги ТКО	30 50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
14.	Семьи, имеющие 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются учащимися общеобразовательных школ	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Социальная норма площади жилья, нормативы потребления коммунальных услуг
15.	Лица старше 80 лет независимо от состава семьи, в которой они проживают, дети-сироты в возрасте до 18 лет, получающим пенсию по случаю потери кормильца, детям в возрасте до 1,5 лет:	ТКО	100	
16.	Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, зарегистрированные по месту жительства в жилых помещениях государственного жилищного фонда либо являющимися собственниками жилых помещений, на время их пребывания в организациях для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, нахождения на воспитании в семье, а также на время обучения по очной форме обучения в профессиональных образовательных организациях или образовательных организациях высшего образования по основным профессиональным образовательным программам (за исключением случаев сдачи указанными лицами или их законными представителями жилого помещения в поднаем)	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	100	В полном объеме без применения социальных норм и нормативов потребления
17.	Труженики тыла – лица, проработавшие в тылу в период с 22 июня 1941 года по 9 мая 1945 года не менее шести месяцев, исключая период работы на временно оккупированных территориях СССР, либо награжденные орденами или медалями СССР за самоотверженный труд в период Великой Отечественной войны	Жилищные услуги, Коммунальные услуги.	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг

№	Наименование льготной категории	Вид услуг	Процент скидки или компенсации	Стандарты применяемые при расчете скидки
18.	Герои Советского Союза, Герои Российской Федерации, полные кавалеры ордена Славы.	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	100	В полном объеме без применения социальных норм и нормативов потребления
19.	Участники Великой Отечественной войны из числа военнослужащих, в том числе уволенных в запас (отставку), проходившие военную службу в воинских частях, учреждениях, военно-учебных заведениях, не входивших в состав действующей армии, в период с 22 июня 1941 года по 3 сентября 1945 года не менее шести месяцев; военнослужащие, награжденные орденами или медалями СССР за службу в указанный период	Жилищные услуги, Коммунальные услуги.	50	Социальная норма площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативы потребления коммунальных услуг
20.	Герои Социалистического Труда, Герои Труда Российской Федерации, полные кавалеры ордена Трудовой Славы.	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	100	В полном объеме без применения социальных норм и нормативов потребления
21	Ветераны войны и приравненным к ним лица из числа: а) лиц, награжденных медалью «За оборону Ленинграда», инвалидов с детства вследствие ранения, контузии или увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны 1941-1945 годов; б) лиц, награжденных знаком «Жителю блокадного Ленинграда», указанных в подпункте 3 пункта 1 статьи 2 Федерального закона от 12.01.95 N 5-ФЗ «О ветеранах», признанных инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин; в) бывших несовершеннолетних узников концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны (пункт 1 Указа Президента Российской Федерации от 15.10.92 N 1235 «О предоставлении льгот бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны».	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	В полном объеме без применения социальных норм и нормативов потребления
22.	Члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий.	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	На условиях Федерального законодательства о данной категории граждан
23.	Инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов в возрасте до 18 лет.	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	На условиях Федерального законодательства о данной категории граждан
24.	Ветераны Великой Отечественной войны и приравненных к ним лиц из числа: а) инвалидов Великой Отечественной войны, инвалидов боевых действий и приравненных к ним лиц, указанных в статье 4 и части 3 статьи 14 Федерального закона от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ «О ветеранах», пункте 2 части 2 статьи 3 Закона города Москвы от 3 ноября 2004 г. N 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы»; б) участников Великой Отечественной войны, указанных в подпунктах «а»-«ж» пункта 1 части 1 статьи 2 Федерального закона от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ «О ветеранах», подпунктах «а»-«ж» пункта 3 части 2 статьи 3 Закона города Москвы от 3 ноября 2004 г. N 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы»; в) участников Великой Отечественной войны, указанных в подпункте «з» пункта 1 части 1 статьи 2 Федерального закона от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ «О ветеранах», подпункте «з» пункта 3 части 2 статьи 3 Закона города Москвы от 3 ноября 2004 г. N 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы», ставших инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья или других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий); г) военнослужащих, в том числе уволенных в запас (отставку), лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, указанных в пункте 3.1 части 2 статьи 3 Закона города Москвы от 3 ноября 2004 г. N 70 «О мерах социальной поддержки отдельных категорий жителей города Москвы».	Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	100	В пределах социальной нормы площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих, нормативов потребления коммунальных услуг
		Жилищные услуги, Коммунальные услуги, ТКО	50	Сверх установленной социальной нормы

№	Наименование льготной категории	Вид услуг	Процент скидки или компенсации	Стандарты применяемые при расчете скидки
25.	Лицам, пострадавшим вследствие воздействия радиации, из числа: а) граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС; б) граждан, эвакуированных (в том числе выехавших добровольно) в 1986 году из зоны отчуждения, включая детей, в том числе детей, которые в момент эвакуации находились (находятся) в состоянии внутриутробного развития; в) граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, и получивших лучевую болезнь, другие заболевания, включенные в перечень заболеваний, возникновение или обострение которых обусловлено воздействием радиации, или ставших инвалидами вследствие воздействия радиации; г) семей, потерявших кормильца; д) граждан, получивших суммарную (накопленную) эффективную дозу облучения, превышающую 25 сЗв (бэр) при испытаниях на семипалатинском полигоне; е) граждан из подразделений особого риска.	Жилищные услуги	50	В пределах социальной нормы площади жилья с учетом членов семьи совместно с ними проживающих,
		Коммунальные услуги	50	На условиях Федерального законодательства о данной категории граждан
		ТКО	50	С учетом членов семьи, совместно с ними проживающих

## Предоставление льгот по оплате услуг ЖКХ отдельным категориям граждан

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 6 Постановления  
Правительства города  
Москвы от 07.12.2004 г.  
№ 850-ПП

Льготы могут быть оформлены гражданами только на одну квартиру. В случае, когда наниматель или собственник жилого помещения имеет право на меры социальной поддержки по двум и более основаниям, платежи за услуги начисляются ему по одному из оснований по выбору. При этом по каждому из видов платежей могут быть применены разные скидки или компенсации. Предоставляемые компенсации не должны быть больше, чем суммы, потраченные на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Большинство категорий граждан получают скидки и компенсации в пределах социальной нормы площади жилья. Социальная норма для цели предоставления льгот составляет 33 кв. м. на одиноко проживающего человека, 42 кв. м. на двух совместно проживающих граждан и по 18 кв. м. на человека, если совместно проживает три и более лица. Это значит, что если получатель скидки или компенсации проживает в квартире имеющую площадь больше, льгота предоставляется только в пределах социальной нормы.

### Льготные скидки предполагают уменьшение счетов:

#### 1. за жилищные услуги:

- ➔ содержание и ремонт помещения,
- ➔ пользование квартирой,
- ➔ наем жилой площади;

#### 2. за коммунальные услуги:

- ➔ водоотведение,
- ➔ водоснабжение,
- ➔ электричество,
- ➔ газоснабжение,
- ➔ отопление.

#### 3. вывоз и обезвреживание твердых коммунальных отходов (ТКО);

#### 4. взносов на капитальный ремонт.

Размер оформленных на гражданина льгот фиксируется в платежных документах по ЖКУ. Льгота применяется с 1 числа месяца, который следует за месяцем подачи обращения от гражданина. Скидка предоставляется с учетом действующих цен, тарифов и ставок на оплату жилья и коммунальных услуг.

**Для оформления льгот на оплату жилищно-коммунальных услуг требуется предъявить следующие документы**

1. паспорт гражданина РФ;
2. документы, подтверждающие право на установление льготы (например, удостоверения ветеранов труда, пенсионные удостоверения, а также справки об инвалидности);
3. справку, подтверждающую, что начисление оплаты ЖКУ осуществляется по месту жительства без учета льготных скидок по иным основаниям.

В городе Москве документы предоставляются в отделение ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» по месту жительства. Предоставление скидок и компенсаций начинается с месяца, следующим за обращением о предоставлении льгот.

## Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги, которые с каждым годом становятся все более дорогими. Для тех, кто не может «осилить» платежи самостоятельно, существует субсидия на оплату услуг ЖКХ.

Субсидия – это финансовая помощь. Она предоставляется гражданину, если размер платы за жилищно-коммунальные услуги, исчисленный в соответствии с региональным стандартом составляет 22% и более от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи. В регионах эта планка может корректироваться. Так, например, в Москве субсидия предоставляется, если плата за услуги ЖКХ занимает более 10% от дохода одиноко проживающего гражданина или совокупного дохода всех членов семьи.

При этом под доходами понимается не только заработная плата, но и иные виды финансовых поступлений заявителя и членов семьи совместно с ним проживающих. Например, это могут быть пенсии, стипендии, пособия, проценты по вкладам в банке, дивиденды по акциям и т. п.

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 159 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 N 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

Ст. 4 Закона г. Москвы от 01.11.2006 г. № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

### **ВАЖНО!**

**Субсидию предоставляют на 6 месяцев (после этого свое право на ее получение снова надо подтверждать). На одно жилое помещение может предоставляться только одна субсидия. Информацию о том, будет вам предоставлена субсидия или нет, уполномоченный орган должен дать в течение 10 рабочих дней после получения всех документов.**

Как определить совокупный доход семьи? Для этого нужно вывести среднее арифметическое из семейных доходов за 6 месяцев, предшествующих подаче заявления на субсидию. Например, если вы планируете подать заявление в ноябре, вам нужны справки о доходах за май-октябрь.

Если заявитель получает льготы на оплату услуг ЖКХ, предусмотренные для отдельных категорий граждан (см. таблицу выше) и при этом расходы на оплату услуг ЖКХ все равно занимают долю в его доходах или совокупном доходе семьи больше, чем установлено региональным законодательством, он все равно имеет право на получение субсидии.

Для начисления субсидии учитываются доходы только совместно проживающих членов семьи. Исключения составляют супруги. Закон предписывает им материально заботиться друг о друге, соответственно их доходы считаются общими не зависимо от того прописаны они в одной квартире или нет. Также доход считается общим у родителей (усыновителей) и несовершеннолетних детей.

#### **На получение субсидии могут претендовать:**

- ➔ собственники квартир, жилых помещений;
- ➔ граждане, которые официально снимают жилье (необходим договор аренды);
- ➔ граждане, проживающие в помещениях, принадлежащих государственному или муниципальному жилищному фонду (например, по социальному найму);
- ➔ граждане, проживающие в жилищных кооперативах.

Случается, что граждане надолго отсутствуют в своих квартирах. Это может быть и служба в армии, и (такова жизнь!) нахождение в местах лишения свободы. Более того – они могут быть признаны без вести пропавшими или же находиться на принудительном лечении по решению суда. Во всех этих случаях право на субсидию у членов их семей (которые живут в их квартире) сохраняется.

Субсидия начисляется в пределах стандартов площади и стоимости жилищно-коммунальных услуг. В Москве, как и во многих других регионах, действуют следующие стандарты площади:

- ➔ 33 кв. м. на одиноко проживающего человека;
- ➔ 42 кв. м. на двух совместно проживающих граждан;
- ➔ 18 кв. м. на человека, если совместно проживает три и более лица.

Стандарты стоимости жилищно-коммунальных услуг устанавливаются дифференцировано, поэтому лучше всего их уточнять при обращении за субсидией.

#### **ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ст. 2 Закона г. Москвы от 01.11.2006 г. № 54 «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»

#### **ВАЖНО!**

*Для получения субсидии у заявителя не должно быть задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг. Если задолженность все-таки существует, то придется заключить с коммунальщиками соглашение о порядке ее погашения и выполнять условия, прописанные в нем.*

В случае, если квартира, в которой проживает получатель субсидии, больше регионального стандарта субсидия предоставляется только на площадь в соответствии со стандартом. Для получения субсидии в городе Москве необходимо обратиться в отделение ГКУ «Городской центр жилищных субсидий» по месту жительства. В разных регионах субсидию могут выдавать также МФЦ или органы социальной защиты населения. Субсидию можно оформить электронно через портал госуслуг. После входа в аккаунт на портале найдите услугу «Предоставление гражданам субсидии на оплату жилого помещения и коммуна. услуг» и посмотрите порядок получения субсидии в вашем регионе. В заявлении на оформление государственной помощи необходимо будет указать свои паспортные, контактные данные, данные членов семьи, реквизиты для перевода денег. Потребуется также загрузить сканированные копии необходимых документов на портал.

#### Какие документы нужно представить для получения субсидии?

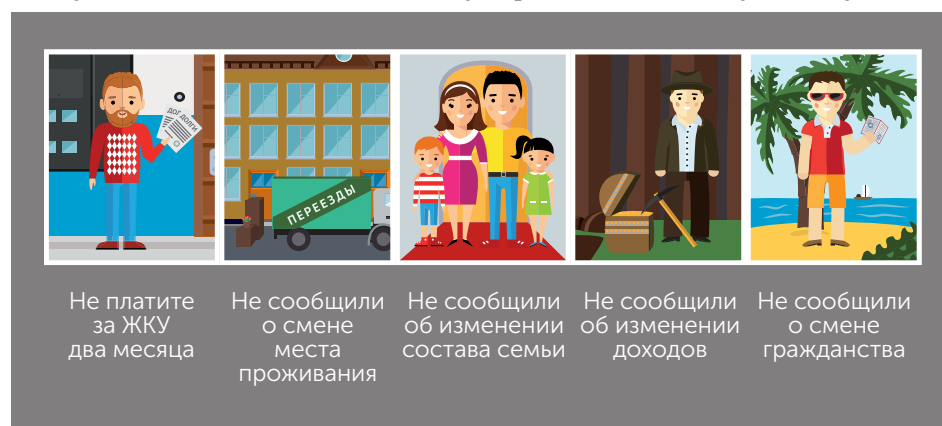
1. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру, договор социального найма – словом, любой документ, который подтверждает, что вы имеете право жить в этой квартире.

3. Копии документов, которые подтверждают ваше право (или право членов вашей семьи) на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате ЖКУ. Если копия не заверена у нотариуса, вам потребуется предъявить и оригинал.

4. Если вы – гражданин иностранного государства, с которым у России заключен международный договор, предоставьте документы, подтверждающие ваше гражданство (нотариально заверенные копии или копию плюс оригинал).

5. Копии судебных актов о признании лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, членами его семьи – если имеются разногласия между заявителем и проживающими вместе с ним лицами о том, принадлежат ли они к одной семье. В этом случае уполномоченный орган учитывает их в качестве членов семьи заявителя.

Информацию о наличии или отсутствии задолженности у заявителя орган, выдающий субсидию, запрашивает самостоятельно у исполнителей услуг. При этом учитывается только задолженность, подтвержденная решением суда. Таким образом, граждане, которые имеют неглубокую задолженность в силу жизненных обстоятельств могут претендовать на получение субсидии.



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

Если гражданин, имеющий право на субсидию, выбыл с постоянного места жительства, а за субсидией обращаются члены его семьи, им потребуется дополнительно представить документы, которые объяснят причину, по которой гражданин уехал из квартиры. Кроме того, документы должны подтвердить: до своего отъезда (или переезда) человек постоянно жил в этой квартире с этими членами семьи.

**Выплату субсидий могут приостановить, если:**

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

Если причины такого «поведения» у вас вполне уважительные (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.), вам продолжают начислять субсидию, причем ее дадут и за тот месяц, на который выплаты приостанавливались.

**Прекращение выплаты субсидии возможно в следующих обстоятельствах:**

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

В любом случае, если вы уверены в своей правоте, а уполномоченный орган не предоставляет вам субсидию или незаконно приостанавливает (прекращает) выплату субсидии, вы имеете полное право защищать свои интересы в суде.

## **Скидки и компенсации расходов по оплате взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома**

В соответствии с Федеральным законом № 399-ФЗ «О внесении изменений в статью 169 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 17 Федерального закона «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» регионам предоставлено право устанавливать компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества.

Поддержка по оплате взносов на капремонт предоставляется в виде ски-

док или компенсаций, в зависимости от решения региона.

Например, на территории города Москвы льгота по оплате взносов на капремонт предоставляется посредством скидки. Исключение составляют Троицкий и Новомосковский административный округа, где собственникам предоставляются компенсации.

В Москве скидка или компенсация в размере 50 процентов положена неработающим собственникам, достигшим возраста 70 лет, одиноко проживающим, а также проживающим в составе семьи, состоящей только из неработающих граждан пенсионного возраста. Скидка или компенсация в размере 100 процентов предусмотрена для одиноко проживающих неработающих собственников, достигших возраста 80 лет, а также проживающих в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста.

Как правило, скидка или компенсация предоставляются получателю не более чем на 1 квартиру исходя из минимального размера взноса на капремонт с учетом регионального стандарта площади.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

Ст. 1 Закона г. Москвы № 10 от 23.03.2016 г. «О мерах социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве»

**ПРИМЕР!**

Рассчитаем размер компенсации для одиноко проживающего в Москве гражданина старше 80 лет.

Минимальный размер взноса на капремонт с 01 июля 2017 года в Москве составляет 17 рублей с 1 кв.м. квартиры. Для начисления компенсаций действуют те же стандарты площади, что и для субсидий на оплату ЖКУ: 33 кв.м. на 1 проживающего, 42 кв.м. на 2 совместно проживающих, по 18 кв.м. на человека, если в квартире зарегистрировано три более гражданина. Соответственно максимальная сумма компенсации для одиноко проживающего собственника в возрасте 80 лет и старше составит:  $17 \times 33 = 561$  рубль в месяц.

Для собственника старше 70 и моложе 80 лет компенсация составит 50%, то есть половину от этой суммы или 280 рублей 50 копеек в месяц.

Сумма компенсации в любом случае не может превышать расходы на уплату взносов!



Скидки и компенсации на оплату капитального ремонта предоставляются гражданам достигшим 70 летнего возраста, проживающим отдельно или в составе семьи из граждан пенсионного возраста.



Предоставлением скидок и компенсаций на капитальный ремонт в разных регионах занимаются разные ведомства. Это может быть территориальный орган соц. защиты или же МФЦ по месту жительства. В Москве, например, собственники, получающие платежный документ от ЕРИЦ (единый информационно-расчетный центр) обращаются за получением скидки в МФЦ своего района. Те граждане, которым начисление платы за жилищно-коммунальные услуги производят непосредственно их исполнители (ТСЖ, ЖСК или управляющие организации) обращаются в местный филиал ГКУ «Городской центр жилищных субсидий».

Для получения скидки или компенсации на оплату взносов на капитальный ремонт необходимо подать заявление, к которому придется приложить следующие документы:

1. Копию документа удостоверяющего личность (например, паспорт гражданина РФ).
2. Копия документа, подтверждающего право собственности заявителя на помещение (например, свидетельство о праве собственности, или выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество).
3. Копия трудовой книжки или иного документа, подтверждающего прекращение трудовой деятельности.
4. Копия документа, содержащего сведения о количестве лиц, проживающих в квартире заявителя (например, выписка из домовой книги, поквартирная карточка).

Если в квартире заявителя проживают иные лица, то к заявлению придется приложить копии их паспортов и документов, подтверждающих прекращение трудовой деятельности.

В ряде регионов, например в Москве, начисление скидок и компенсаций на оплату взносов на капремонт производится в беззаявительном порядке, если необходимые сведения о получателе льготы имеются у уполномоченных органов исполнительной власти.

Кроме того, если собственник получает субсидию на оплату жилищно-коммунальных услуг или льготы и компенсации, предусмотренные для отдельных категорий граждан, компенсация расходов по оплате взносов на капитальный ремонт может быть предусмотрена в составе данных мер социальной поддержки.

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

П. 2.1.1. постановления Правительства Москвы от 05.04.2016 г. №161-ПП «О порядке предоставления собственникам жилых помещений мер социальной поддержки по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в городе Москве».

## Глава 8. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ в регионах появились программы капитального ремонта многоквартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

Собственникам предоставлено право выбора формировать фонд капитального ремонта своего дома на специальном счете и оставить за собой весь спектр полномочий по проведению капитального ремонта или делегировать большую часть функций, созданным в регионах Региональным операторам капитального ремонта.

До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

### В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки,



Не признаются многоквартирными дома блокированной застройки, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку. Капитальный ремонт не проводится в многоквартирных домах, которые признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции. Кроме того, в соответствии с ЖК РФ в регионе может быть принято решение не включать в программу капремонта МКД, физический износ основных конструктивных элементов которых превышает 70% и (или) в которых совокупная стоимость работ по капремонту в расчете на один квадратный метр превышает показатель, определенный нормативно-правовым актом в регионе, а также многоквартирные дома, расположенные в ликвидируемых населенных пунктах.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации. Данный срок не может быть более 1 года. Собственники новых многоквартирных домов начинают уплачивать взносы на капитальный ремонт не ранее чем через 3 месяца с даты включения дома в региональную программу. При этом регионы могут принять решение об освобождении «новостроек» от обязанности по внесению взносов на капитальный ремонт на срок до 5 лет.

## Какие работы входят в капремонт?

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 1 ст. 166  
Жилищного кодекса РФ.

Перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт – это:

1. Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
2. Ремонт или замена лифтового оборудования (ремонт, замена, модернизация лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений).
3. Ремонт крыши.
4. Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
5. Ремонт фасада.
6. Ремонт фундамента.

Помимо этого, в субъекте РФ могут дополнить список работ по капремонту, включив в него следующие пункты:

1. Утепление фасада.
2. Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую.
3. Устройство выходов на кровлю.
4. Установка коллективных приборов учета.
5. Установка автоматизированных систем учета коммунальных ресурсов.
6. Установка общедомовых приборов учета и узлов управления и регулирования потребления коммунальных ресурсов.
7. Другие виды работ.

**ВАЖНО!**

*Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за увеличение ежемесячного взноса на капитальный ремонт. Тогда все, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.*

Работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут включать в себя работы по замене и (или) восстановлению несущих строительных конструкций многоквартирного дома и (или) инженерных сетей многоквартирного дома, отнесенные к реконструкции объектов капитального строительства.

## Региональные программы капремонта

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа которая должна содержать:

1. Перечень всех многоквартирных домов в регионе, подлежащих включению в программу.
2. Перечень услуг и работ по капремонту, какие будут производиться в домах.
3. Сроки проведения капремонта в домах.

Такие сроки указываются относительно каждого вида работ, включенного в региональную программу, а плановый период для каждого вида не должен превышать три года.

Найдите эту программу в интернете на сайте профильного министерства вашего субъекта. Программа также может быть размещена на сайте регионального оператора. В ней вы сможете узнать, проведение какого именно ремонта и в какие сроки запланировано в вашем доме. При этом не забывайте: региональная программа каждый год должна актуализироваться – то есть данные в ней могут изменяться.

Перенос установленного срока капитального ремонта на более поздний период или уменьшение объемов выполняемых работ возможны только на основании решения общего собрания собственников или только при следующих условиях:

1) сокращение работ обусловлено отсутствием конструктивного элемента. Например, такое может случиться, если в программе по ошибке предусмотрено капитальный ремонт газовых систем, хотя дом с электроплитами, газа в нем нет.

2) запланированный в программе вид работ сделали раньше, и повторно выполнять эти работы уже не требуется. Необходимость выполнения работ устанавливается специальной комиссией, которая работает в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремон-

та. Такой порядок утверждается свой в каждом регионе.

3) собственники, открывшие специальный счет на капитальный ремонт, не смогли выполнить работы в сроки, предусмотренные программой. В таком случае их переводят на общий счет регионального оператора и устанавливают сроки выполнения работ в соответствии с порядком установления необходимости проведения работ.

4) установлена невозможность выполнения ремонтных работ в связи с недопуском подрядной организации к выполнению работ. Порядок установления такой невозможности устанавливается региональными властями. При этом в программе должны быть указаны сроки, когда планируется закончить начатые работы по дому.

Особые условия могут устанавливаться в отношении ремонта систем газоснабжения и замены лифтового оборудования, признанного непригодным к эксплуатации.

Эти работы могут выполняться в приоритетном порядке, так как они больше всего связаны с безопасным проживанием жителей в многоквартирном доме.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта утверждаются краткосрочные планы реализации. В зависимости от региона краткосрочные планы могут формироваться муниципалитетами или региональными органами государственной власти. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

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

## Как накопить средства на капремонт?

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 1 ст. 169  
Жилищного кодекса РФ.

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья. В каждом регионе устанавливается минимальный размер взноса на капитальный ремонт, который обязан вносить каждый собственник помещения в многоквартирном доме, если такой дом включен в региональную программу капитального ремонта.

Минимальный размер взноса устанавливается в расчете на 1 квадратный метр помещения. Поэтому чем больше квартира в собственности, тем больший размер взноса приходится на такого собственника. Наряду с собственниками квартир, взносы на капремонт обязаны платить и собственники нежилых помещений — магазинов, офисов, парикмахерских. В неприватизированных квартирах взносы на капитальный ремонт должна оплачивать

местная администрация как собственник этих квартир.

Если вы размещаете средства на общем счете регионального оператора и решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т. е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

- ➔ для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- ➔ эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством. Порядок зачета устанавливается законом субъекта РФ.

### **ВАЖНО!**

*Собственники помещений – члены ТСЖ могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счет средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады – под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.*

Фонд капремонта дома – это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт, пеней за несвоевременную оплату взносов на капремонт должниками, процентов, начисляемых банками за размещение денежных средств на специальном счете или счете регоператора, кредитных и заемных средств, средств государственной поддержки, муниципальной поддержки на софинансирование работ по капитальному ремонту.

Формировать его можно двумя способами:

1. На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»);
2. На специальном счете, открытом для конкретного дома.

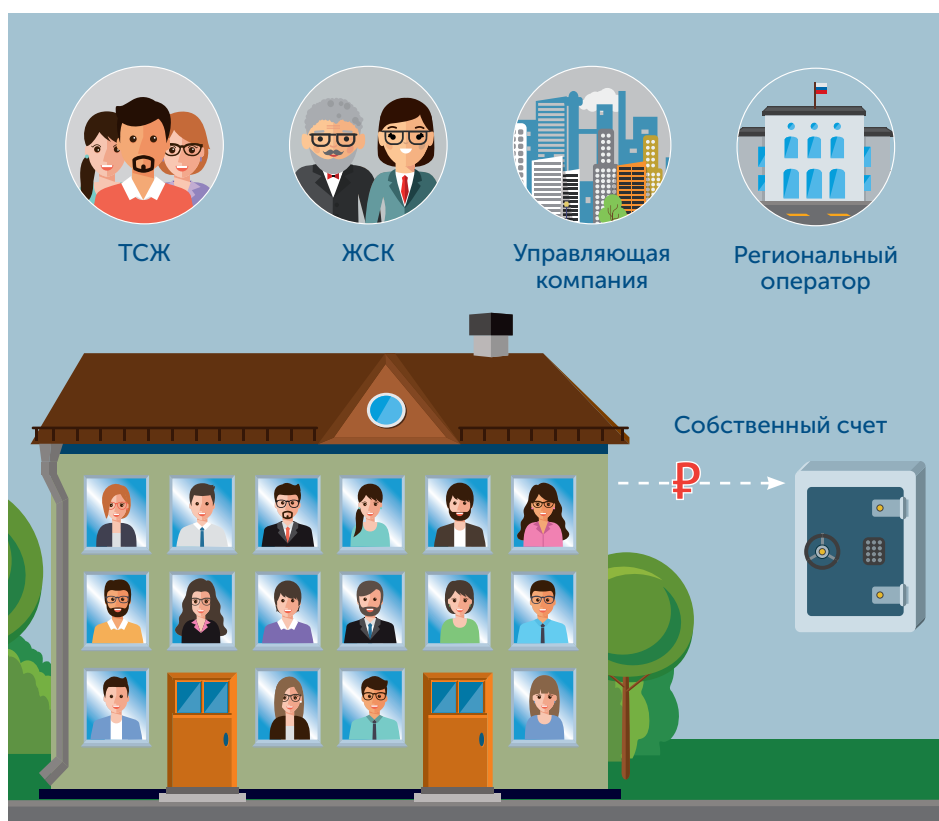
Решение о том, каким способом накапливать денежные средства на капи-

### **ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 4 ст. 170  
Жилищного кодекса РФ.

### **ВАЖНО!**

*Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета в «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 1 год (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столь длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.*



Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.

Капремонт можно изменить в любое время посредством голосования на общем собрании. Но при этом у собственников не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.

## Специальный счет

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

1. ТСЖ; для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
2. Жилищный кооператив, осуществляющий управление многоквартирным домом (для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
3. Управляющие организации.
4. Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать исполнять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае, когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета – не региональный оператор – обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.

Не важно, на чье имя открыт счет, – средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регионального оператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы/услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете. К таковым относятся:

- ➔ финансирование разработки проектной документации для проведения капитального ремонта;
- ➔ оплата услуг по строительному контролю за проведенными работами;
- ➔ погашение кредитов, займов на капитальный ремонт и процентов по ним;
- ➔ финансирование работ;
- ➔ списание денежных средств во исполнение решения суда;
- ➔ списание ошибочно зачисленных денежных средств.

Во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, соответствующий требованиям законодательства. К ним, в частности, относятся величина уставного капитала не менее 250 миллиардов рублей и наличие кредитного рейтинга не ниже уровня А+ (RU) по национальной рейтинговой шкале Аналитического кредитного рейтингового агентства или кредитного рейтинга не ниже уровня «ruA+» по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации кредитного рейтингового агентства «Эксперт РА».

Для республики Крым и города федерального значения Севастополь предусмотрены несколько иные требования. В этих регионах банки для открытия спецсчетов на капитальный ремонт должны иметь кредитный рейтинг не ниже уровня «A(RU)» по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рейтингового агентства АКРА (АО) или кредитный рейтинг не ниже уровня «ruA» по национальной рейтинговой шкале для РФ кредитного рей-

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**

ч. 6 ст. 175  
Жилищного кодекса РФ.



**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 2.1 ст. 176  
Жилищного кодекса РФ.

тингового агентства АО «Рейтинговое агентство «Эксперт РА». При этом размер капитала банка должен составлять не менее 25 миллиардов рублей.

Владелец специального счета обязан следить за соответствием банка, в котором размещен специальный счет, вышеуказанным требованиям финансовой стабильности. Это не трудно, поскольку соответствующая информация публикуется на сайте Центрального банка России. В случае, если банк, в котором размещен специальный счет перестал соответствовать данным требованиям, владелец специального счета обязан в течение 15 дней уведомить об этом собственников. В распоряжении последних есть два месяца для того, чтобы выбрать новую кредитную организацию. Если собственники не укладываются в данный срок, то ее выбирает сам владелец специального счета.

Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы и у них отсутствует возможность переноса работ на более позднее время путем внесения изменений в региональную программу, то их многоквартирный дом вместе с накоплениями на специальном счете попадает в «общий котел» регионального оператора и последний выполняет требуемые работы.

Кроме того, существует еще одно основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

Так, в случае если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50% от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Органа местного самоуправления.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция мониторит собираемость взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50%, информация будет направлена в орган местного самоуправления, который, в свою очередь, направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления.

Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, орган местного самоуправления на основании данных, полученных от жилищной инспекции примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

С конца 2017 года в регионах устанавливается минимальный размер фонда капитального ремонта, который не может быть больше 50% оценочного капитального ремонта. При достижении этой суммы на специальном счете, собственники могут принять решение приостановить уплату взносов на капитальный ремонт. Такая возможность также является одним из преимуществ специального счета.

Как же контролируется накопление и сохранность средств на специальном счете? Во-первых, Государственная жилищная инспекция ведет реестр специальных счетов в регионе, а каждый владелец спецсчета в течение 5 дней с момента его открытия обязан направить в орган госжилнадзора сведения об открытии специального счета на капремонт и приложить протокол общего собрания и справку из банка об открытии счета. Во-вторых, владельцы спецсчетов обязаны направлять в Госжилинспекцию данные о том, сколько денег начислено, собрано и израсходовано со специального счета. Порядок и сроки предоставления этой информации устанавливаются региональными властями. В-третьих, любой собственник в доме вправе обратиться к владельцу спецсчета или даже в банк, в котором открыт такой счет, и ему обязаны предоставить всю информацию обо всех операциях по специальному счету. В-четвертых, законом установлен строго ограниченный перечень операций, которые могут совершаться по специальному счету. Все они связаны с капитальным ремонтом общего имущества. Банк не вправе списывать деньги, если не представлены протокол общего собрания, договор на выполнение работ по капремонту и акт выполненных работ.

Если собственники меняют владельца специального счета (например, вместо регионального оператора выбирают управляющую компанию, или при смене способа управления домом), то все обязательства прежнего владельца по договорам с банком переходят к новому владельцу спецсчета. Это касается в том числе обязательств по кредитному договору, если собственники решили на общем собрании взять кредит на капремонт. Кстати, это еще одна из возможностей специального счета – за счет кредита в более ранние сроки выполнить работы, а уже потом за них постепенно расплачиваться.

Страховать средства или нет? Это выбор собственников помещений.

## Специальный депозит

В случае если денежные средства со специального счета длительное время не потребуются для финансирования работ или погашения кредитов, собственники могут принять решение на общем собрании о размещении их на специальном депозите.

Специальный депозит – это срочный вклад, который позволяет получить более высокий банковский процент на денежные средства, хранящиеся на нем, чем специальный счет.

В отношении специального депозита действуют те же защитные механизмы, что и в отношении специального счета. Дополнительные доходы, полученные от размещения средств на специальном депозите, могут быть направлены только на выполнение работ и оказание услуг, непосредственно связанных с капитальным ремонтом дома.

## Счет регионального оператора – общий котел

Основной принцип «общего котла» – ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

Собственники могут самостоятельно выбрать способ формирования фонда капремонта «в общем котле». Такой способ по умолчанию определен также для тех домов, где собственники не приняли никакого решения.

Региональный оператор капитального ремонта при выполнении работ ориентируется на региональную программу капитального ремонта и планирует работы в домах в соответствии с ней. Поэтому логично при определении способа формирования фонда капитального ремонта ориентироваться на плановые сроки капитального ремонта дома и исходя из расчетной собираемости взносов определить, смогут ли собственники самостоятельно накопить средства на специальном счете или лучше доверить это региональному оператору.

Региональный оператор создается властями региона, причем на территории субъекта федерации фондов капремонта может быть создано несколько. Фонд капремонта не может быть ликвидирован и признан банкротом.

Работы в рамках «общего котла» выполняют подрядные организации, которые выбираются региональным оператором по конкурсу. При этом в конкурсе могут участвовать только те подрядчики, которые прошли специальную комиссию и подтвердили свою квалификацию и опыт работы. Фонд капремонта контролирует работу подрядчиков, принимает выполненные работы, в случае необходимости расторгает договор с неблагонадежным подрядчиком. Именно фонд капремонта отвечает перед собственниками за качество проведенного капитального ремонта. Срок гарантии составляет не менее 5 лет с момента подписания акта выполненных работ.

Собственники также участвуют в процессе организации капремонта. Они принимают решение о выполнении работ по капитальному ремонту по предложениям регионального оператора, выбирают лицо, которое будет в составе комиссии от имени собственников участвовать в приемке работ.

Региональный оператор обязан вести учет средств на капремонт в разрезе каждого дома и каждого собственника. Любой собственник по запросу может получить сведения о начисленных и накопленных средствах по дому. Отчет регионального оператора о собираемых средствах ежеквартально публикуется на его официальном сайте.

## «Общий котел» и спецсчет: основные черты

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора (общий котел)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт.
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома.	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора.
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов.	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов.
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком.	Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком.
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками).	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором).
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату.	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора.
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками.	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора.
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений.	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор.
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа.	Сроки выполнения работ могут быть перенесены на более ранние при комиссионном установлении такой необходимости.
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств.	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется.
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет.	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой.
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе.	Подрядные организации привлекаются через электронный аукцион.
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком.	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор.
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения.	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта обычно можно не ранее чем через год после принятия решения. Законом субъекта могут устанавливаться более короткие сроки.
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ, в зависимости от года постройки дома.	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта.

## Как правильно выбрать спецсчет на капремонт

Начинать подготовку к выбору спецсчета нужно заранее, еще до проведения общего собрания собственников. Первым делом нужно ознакомиться с предложениями банков и, выбрав несколько наиболее подходящих вам, вынести их на обсуждение инициативной группы. Кроме того, нужно рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со спецсчетом.

Повестка дня общего собрания, посвященного выбору спецсчета, обязательно должна содержать следующие вопросы:

1. Об установлении размера ежемесячного взноса на капитальный ремонт (он не должен быть меньше, чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, определенный в вашем регионе).

2. Об утверждении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (этот перечень должен быть не меньше, чем тот, что указан в вашей региональной программе капремонта).

3. О сроках проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (первоначально их нельзя устанавливать более поздними, чем те, что прописаны в региональной программе).

4. О выборе владельца специального счета.

5. О выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет. Если собственники помещений не смогут выбрать кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или она окажется не соответствующей требованиям, вопрос об этом выборе будет считаться переданным на усмотрение регионального оператора.

6. О выборе лица, которое будет оказывать услуги по сопровождению специального счета (начислять платежи, печатать квитанции с отдельными банковскими реквизитами, уплачивать банковские комиссии, вести претензионно-исковую работу с должниками).

7. Об определении размера денежных средств, собираемых на оплату услуг по сопровождению специального счета.

Общее собрание нужно провести путем очного голосования и только если оно не состоится, провести его еще раз, но уже в заочной форме.

### **ВАЖНО!**

*Для того, чтобы решение по выбору специального счета в качестве способа накопления средств на капитальный ремонт было принято, за него должны проголосовать собственники, обладающие не менее чем 50% от общей площади жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.*

После того, как счетная комиссия учтет все голоса, решение собрания нужно будет оформить путем составления протокола собрания, а затем копию этого протокола направить в адрес той организации, что будет выбрана владельцем счета.

## Проведение капремонта в многоквартирных домах

По общему правилу проведение работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Однако в случае, когда в установленные сроки указанное решение не принято, капитальный ремонт реализуется посредством решения органа местного самоуправления.

Решение общего собрания собственников о выполнении работ по капитальному ремонту может быть принято ими:

- ➔ по собственной инициативе;
- ➔ по предложению регионального оператора;
- ➔ по предложению лица, осуществляющего предоставление услуг по содержанию общего имущества.

Решение общего собрания по вопросу проведения работ по капитальному ремонту должно содержать:

- а) перечень работ по капитальному ремонту;
- б) предельно допустимую стоимость проведения работ по капитальному ремонту;
- в) указание на 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.

Если средства для проведения капитального ремонта собственники собирают на специальном счете решение должно также содержать указание на сроки проведения и источники финансирования работ.

Если собственники формируют фонд капитального ремонта в «общем котле», и не примут вышеуказанного решения за три месяца до наступления года, в котором должны быть проведены работы по капитальному ремонту, указанные работы проводятся по решению муниципалитета в соответствии с предложениями регионального оператора.

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ч. 5 ст. 189  
Жилищного кодекса РФ.



Собственники, чьи дома были признаны аварийными после указанного срока, имеют несколько вариантов действий.

## Аварийное жилье

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

Жилье признается аварийным по решению межведомственной комиссии, созданной при органе местного самоуправления, а в городах Москве и Санкт-Петербурге по решению органов государственной власти.

Как указывалось ранее, аварийное жилье не подлежит капитальному ремонту в рамках новой системы его проведения. Что же делать с ним?

Собственники, чьи дома были признаны аварийными, имеют четыре варианта действий:

1. Заказать и провести за свой счет реконструкцию многоквартирного дома;
2. Снести дом, продать земельный участок, поделить полученные деньги и за свой счет переселится в другое жилье;
3. Снести дом и построить на его месте новый за счет собственных средств;
4. Стать нанимателями жилья по договорам социального найма при наличии оснований для предоставления такого жилого помещения.

Государством периодически принимаются программы расселения из аварийного жилья и выделяются средства для их реализации. Поэтому, если собственники помещений в многоквартирном доме не в состоянии самостоятельно решить проблему аварийного жилья, им остается только ждать принятия соответствующей программы.

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

## Глава 9. РЕНОВАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА В ГОРОДЕ МОСКВЕ

### Что такое реновация жилищного фонда

Под реновацией жилищного фонда в городе Москве (далее – реновация) понимается совокупность мероприятий, выполняемых в соответствии с Программой реновации жилищного фонда в городе Москве, направленных на обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан, общественного пространства в целях предотвращения роста аварийного жилищного фонда в городе Москве, обеспечения развития жилых территорий и их благоустройства. Программа реновации устанавливает очередность сноса многоквартирных домов, включенных в Программу реновации. Очередность сноса указанных многоквартирных домов определяется с учетом их технического состояния.

Цель реновации – не дать многоквартирным домам превратиться в аварийные и непригодные для жизни. Срок эксплуатации большинства таких домов уже истек или истечет в ближайшее время. Можно выделить ряд основных задач:

- ➔ создание комфортных условий для проживания граждан;
- ➔ повышение инвестиционной привлекательности города и увеличение инвестиций в экономику;
- ➔ повышение энергоэффективности зданий, снижение затрат на эксплуатацию;
- ➔ создание новой планировочной структуры городской среды, приспособленной для комфортного проживания, отдыха и работы;
- ➔ улучшение пешеходной доступности и снижение нагрузки на транспортную инфраструктуру;
- ➔ улучшение экологии;
- ➔ обновление и модернизация инженерной инфраструктуры, формирование современного архитектурного облика города и кварталов.

### Необходимость проведения реновации

Как указывалось выше, включению в программу реновации подлежат многоквартирные дома первого периода индустриального домостроительства, то есть построенные с 1958 по 1967 год, а также дома, аналогичные им по своим характеристикам.

В свое время данный жилищный фонд решал задачу массового обеспечения граждан индивидуальным доступным жильем и решал ее достаточно успешно. Вместе с тем, такие дома проектировались и строились в условиях острой необходимости решения поставленной задачи, что сказалось на их конструктивных особенностях.





Так, в значительном количестве данных домов отсутствуют подвальные помещения и доступ к коммуникациям, что наряду с высоким износом конструкций приводит к значительным сложностям и высоким расходам при проведении капитального ремонта, а в некоторых домах делает его проведение практически невозможным. Отсутствие доступа к инженерным системам сказывается и при возникновении аварийных ситуаций, затрудняя их устранение и увеличивая ущерб причиненный авариями.

В целом ряде домов первого периода индустриального домостроительства отсутствуют стандартные отопительные приборы под окнами, трубы отопления вмонтированы в поперечные панели, что затрудняет или делает невозможной реконструкцию инженерной системы. Прокладка новых стояков с отопительными приборами приводит к уменьшению полезной площади квартир, которые и без того спроектированы для удовлетворения минимальных потребностей в жилье.

По итогам мониторинга Государственной жилищной инспекцией города Москвы многоквартирных домов, построенных в период с 1958 по 1967 год было зафиксировано снижение несущей способности и эксплуатационных характеристик строительных конструкций, что в ближайшие 10-15 лет приведет дома в недопустимое состояние. Дальнейшая эксплуатация таких домов будет способствовать росту количества аварийных ситуаций и стоимости ущерба, причиненного ими, и в итоге приведет к значительному увеличению аварийного жилья в городе Москве.

Также стоит отметить, что за годы существования многоквартирных домов, подлежащих включению в программу реновации, изменился уклад жизни горожан, появились новые требования, как к жилищному фонду, так и к организации городских пространств, благоустройству территории.

Таким образом, программа реновации необходима для столицы России. Ее реализация будет способствовать устойчивому развитию жилых территорий, созданию благоприятной среды жизнедеятельности, общественных пространств и благоустройству территории, позволит сформировать современный облик столицы Российской Федерации.

## Что такое московский стандарт реновации?

Московский стандарт реновации – это:

- ➔ самостоятельный и добровольный выбор жителей;
- ➔ отказ от участия в программе – в любое время;
- ➔ переезд в равнозначные благоустроенные квартиры в новых домах;
- ➔ новые квартиры – бесплатно и в собственность;
- ➔ переселение – только в пределах границ указанного района;
- ➔ отделка новых квартир по стандарту комфорткласс;
- ➔ улучшение жилищных условий очередников;
- ➔ освобождение от уплаты взносов на капремонт;
- ➔ помощь в переезде;
- ➔ качественные дома и комфортная городская среда;
- ➔ полноценное возмещение собственникам нежилых помещений.

## Срок действия программы реновации в городе Москве

Программа реновации принимается на срок до 2032 года.

## Порядок реализации программы реновации

После утверждения Программы реновации жилищного фонда в городе Москве реализуются следующие мероприятия:

- ➔ Подготовка градостроительной документации, необходимой для реализации Программы реновации, и определение этапов реализации Программы реновации, сроков их выполнения (по мере утверждения указанной градостроительной документации) – до 1 августа 2019 года.
- ➔ Проектирование, строительство и ввод в эксплуатацию многоквартирных домов, предназначенных для переселения.
- ➔ Обеспечение выполнения необходимых мероприятий по созданию комфортной среды проживания, благоустройству территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.
- ➔ Обеспечение необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур территорий, предназначенных для строительства многоквартирных домов для переселения граждан.
- ➔ Переселение жителей многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, в равнозначные жилые помещения или предоставление равноценного возмещения в денежной или натуральной форме. Приобретение жителями многоквартирных домов за доплату жилых помещений большей площади и (или) жилых помещений, имеющих большее количество комнат, чем предоставляемые им равнозначные

жилые помещения, в порядке, установленном нормативным правовым актом города Москвы.

- ➔ Снос многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, после завершения переселения жителей таких домов в равноценные жилые помещения или предоставления им равноценного возмещения, а также после предоставления всем собственникам нежилых помещений предварительного и равноценного возмещения за их нежилые помещения.
- ➔ Строительство взамен снесенных домов, включенных в Программу реновации, новых многоквартирных домов, предназначенных для переселения, и выполнение мероприятий по созданию комфортной среды проживания, благоустройству территорий, обеспечению необходимыми объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктур и переселению жителей многоквартирных домов.

## Требования к домам, построенным для переселения жителей из пятиэтажек

Основные требования к домам, возводимым в рамках Программы реновации, будут включать:

- ➔ строительство из монолита и современных панельных конструкций с высокой энергоэффективностью;
- ➔ вариативность планировки квартир и возможность проведения перепланировки;
- ➔ остекление балконов и лоджий, наличие специальных корзин для установки кондиционера;



- ➔ размещение входов в жилую часть преимущественно со стороны двора, а в помещения общественного назначения – только со стороны улицы;
- ➔ минимизированный перепад между уровнем входа в подъезд и уровнем пола входного вестибюля, единый уровень пола вестибюля и лифтовых холлов, что обеспечит доступность дома для маломобильных групп населения.

## Очередность сноса многоквартирных домов, включенных в Программу реновации

Очередность сноса многоквартирных домов, включенных в Программу реновации, будет установлена на основании градостроительной документации (в том числе документации по планировке территории) с учетом технического состояния многоквартирных домов. Вся градостроительная документация будет разработана не позднее 1 августа 2019 года.

## Процедура переоформления собственности на жилье

Прекращение права собственности на освобождаемое жилое помещение будет совмещено с регистрацией права собственности на новое жилое помещение.

Уполномоченный орган исполнительной власти в течение 7-х дней со дня заключения договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, направляет заявление в орган регистрации прав, который, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должен зарегистрировать право собственности на жилое помещение.

При этом участники Программы реновации освобождены от уплаты государственной пошлины за регистрацию права собственности на жилые помещения, предоставленные им взамен освобожденных жилых помещений.

## Благоустройство новых кварталов

Закон гарантирует создание комфортной городской среды в кварталах реновации, которая предусматривает:

- ➔ создание комфортного общественного пространства (широкие тротуары, детские площадки, велосипедные дорожки, площадки выгула собак);
- ➔ формирование спортивного ядра (дорожно-тропиночная сеть, пригодная для пробежек, спортивные и универсальные площадки, площадки с тренажерами и турникетами);

- ➔ озеленение и благоустройство дворовой территории (установка фонарей, лавочек и урн, создание клумб, высадка деревьев и кустарников);
- ➔ социальные объекты в шаговой доступности (школы, детские сады, поликлиники, места досуга);
- ➔ приоритетное размещение коммунально-бытового оборудования за пределами дворового пространства.

## Предоставление равнозначной квартиры

Всем собственникам и нанимателям жилых помещений в многоквартирных домах, включенных в Программу реновации, взамен таких жилых помещений будут бесплатно предоставляться равнозначные помещения, одновременно соответствующие следующим требованиям:

- ➔ жилая площадь и количество комнат не меньше соответственно жилой площади и количества комнат в освобождаемом жилом помещении, а общая площадь превышает общую площадь освобождаемого жилого помещения;
- ➔ улучшенная отделка жилого помещения;
- ➔ расположено в том же районе, в котором расположен многоквартирный дом, подлежащий реновации (исключение: Зеленоградский, Троицкий и Новомосковский административные округа, жители которых получают квартиры в пределах округа).

## Предоставление равноценной квартиры

Вместо равнозначного жилого помещения собственник жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, вправе получить равноценное возмещение в денежной или в натуральной форме.

Равноценное жилое помещение – это новое жилое помещение, стоимость которого не ниже рыночной стоимости освобождаемого жилого помещения.

## Содержание договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение

Договор, предусматривающий переход права собственности на жилое помещение, должен содержать:

- ➔ сведения о сторонах договора;
- ➔ сведения о жилом помещении в многоквартирном доме, включенном в программу реновации;
- ➔ сведения о равнозначном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения) либо в случаях, установленных ча-

стью третьей настоящей статьи, сведения о равноценном жилом помещении (с указанием кадастрового номера такого жилого помещения), передаваемом собственнику жилого помещения, или размер и порядок выплаты равноценного возмещения в денежной форме;

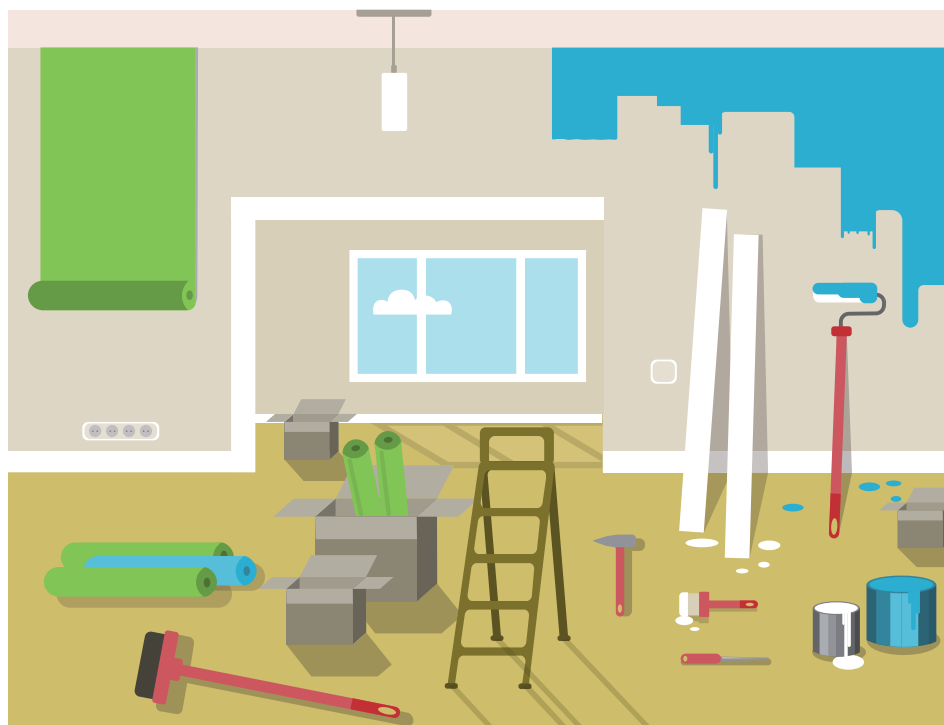
- ➔ реквизиты решения о реновации;
- ➔ обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы в установленные договором сроки передать собственнику жилого помещения равнозначное жилое помещение или в случаях, установленных настоящим Законом, передать равноценное жилое помещение либо выплатить равноценное возмещение в денежной форме, а также обязательство указанного собственника жилого помещения принять соответственно равнозначное жилое помещение, равноценное жилое помещение, равноценное возмещение в денежной форме;
- ➔ обязательство собственника жилого помещения в установленные договором сроки передать уполномоченному органу исполнительной власти города Москвы принадлежащее ему жилое помещение, а также обязательство уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы принять такое жилое помещение;
- ➔ срок исполнения указанных в абзацах шестом и седьмом настоящей части обязательств;
- ➔ перечень лиц, имеющих право пользования жилым помещением в многоквартирном доме, включенном в программу реновации, и приобретающих соответствующие права в отношении равнозначного жилого помещения либо в случаях, установленных настоящим Законом, в отношении равноценного жилого помещения.

## Предоставление жилого помещения собственнику комнаты в коммунальной квартире

Взамен освобождаемой гражданином комнаты в коммунальной квартире в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации, предоставляется отдельная квартира. При этом предоставление комнаты в коммунальной квартире не допускается.

## Предоставление жилого помещения взамен квартиры, находящейся в общей собственности

Если квартира находится в общей собственности, то договор, предусматривающий переход права собственности на такую квартиру, заключается со всеми собственниками. Доли в праве собственности на предоставляемую квартиру будут соответствовать долям в праве собственности на освобождаемую квартиру.



## Отделка новых квартир

В новых квартирах сделают улучшенную отделку, соответствующую следующим требованиям:

- ➔ Входные двери – металлические, утепленные, с повышенной звукоизоляцией, а межкомнатные – деревянные, с фурнитурой.
- ➔ Окна с двухкамерными стеклопакетами и москитной сеткой.
- ➔ В комнатах: обои на флизелиновой основе, покраска потолков латексной акриловой краской, ламинат со звукоизоляционной подложкой, люстры, розетки и выключатели утопленного типа, стойкие к царапинам, кабель-каналы в плинтусах.
- ➔ Кухня: обои светлых тонов под покраску, фартук из плитки во всю длину рабочей зоны, раковина из нержавеющей стали с тумбой, электроплита.
- ➔ Санузлы будут отдельными. Пол и стены облицованы плиткой. Установлены влагозащитные светильники.

## Предоставление жилья нанимателям квартир по договору социального найма

Нанимателю жилого помещения и проживающим совместно с членами его семьи взамен освобождаемого жилого помещения предоставляется равнозначное жилое помещение по договору социального найма, а при наличии их письменного заявления равнозначное жилое помещение предоставляется им на праве собственности на основании договора передачи жилого помещения в собственность.

## Предоставления жилья собственникам, у которых предыдущая квартира находилась в залоге (ипотеке) у банка

Заемщик по договору ипотечного кредитования будет обязан передать в залог новую квартиру. В этом случае права требовать досрочного возврата кредита у банка не возникнет, так как замена предмета ипотеки не является основанием для пересмотра обязательств сторон по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в Программу реновации.

## Сделки на получение квартир с доплатой

Собственниками жилых помещений в сносимых домах приобретение жилого помещения большей площади будет осуществляться по договору мены с доплатой. Жителями, проживающими в помещении в сносимых домах по договору социального найма, приобретение жилого помещения большей площади будет осуществляться по договору купли-продажи. Сделки заключаются между участниками Программы реновации и Московским Фондом реновации жилой застройки.

## Расчет размера доплаты за дополнительные квадратные метры

Это сможет сделать каждый участник программы. Опыт проведения сметных расчетов не потребуется. Для этого надо воспользоваться специально выведенной формулой: размер доплаты =  $S_1 - S_2 \times \text{Цена 1 квадратного метра}$ , минус скидка. То есть, чтобы высчитать размер доплаты необходимо из площади квартиры, которую участник программы реновации приобретает с доплатой, вычесть среднюю площадь равнозначной квартиры (площадь той квартиры, которая была предложена для переселения изначально). Получившийся результат надо умножить на стоимость одного квадратного метра жилья. После этого нужно подсчитать 10 процентов от получившейся цифры и вычесть их. То есть доплату можно рассчитать сразу с учетом скидки.

## Доплата посредством кредита или материнского капитала

Доплату можно будет сделать как из собственных, так и из кредитных средств. Участники Программы реновации смогут использовать для улучшения жилищных условий материнский капитал, жилищные субсидии и государственные жилищные сертификаты, а также другие не запрещенные законами Российской Федерации источники средств.



## Учет интересов собственников нежилых помещений в домах, попадающих в программу реновации

Собственникам нежилых помещений в домах, включенных в Программу реновации, гарантированно будет предоставлено предварительное и равноценное возмещение.

## Возможность сохранить договор аренды нежилого помещения

Субъекты малого и среднего предпринимательства, арендовавшие у Москвы нежилые помещения в домах, включенных в Программу реновации, имеет право на получение в аренду на тех же условиях равнозначных нежилых помещений в других домах. Сохраняется и право выкупить в собственность арендуемое помещение.

## Выход из программы реновации

Жители дома, включенного в Программу реновации, вправе в любое время (до дня заключения первого договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение (или договора социального найма) выйти из Программы реновации.

Решение принимается на общем собрании собственников. Для принятия решения о выходе из Программы реновации необходимо более 1/3 голосов от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме.

## Всероссийская реновация жилья

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
пункт 34  
статьи 1 Градостроительного кодекса РФ  
Жилищного кодекса РФ.

В России порядка 44% многоквартирных домов старше 50 лет. Количество аварийного и непригодного для проживания жилья растет с каждым годом. В конце декабря 2020 года был принят Федеральный закон от 30.12.2020 № 494-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях обеспечения комплексного развития территорий». Под комплексным развитием территорий (КРТ) понимается совокупность мероприятий, направленных на создание благоприятных условий проживания граждан, обновление среды жизнедеятельности и территорий общего пользования поселений, городских округов. При этом, такие мероприятия должны проводиться в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории. То есть, по сути, это все та же реновация.

Законодательство предусматривает комплексное развитие территорий 4-х видов:

- ➔ жилой застройки;

- ➔ нежилой застройки;
- ➔ незастроенной территории;
- ➔ территории по инициативе правообладателей земельных участков и объектов недвижимости.

Решение о комплексном развитии территории может быть принято:

- ➔ Правительством РФ, если речь идет о реновации земель и недвижимости, находящихся в федеральной собственности или если проект реализуется за счет средств федерального бюджета (кроме случаев расселения аварийного жилья).
- ➔ Правительством субъекта РФ, если проект реализуется за счет средств бюджета субъекта РФ или территории комплексного развития находятся на нескольких муниципальных образованиях.
- ➔ Местной администрацией, например, города или муниципального района – в оставшихся случаях.

Читателям азбуки наиболее интересно на каких условиях и в каком порядке будет проводиться комплексное развитие именно территорий жилой застройки, поэтому рассмотрим основные моменты данного явления.

Многоквартирные дома могут попасть под комплексное развитие территорий в случае, если они:

1. Признаны аварийными и подлежащими сносу или реконструкции;
2. Не признаны аварийными, но соответствуют критериям, которые определяет регион. Критерии устанавливаются исходя из следующих требований:
  - ➔ физический износ основных конструктивных элементов многоквартирного дома (крыша, стены, фундамент) превышает определенное властями региона значение;
  - ➔ совокупная стоимость капитального ремонта данных домов превышает стоимость, определенную властями региона;
  - ➔ многоквартирные дома построены в период индустриального домостроения, определенный властями региона, по типовым проектам, разработанным с использованием типовых изделий стен и (или) перекрытий;
  - ➔ многоквартирные дома находятся в ограниченно работоспособном техническом состоянии в соответствии с СП 454.1325800.2019;
  - ➔ в многоквартирных домах отсутствуют централизованные системы инженерно-технического обеспечения, определенные властями региона.

Также в проект комплексного развития территории могут быть включены иные объекты недвижимости (частные дома, земельные участки) при условии, что они расположены в границах одного квартала или микрорайона вместе с многоквартирными домами, попадающими под комплексное развитие территории.

Аварийные многоквартирные дома не могут отказаться от участия в проекте комплексного развития территории. А вот многоэтажки, которые не признаны аварийными, но попали в него в соответствии с установленными в регионе критериями могут провести общее собрание собственников и выйти из программы КРТ. Для этого достаточно, чтобы против участия в программе высказались собственники, обладающие 1/3 голосов при условии участия в собрании собственников, обладающих не менее 50% голосов. Срок для проведения общих собраний собственников устанавливается властями региона



Дома, не признанные аварийными могут отказаться от участия в программе комплексного развития территорий если на общем собрании против участия проголосуют собственники, обладающий 1/3 голосов.

и не может быть менее месяца с момента официального опубликования проекта решения о комплексном развитии территорий. Отличительной чертой общих собраний собственников по данному вопросу является и то, что в нем могут принимать участие наниматели квартир по договорам социального найма. Они голосуют квадратными метрами, которыми пользуются по договору.

Если многоквартирный дом попал в проект комплексного развития территории и жители не проголосовали против участия в нем на общем собрании в установленные сроки, то собственники помещений могут претендовать на получение другого жилья или выплату им рыночной стоимости прежней квартиры. Для семей с несовершеннолетними детьми вариант с выплатой денег не предусмотрен. Они могут получить только другое жилье.

Власти региона могут принять нормативный акт, согласно которому и собственники, и наниматели изымаемых квартир могут получить право на получение равнозначной квартиры – квартиры, имеющей то же количество комнат и такую же или большую площадь, а также соответствующей стандартам, установленным властями региона и расположенной в том же поселении или городе.

Нанимателям жилья по договору социального найма по письменному заявлению новая квартира может быть предоставлена в собственность.

Если изымаемая квартира в доме, попавшем в решение о комплексном развитии территории, находится в ипотеке, то обременение по ипотеке автоматически перекладывается на предоставляемое новое жилое помещение. То же самое касается и иных обременений.

Для закрепления и развития знаний по рассматриваемой теме читатели могут поиграть в специализированную ЖКХ-игру ЖЭКА: УРБАНИСТИКА ([https://igra-jeka.ru/games/detail/?element\\_id=953471](https://igra-jeka.ru/games/detail/?element_id=953471)). Игра научит создавать комфортные и удобные для жизни городские пространства, а также показать из чего состоят и как функционируют города.

## Глава 10. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ

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

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

### Государственная информационная система ЖКХ (ГИС ЖКХ)

Сервис ГИС ЖКХ введен в эксплуатацию с июля 2017 году, и в настоящее время проводится активное наполнение системы актуальной информацией. Он начал свою работу по адресу <http://dom.gosuslugi.ru>, поэтому все желающие могут пройти по указанной ссылке и посмотреть, что он из себя представляет. Размещению в системе в обязательном порядке подлежит следующая информация:

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

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



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

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

## Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать

Нарушения прав в сфере ЖКХ происходят по двум направлениям:

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

Распознать нарушения при предоставлении коммунальных услуг проще:

в законе четко прописан их перечень, порядок начисления платы за них и требования к качеству.

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

Нарушение 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.

### **ВАЖНО!**

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

### **ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ**

Решение общего собрания собственников обязательно для всех собственников помещений этого дома. Поэтому после того, как на собрании будет согласован перечень работ, который должна выполнять управляющая компания, платить по нему обязаны все. И те, кто голосовал «за», и те, кто «против». Поэтому жалобы типа «Я не буду платить за содержание придомовой парковки, поскольку у меня нет машины» несостоятельны. Если на собрании решили: платят все – значит, платят.

## Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права?

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

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

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

**ВАЖНО!**

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

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

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

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

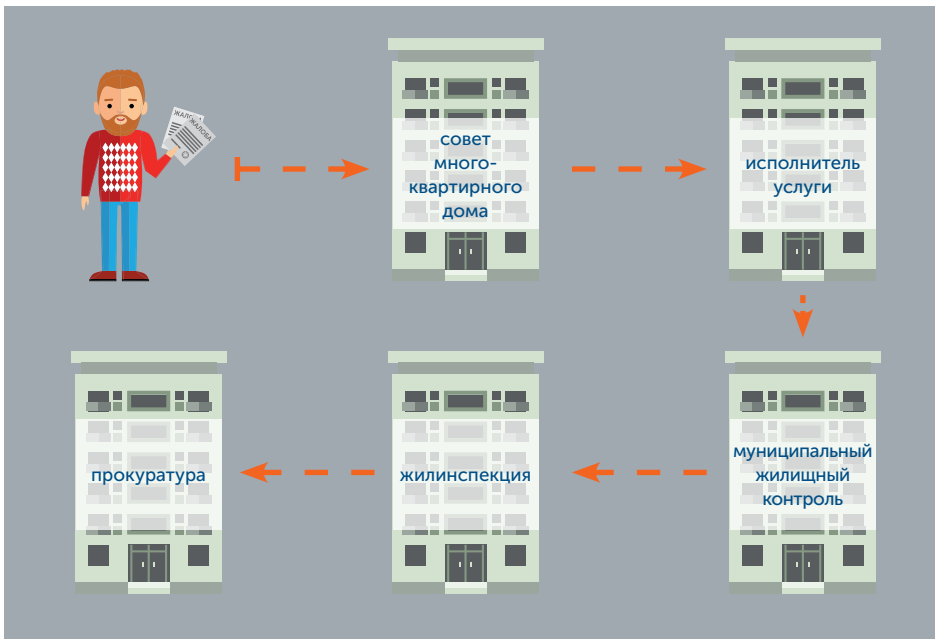
В любом случае, где бы вы ни получали консультацию, просите, чтобы вам объяснили не только, правы вы или нет, но и озвучили правовые нормы, на которые вы можете сослаться, отстаивая свои права перед коммунальщиками.

В нашей стране существуют и государственные и муниципальные органы, которые занимаются контролем и надзором в сфере ЖКХ. Но к ним лучше обращаться, имея хотя бы базовое понимание ситуации и сути нарушения.

## Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ

### Государственная жилищная инспекция

Государственная жилищная инспекция – это самый главный надзорный орган в ЖКХ. Ее специалисты выявляют и пресекают нарушения в этой сфере со стороны и государственной власти, и местного самоуправления, и юриди-



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

ческих лиц, и индивидуальных предпринимателей. От рядовых граждан Госжилинспекция тоже требует неукоснительного соблюдения норм ЖКХ.

Координирует работу государственной жилищной инспекции в регионах – Главный государственный жилищный инспектор РФ.

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

- ➔ как используется жилищный фонд, общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме и на придомовых территориях;
- ➔ как обстоят дела с техническим состоянием домов, общего имущества собственников в многоквартирном доме и инженерного оборудования;
- ➔ своевременно ли выполняются работы по их содержанию и ремонту домов;
- ➔ обоснованно ли установлены нормативы потребления жилищно-коммунальных услуг;
- ➔ соответствует ли нормам санитарное состояние помещений, общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- ➔ как дом готовится к зиме или к лету;
- ➔ насколько рационально в доме используются топливно-энергетические ресурсы, и вода;
- ➔ как соблюдаются нормативный уровень и режим обеспечения жителей коммунальными услугами (отоплением, электро-, водо-, газоснабжением и т. д.);
- ➔ как соблюдаются правила пользования жилыми помещениями и придомовыми территориями;
- ➔ как соблюдается порядок и правила признания жилых домов и помещений непригодными для постоянного проживания, а также как происходит процесс перевода их в нежилые;
- ➔ имеются ли и соблюдаются ли договоры между собственниками жилых помещений, производителями услуг и потребителями;

#### ИНТЕРЕСНО ЗНАТЬ

Органы государственной жилищной инспекции имеют право:

- проводить инспекционные обследования и проверки объектов;
- 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.



- ➔ как проводятся конкурсы на обслуживание и капитальный ремонт домов государственного и муниципального жилищных фондов;
- ➔ как выполняются жилищно-коммунальные услуги по заявкам населения;
- ➔ имеются ли в жилых домах приборы регулирования, контроля и учета энерго- и водоресурсов;
- ➔ как обстоят дела с формированием фондов капитального ремонта в многоквартирных домах;
- ➔ правильно ли начисляется плата за жилищно-коммунальные услуги;
- ➔ как раскрывается информация в системе ГИС ЖКХ.

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

Форма заявления может быть произвольной, главное – четко и ясно, без лишней «воды» описать, в чем состоит суть нарушения. Ссылаться на правовые нормы необязательно. При подаче заявления необходимо подтвердить свою личность. Если заявление подается от имени заявителя другим человеком, то потребуются также нотариальная доверенность. Проще всего, подать заявление через систему ГИС ЖКХ. Она позволяет сделать это прямо из дома в любое удобное время. Кроме того в системе просто отследить сроки ответа и их содержание.

Перед проведением проверки по заявлению сотрудником жилищной инспекции от заявителя могут быть истребованы материалы, подтверждающие нарушение. Это могут быть фотографии, копии актов ненадлежащего оказания услуг и т.д. Лучше, если такие материалы будут изначально приложены к заявлению.

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

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

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

Расходы на обработку заявления, в котором содержатся заведомо ложные сведения о нарушениях могут быть возложены жилищной инспекцией на заявителя.

Не все вопросы жилищная инспекция может решить самостоятельно, выдав предписание об устранении имеющихся нарушений. Но она имеет право обратиться в суд с заявлением:

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

- ➔ в защиту прав и законных интересов собственников, нанимателей и других пользователей жилых помещений по их обращению или в защиту прав, свобод и законных интересов неопределенного круга лиц в случае выявления нарушения обязательных требований.

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

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

В Кодексе РФ об Административных правонарушениях содержатся составы правонарушений, по которым орган государственного жилищного надзора вправе привлекать недобросовестных участников сферы ЖКХ. Виды правонарушений и размеры штрафов приведены в таблице ниже

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
6.24	Нарушение установленного Федеральным законом запрета курения табака на отдельных территориях, в помещениях на объектах.	500-3000
7.21. ч. 1	Порча собственником жилых домов, жилых помещений, а также использование их не по назначению.	1000-1500
7.21. ч. 2	Самовольная перепланировка собственником жилых помещений в многоквартирных домах.	2000-2500
7.22.	Нарушение УК или ТСЖ правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений либо порядка и правил признания их непригодными для постоянного проживания и перевода их в нежилые, а равно переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений без согласия нанимателя (собственника), если переустройство и (или) перепланировка существенно изменяют условия пользования жилым домом и (или) жилым помещением	должностные лица: 4000-5000 юридические лица: 40000-50000
7.23.	Нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами	должностные лица: 500-1000 юридические лица: 5000-10000
7.23.2.	Отказ от передачи технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов организации осуществляющей управление домов или одному из собственников помещений в многоквартирном доме, либо уклонение от передачи таких документов указанным лицам, либо нарушение предусмотренных федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами порядка и сроков передачи указанных документов	граждане: 2000-5000 должностные лица: 30000-40000 юридические лица: 150000-200000
7.23.3. ч. 1	Нарушение организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договоров управления многоквартирными домами, правил осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами.	должностные лица: 50 000-100 000 юридические лица: 150 000-200 000
7.23.3. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 7.23.3, совершенные в период прекращения действия лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами или ее аннулирования, если указанные лица обязаны надлежащим образом осуществлять предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами.	должностные лица: 100 000-200 000 юридические лица: 150 000-500 000
9.16. ч. 4	Несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества	должностные лица: 5000-10000 индивидуальные предприниматели: 10000-15000 юридические лица: 20000-30000
9.23	Нарушение правил обеспечения безопасного использования и содержания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования	физические лица: 1000-30000 должностные лица: 5000-100000 юридические лица: 40000-400000
13.19.2 ч. 1	Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.	физические лица: 3000-5000 должностные лица: 5000-10000

Статья КоАП РФ	Деяние	Размер штрафа, руб.
13.19.2. ч. 3	Повторное совершение правонарушения, предусмотренного ч. 1 ст. 13.19.2	должностные лица: 15000–20000
14.1.3 ч. 1	Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами без лицензии на ее осуществление, если таковая лицензия обязательна.	должностные лица: 50000–100000 или дисквалификация до 3 лет; индивидуальные предприниматели: 150000–250000 или дисквалификация до 3 лет; юридические лица: 150000–250000
19.4.1. ч. 1	Воспрепятствование законной деятельности должностного лица органа государственного контроля (надзора), органа муниципального контроля по проведению проверок или уклонение от таких проверок	граждане: 500–1000 должностные лица: 2000–4000 юридические лица: 5000–10000
19.4.1. ч. 2	Действия, указанные в ч. 1 ст. 19.4.1., если они повлекли невозможность завершения проверки	должностные лица: 5000–10000 юридические лица: 20000–50000
19.5. ч. 1	Невыполнение в установленный срок законного предписания (постановления, представления, решения) органа (должностного лица), осуществляющего государственный надзор (контроль), муниципальный контроль, об устранении нарушений законодательства	граждане: 300–500 должностные лица: 1000–2000 юридические лица: 10000–20000
19.5 ч.24	Невыполнение или ненадлежащее выполнение в установленный срок законного предписания органа, осуществляющего региональный государственный жилищный надзор, в том числе лицензионный контроль в сфере осуществления предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами, об устранении нарушений лицензионных требований	должностные лица: 50000–100000 юридические лица: 200000–300000
19.7	Непредставление или несвоевременное представление орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) государственный контроль (надзор), орган (должностному лицу), осуществляющий (осуществляющему) муниципальный контроль, представление которых предусмотрено законом и необходимо для осуществления этим органом (должностным лицом) его законной деятельности, либо представление таких сведений (информации) в неполном объеме или в искаженном виде	физические лица: 100–300 должностные лица: 300–500 юридические лица: 3000–5000
19.7.11	Нарушение установленных в соответствии с жилищным законодательством требований к предоставлению в орган местного самоуправления, осуществляющий учет наемных домов социального использования, документов, подтверждающих сведения, необходимые для учета в муниципальном реестре наемных домов социального использования, в том числе непредоставление таких документов или предоставление документов, содержащих заведомо ложные сведения	должностные лица: 20000–50000 юридические лица: 50000–100000

### Муниципальный жилищный контроль

Этот контроль проводят районные и городские администрации. В принципе, их задачи и права – примерно те же, что и у жилищной инспекции, но проверять они могут лишь те дома, где есть муниципальное жилье.

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

### Лицензионный контроль

Лицензионный контроль – это контроль за соответствием управляющих организаций лицензионным требованиям. Осуществляет его, как правило, Госжилинспекция региона. Однако в некоторых субъектах отдельные полномочия могут быть переданы муниципалитетам. К лицензионным требованиям относятся не только требования, которые являются необходимыми условиями для получения лицензии на право управления многоквартирными домами, но и требования, которые необходимо соблюдать, чтобы ее не лишиться. К таковым относятся:

- ➔ выполнение обязательств по договору управления многоквартирным домом;
- ➔ выполнение работ и услуг по содержанию общего имущества и управлению многоквартирным домом;
- ➔ выполнение требований, предусмотренных законодательством для работ и услуг по содержанию общего имущества и управлению многоквартирным домом, периодичности их оказания;
- ➔ выполнение нормативных требований к предоставлению коммунальных услуг, в тех случаях, когда они предоставляются управляющей организацией;
- ➔ осуществление правильного расчета размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

Иначе говоря это все те моменты предоставления жилищно-коммунальных услуг, которые контролирует жилинспекция по роду своей деятельности, но только в отношении управляющих организаций, работающих по лицензии.

### Органы прокуратуры РФ

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

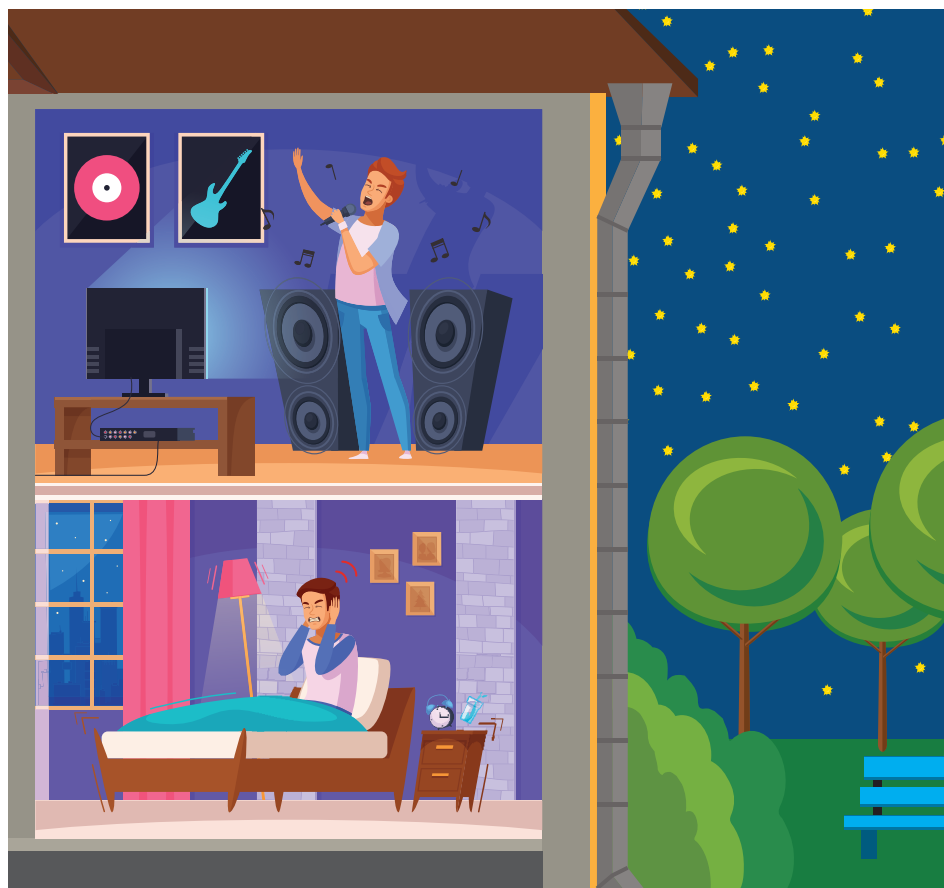
Да, можно и нужно. Прокуратура надзирает за соблюдением законности во всех сферах жизнедеятельности человека, в том числе и в жилищно-коммунальном хозяйстве. Еще одна важная функция этого органа: надзор за соблюдением прав и свобод человека.

Прокурор имеет право беспрепятственно входить на территории и в помещения, куда рядовым гражданам может быть вход запрещен, он может знакомиться с документацией (от жителей ее могут скрывать) – по требованию прокурора руководители организаций обязаны предоставить ее в полном объеме. Если прокурор усмотрит признаки административного правонарушения или уголовного преступления, он имеет право возбуждать административное производство или передать материалы в полицию, чтобы там приняли решение о возбуждении уголовного дела.

Обратиться к прокурору с жалобой на ущемление своих прав и свобод может любой гражданин России. При этом прокурор должен рассмотреть заявление, разъяснить порядок защиты прав и свобод, и, если факты, опи-

#### ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?

ст. 6 Федерального закона  
«О прокуратуре РФ»



Жаловаться на слишком громких соседей тоже нужно в Роспотребнадзор.

санные в заявлении, подтверждаются, работать над привлечением к ответственности лиц, нарушивших закон.

Требования прокурора обязательно должны быть исполнены в установленный срок!

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

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

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

Заявление в органы прокуратуры составляется в произвольной форме и подается любым способом, позволяющим зафиксировать факт его передачи.

### **Роспотребнадзор**

Главные задачи Роспотребнадзора – следить за санитарно-эпидемиологическим благополучием граждан и защищать права потребителей. Поэто-

му, если в вашем доме не вовремя вывозят (или не вывозят вообще) мусор, если в подъездах плесень, вечная грязь, крысы и тараканы – вы имеете полное право писать заявление в Роспотребнадзор.

Жаловаться на слишком громких соседей тоже нужно сюда же: определение «шум» также входит в понятие «санитарно-эпидемиологическое благополучие».

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

#### ПРИМЕР!

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

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

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

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

#### **ВАЖНО!**

*Перед тем, как обращаться в органы Роспотребнадзора, обязательно нужно написать претензию в адрес компании, которая нарушила ваши права. К заявлению в Роспотребнадзор необходимо приложить документы, которые подтверждают факт обращения с претензией. Если таких документов не будет, Роспотребнадзор проверку организации проводить не будет!*

## Судебный порядок урегулирования спора

Обращение в суд сегодня становится все более популярной формой разрешения конфликта. С одной стороны, это требует времени и нервов, с другой – зачастую добиться правды действительно удастся лишь в суде.

Однако при этом нужно помнить: судебное производство имеет немало своих правил, которые приходится соблюдать всем участникам процесса. Если не разбираться в них хотя бы на минимальном уровне, велик риск проиграть дело, даже если по сути вы будете абсолютно правы.

Поэтому зачастую люди нанимают адвокатов или юристов которые могли бы представлять в суде их интересы. Но наличие адвоката – вовсе не обязательное условие. Каждый гражданин имеет право защищать свои права сам.

Гражданское судопроизводство (то есть именно то, под которое попадают

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ст. 12 Гражданского  
процессуального  
кодекса РФ

**ГДЕ ЭТО СКАЗАНО?**  
ст. 56 Гражданского  
процессуального  
кодекса РФ

обращение граждан относительно ЖКХ) проводится посредством специальной процедуры – гражданского процесса. Основным закон, который его регулирует – **Гражданский процессуальный кодекс РФ**. В нем прописаны основные принципы и правила судопроизводства. Вот основные из них:

1. Правосудие в России осуществляется на основе принципа состязательности и равноправия сторон.

Это означает, что в суде вам никто не будет давать консультаций о том, как правильно себя вести и какие документы необходимо представить. Не будет он давать консультаций и ответчику. И истец, и ответчик приходят в суд и доказывают свою правоту имеющимися у них законными способами. Задача суда – определять, какие обстоятельства имеют значение для дела, какой стороне нужно их доказывать и создавать условия для того, чтобы обе стороны могли максимально полно высказаться по сути вопроса. Кстати, процессуальные права и обязанности у истца и ответчика равны.

2. Важнейшее правило судопроизводства – обязанность доказывания.

Если вы описываете в суде какие-то обстоятельства, вы обязаны их доказать. Вас затопили соседи? Покажите акт. Управляющая компания выставляет счет за услуги, которые не совершает? Предъявите квитанцию и т. д. Если вы не доказали какое-либо обстоятельство – значит, для суда его не существует в принципе.

3. Доказательства должны быть надлежащей процессуальной формы. Те, что получены с нарушением закона, не могут быть положены в основу решения суда.

Кроме того, отдельные обстоятельства могут доказываться только определенными доказательствами. Например, размер материального ущерба, причиненного заливом квартиры может быть установлен только посредством заключения независимого оценщика или заключением судебно-оценочной экспертизы, но никак не свидетельским показаниями соседей.

### **Как подать исковое заявление?**

Существуют четкие требования к тому, как должно выглядеть исковое заявление в суд. Они содержатся в статьях 131, 132 Гражданского процессуального кодекса. В заявлении должны быть указаны:

1. Наименование суда, в который подается заявление.

2. ФИО истца, его место жительства или, если истцом является организация, ее место нахождения, а также наименование представителя и его адрес, если заявление подается представителем.

3. ФИО ответчика, его место жительства или, если ответчиком является организация, ее место нахождения.

4. Описание того, в чем заключается нарушение либо угроза нарушения прав, свобод или законных интересов истца и его требования.

5. Описание обстоятельств, на которых истец основывает свои требования, и доказательств, подтверждающие эти обстоятельства.

6. Цена иска, если он подлежит оценке, а также расчет взыскиваемых или оспариваемых денежных сумм.

7. Сведения о соблюдении досудебного порядка урегулирования спора,

если это установлено федеральным законом или предусмотрено договором сторон.

**ВАЖНО!**

*Истцы по делам о защите прав потребителей освобождаются от уплаты госпошлины.*

8. Перечень прилагаемых к заявлению документов.

Этот перечень тоже имеет свой обязательный список. В него должны входить:

- ➔ копии искового заявления по числу лиц, участвующих в деле;
- ➔ документ, подтверждающий уплату государственной пошлины;
- ➔ доверенность или иной документ, удостоверяющий полномочия представителя истца;
- ➔ документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования, копии этих документов для ответчиков и третьих лиц, если копии у них отсутствуют;
- ➔ расчет взыскиваемой или оспариваемой денежной суммы, подписанный истцом, его представителем, с копиями по числу лиц, участвующих в деле.

**Рассмотрение дела по существу**

Судебное разбирательство – очень формализованный процесс, но это необходимо именно для того, чтобы ни одна из деталей дела не была случайно забыта или упущена.

Разбирательство начинается с объявления состава суда и проверки, все ли участники процесса явились на заседание. После этого председательствующий спрашивает у участников процесса или их представителей, имеются ли у них отводы по составу суда.

Затем участникам процесса разъясняют их права. Затем суд спрашивает есть ли у участников ходатайства.

Следующим этапом суд приступает к исследованию доказательств: заслушивает объяснения истца, ответчика, третьих лиц, показания свидетелей, знакомится с заключениями экспертов, проводит консультации со специалистами, осматривает вещественные доказательства, просматривает видеозаписи и т. д.

Разбирательство дела, как правило, происходит не за одно заседание, а за несколько. На каждом из них должен быть один и тот же состав судей. Если по какой-то причине судью приходится заменить, разбирательство начинают с самого начала (чтобы новый судья мог максимально полно ознакомиться со всеми деталями процесса).

После того, как все доказательства исследованы, наступает черед прений. Прения – это речи лиц, которые участвуют в процессе. Здесь нужно обосновать свою позицию по делу, ссылаясь на обстоятельства, которые



подтверждены исследованными в судебном заседании доказательствами, дать доказательствам свою оценку.

Затем суд удаляется в совещательную комнату для принятия решения. Приняв и подписав его, суд возвращается в зал заседаний и председательствующий (или один из судей) объявляет решение суда.

Как правило, решение вызывает вопросы либо у истца, либо у ответчика (а бывает, что и у обоих), поэтому председательствующий устно разъясняет, в чем состоит суть решения и в какие сроки его можно обжаловать.

### **Судебное решение**

Как принимается решение? На чем основывается суд, вынося свой вердикт? Главное – это доказательства, которые предъявляют истец и ответчик. Кроме того, суд определяет, какие важные обстоятельства были установлены, а какие – нет, в каких правоотношениях находятся стороны и какой закон должен быть применен по делу.

Возможен вариант, что суд, изучив все обстоятельства, принимает решение, что заседание необходимо продолжить с целью изучения новых обстоятельств, потому что имеющихся слишком мало, чтобы вынести по ним окончательный вердикт.

Резолютивную часть решения суд должен объявить в том же судебном заседании, в котором закончилось разбирательство дела. Объявленная резолютивная часть решения суда должна быть подписана всеми судьями и приобщена к делу.

А вот составление мотивированного решения (полного описания сути процесса и доводов на основе которых суд пришел к тем или иным выводам) можно отложить – но не более чем на 5 суток.

Мировой судья имеет право вообще не составлять мотивированное решение, если никто из участников процесса не подал соответствующего заявления.

Подать его можно в течение трех дней со дня оглашения резолютивной части (если лица или их представители присутствовали на заседании суда) или не позднее пятнадцати дней (если не присутствовали).

## Глава 11. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Сегодня сфера ЖКХ считается одной из проблемных. Но причина этого – не только в неэффективности некоторых управляющих организаций (работники которых до сих пор будто бы находятся в 80-х годах прошлого века), низкой компетенции отдельных руководителей ТСЖ и т. д. Причина еще и в том, что подавляющее большинство жителей домов относятся к самим зданиям как к автобусным остановкам: «Это меня не касается, пусть власти сами решают, что и когда ремонтировать». Зачастую жители могут быть уверены, что за их домом «плохо следят», но даже в этом случае они не станут приходить на общее собрание, разбираться в отчетах управляющей компании или предлагать свои идеи по изменению отношений с УК.

### Позиция «это не мое дело» и ее последствия

Между тем, велика вероятность, что за собственную пассивность собственникам помещений придется платить рублем.

#### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ

На общем собрании многоквартирного дома (которое к радости председателя дома таки удалось созвать), жильцам нужно было проголосовать за то, чтобы работы в их дома проводила управляющая компания N. Репутация у нее уже тогда была далеко не лучшей, но председатель уговаривал: «Вы только в бюллетенях проголосуйте, это чистая формальность! А ЖЭК у нас хороший будет, они капремонт обещали!» Большинство жильцов поставили свои подписи, даже не читая проект договора управления.

Ремонт в этом доме был. Дому в сорок квартир отремонтировали крышу, затратив на это полтора миллиона рублей (!!!) При этом на счету дома практически не было никаких накоплений на капремонт. Так дом попал «в кабалу» управляющей компании и, когда жители делали попытки избавиться от «опеки» УК (работала она из рук вон плохо), слышали в ответ: «Расторгнуть договор? Да пожалуйста! Вы только долги нам верните – и уходите на все четыре стороны!» При этом УК регулярно повышала плату за жилищные услуги – и жители вынуждены были платить.

Спор жильцов в вопросах содержания общего имущества тоже оканчивается плохо.

#### ПРИМЕР ИЗ ПРАКТИКИ ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ

За право взять на обслуживание один из многоквартирных домов боролись две управляющие компании. Жильцы разделились на два лагеря: половина собственников созывали общий сбор и голосовали за управляющую компанию №1, вторая половина – за управляющую компанию №2. Дело дошло до того, что одни жильцы платили за обслуживание первой управляющей компании, другие – второй. Ни та, ни другая УК при этом толком не работали: зачем напрягаться, если ты не уверен, что дом «отойдет» тебе? Переходный период разделился на несколько месяцев. В итоге, когда одна из организаций утвердилась в доме, собственникам пришлось заказывать большой объем жилищных услуг, чтобы привести общее имущество в терпимое состояние. Так разногласия жильцов ударили по ним рублем.



Интересуйтесь законами и изучайте ЖКХ.

Для того, чтобы поддерживать дом в нормальном состоянии собственники должны уяснить для себя следующие уроки:

- ➔ общее имущество собственников помещений – это тоже имущество, за которое нужно нести ответственность;
- ➔ никто кроме собственников помещений не может принять решение относительно его судьбы, поэтому необходимо, чтобы каждый собственник интересовался, чем живет дом, какие вопросы нужно решать и что, по этому поводу, собирается предпринять совет дома и организация, предоставляющая ЖКХ-услуги;
- ➔ не ленитесь ходить на очные собрания собственников, даже заведомо зная, что на нем не будет кворума, ведь только там можно пообщаться и узнать мнение соседей по тем или иным вопросам;
- ➔ не допускайте своим поведением перехода очного собрания в хаотичную вакханалию. Так вы не услышите мнения других людей, и никто не услышит вас;
- ➔ частный дом содержится исключительно на средства собственника. Работы в многоквартирном доме также производятся на деньги жильцов, поэтому в наших интересах следить за тем как они расходуются организациями, предоставляющими ЖКХ – услуги;





Контролируйте расходы УК по вашему дому.

- ➔ состояние общего имущества напрямую сказывается на стоимости квартир или офисов в многоквартирном доме, поэтому допуская бесхозяйственное отношение к нему, вы, день за днем, теряете свои деньги;
- ➔ необходимо иметь хотя бы базовые знания о сфере ЖКХ, ведь это сфера услуг, касающаяся самой дорогой части имущества граждан – недвижимости. Никто не покупает значительные по стоимости товары, не ознакомившись с характеристиками и документацией, не заключив договор купли продажи, хотя бы в форме чека. Точно так же мы не должны допускать предоставления нам непонятно каких жилищных услуг непонятно кем;
- ➔ потворствуя недобросовестным предпринимателям в вопросах управления общим имуществом за плату, которая для них является чисто символической, вы, в течение нескольких месяцев ненадлежащего содержания дома потеряйте в стоимости квартиры значительно больше, чем получили, поэтому хорошо подумайте, прежде чем «пускать козла в огород»;
- ➔ большое значение в судьбе многоквартирного дома играет проведение эффективных общих собраний собственников помещений, поэтому не нужно лениться помогать совету многоквартирного дома и его председателю в подготовке данных мероприятий и их проведении.

## Организация взаимодействия совета многоквартирного дома с собственниками и пользователями помещений.

На сегодняшний день управляющие и ресурсоснабжающие организации оказывают жилищно-коммунальные услуги, а собственники выступают за-

казчиками данных услуг и контролируют их предоставление. В данной системе рыночных отношений в сфере ЖКХ важнейшая роль отводится советам многоквартирных домов. Дело в том, что собственники жилья в многоквартирных домах не могут следить за содержанием дома и предоставлением коммунальных услуг в индивидуальном порядке. Большая часть жителей многоэтажек просто живут своей жизнью: ходят на работу, отвозят детей в детские сады и школы, посещают досуговые мероприятия в выходные дни. Поэтому главное, что требуется от обычного собственника жилья - это понимание того, что нужно участвовать в общих собраниях собственников и голосовать по предложенным ключевым вопросам содержания дома и его ремонта. Обычно жильцы не имеют достаточного времени и сил для того, чтобы детально погружаться во все вопросы управления домом, формировать повестку дня общего собрания, контролировать ход ремонтных работ, решать вопросы фиксации некачественных услуг. С этой целью статья 161.1. Жилищного Кодекса дает возможность избрать совет многоквартирного дома во главе с его председателем и поручить данному жилищному активу принятие решений по основным вопросам, связанным с судьбой многоквартирного дома.

Как правило, в совет многоквартирного дома входят наиболее активные собственники помещений, обладающие пониманием важности грамотного управления общим имуществом. Однако наиболее значительные управленческие решения принимаются на общем собрании собственников, поэтому одно из важнейших направлений работы совета дома - это выстраивание отношений с собственниками помещений в многоквартирном доме для обеспечения своевременного принятия необходимых решений.

Существует три ключевых способа организации данной работы:

- в общедомовых чатах и каналах мессенджеров;
- посредством общения с жильцами дома на очной части общих собраний собственников;
- с помощью письменных объявлений по отдельным вопросам.

## Деятельность совета многоквартирного дома в социальных сетях и мессенджерах.

Одним из наиболее эффективных способов взаимодействия совета многоквартирного дома и собственников помещений является ведение группы в социальных сетях, посвященной жизни дома, а также организация общедомового чата и/или канала в мессенджерах. Лучше, если в многоквартирном доме практикуются все имеющиеся средства электронной коммуникации.

Наиболее удобной социальной сетью для организации информирования собственников является «Вконтакте». Чат может быть создан в любом мессенджере (viber, whatsapp, telegram), а канал может существовать, только в telegram. Канал обычно используется для выкладывания постов совета дома о жизни дома, планируемых и выполненных работах и решениях, а чат для общения жильцов. При необходимости обратной связи на канале может быть подключена опция комментирования.

Чат и канал могут быть открытыми и закрытыми. В последнем случае подписка возможна только по приглашению. Чат или канал мало завести,



Общедомовые чаты и каналы - объективная необходимость для выстраивания эффективного общения с собственниками.

необходимо также, чтобы они эффективно администрировались. Для этого, можно передать права администратора членам совета многоквартирного дома или доверенным собственникам.

В чате необходимо установить правила общения. Они должны быть изложены точно, понятно и кратко. Пространные тексты будут попросту проигнорированы участниками группы. Наилучший вариант размещения правил - это сделать так, чтобы их показывал бот каждому новому участнику сообщества. Кроме того, можно закрепить правила в «шапке» чата.

В многоквартирном доме может быть создано несколько чатов. Наиболее оптимальный вариант - это разделить чат для общения, чат для объявлений и коммерческих предложений и, собственно, деловой чат для решения общедомовых вопросов. В противном случае ценная информация об общедомовой жизни может быть перекрыта болтовней.

Важнейший функционал общедомового чата - это проведение голосования по тем или иным вопросам и, выявление мнения жильцов. Организуя голосования, необходимо придерживаться ряда требований:

1. Вопросы необходимо формулировать однозначно, коротко и понятно.
2. Количество вопросов следует постараться свести к минимуму.
3. На голосование необходимо выносить готовый вариант решения проблемы. Предлагая несколько вариантов на выбор, можно спровоцировать неразбериху. Например, голосуя за установку видеонаблюдения в доме целесообразно поставить на голосование основной вопрос и предоставить варианты «да» и «нет». Стоимость и сроки выполнения лучше обсудить советом дома, так как большинство собственников не разбираются в расценках, но нередко хотят показать себя специалистами. Исключения составляют случаи, когда



За нарушение правил общения может последовать бан. Сначала временный, а потом и постоянный.

видеонаблюдение будет устанавливаться за счет средств текущего ремонта и совет дома не наделяется правом распоряжаться ими. В таком случае сумма и сроки работ так или иначе будут вынесены на общее собрание, поэтому будет полезно провести предварительное голосование в общедомовом чате. При этом, на общедомовом telegram-канале можно разъяснить нюансы работы видеонаблюдения, например, как и у кого можно получить запись в случае необходимости, какое время указанные записи будут храниться и пр.

Существует четыре основных способа привлечения собственников в общедомовой чат:

1. Объявления в почтовые ящики и/или на досках объявлений.
2. Поквартирный обход.
3. Доведение до сведения собственников информации на очных частях общих собраний.
4. Общение председателя и членов совета дома с соседями и знакомыми собственниками.

При добавлении в чат нового участника желательно уточнить у него номер квартиры, а по возможности проверить данное обстоятельство. Уточнить данные можно в личном общении, а проверить по реестру собственников помещений.

Важнейший аспект ведения чатов и каналов - это их модерация. От нее зависит насколько комфортно будет пользоваться чатом всем участникам. Подходить к процессу модерации нужно взвешенно, но твердо. Далеко не все предложения собственников необходимо выносить на обсуждение. Нужно изначально обговорить, что предварительно предложения рассматриваются советом дома и если он приходит к выводу о том, что они нужны, то такие инициативы ставятся на голосование с вариантами «да» или «нет». Иной подход приведет только к взаимным претензиям, обвинениям в адрес совета дома и повлечет за собой путаницу.

Общедомовые чаты не следует использовать для решения конфликтов собственников. Такие моменты должны решаться через личное общение. Особо навязчивые теоретики, паникеры и крикуны должны предупреждаться о своем поведении. Речь идет о собственниках, которые пишут пост за постом, не вызывая ничего кроме непонимания окружающими. Если предупреждение не эффективно, то может последовать временный бан. При системных нарушениях бан может стать постоянным. Вообще в каждом доме складывается своя атмосфера общения. Принимая решение о блокировании пользователя, нужно учитывать насколько он мешает чату достигать поставленных задач и насколько подрывает дисциплину общения.

Чат может быть создан в любом мессенджере, однако самым удобным по опыту представляется telegram. У него несколько преимуществ:

- ➔ возможность создавать группы с большим количеством участников;
- ➔ телефонные номера участников будут скрыты;
- ➔ возможность использования ботов с различным функционалом;
- ➔ до 5 закрепляемых сообщений;
- ➔ возможность суточного бана с правом читать сообщения, но не писать их.

Многие общедомовые чаты не закрыты, если совет дома только начинает осваивать работу в мессенджерах, то можно обратиться за советом к администраторам чатов ближайших домов, где такая работа уже ведется. Как правило, жилищные активисты охотно помогают друг другу.

## Эффективное общение на очном собрании собственников.

Собрания собственников крайне важны – с этим вряд ли будет спорить даже мало-мальски разбирающийся в ЖКХ человек. Именно здесь решаются ключевые вопросы о том, с какой УК заключить договор, как распределить средства, накопленные на капремонт и т. д.



Принимайте участие в общих собраниях собственников.





Активно участвуйте на собраниях в обсуждении судьбы дома.

Но в реальности такие собрания нередко превращаются в балаган, где жители соревнуются в громкости крика и яростности эпитетов. Чтобы этого не допустить, совету дома вместе с его председателем нужно провести серьезную подготовительную работу.

1. Установите правила проведения собрания.

Запишите четкий регламент собрания и познакомьте с ним всех жителей. Оформите регламент в виде документа – так его «вес» будет солиднее. Определите в нем:

- ➔ очередь, по которой будут выступать докладчики;
- ➔ кто станет модератором собрания (человеком, который будет вести его и передавать слово следующему оратору);
- ➔ каковы временные границы выступлений: например, 20 минут на основной доклад, 5 минут на реплики содокладчиков и по 2 минуты на ответы на вопросы жильцов.
- ➔ каким образом будет производиться голосование: поднимать руки, заполнять бюллетени и т. д.

2. Заранее познакомьте собственников с сутью вопросов, которые будут обсуждаться на общем сборе.

Обычно в уведомлении о собрании пишут, где и когда можно посмотреть материалы «по теме», но, как правило, большинство жителей просто «не доходит» до предварительного знакомства. Поэтому сделайте краткое резюме того, о чем пойдет речь, распечатайте его и разложите по почтовым ящикам. Люди прочитают, заинтересуются и в таком случае наверняка явка на собрании будет выше необходимого минимума.

3. Грамотно определитесь с местом проведения собрания.

Если погода ожидается дождливая и холодная, не собирайте людей на улице у подъезда: даже те, кто придет на сбор, постоят пару минут и уйдут домой,

греться. В вашем доме нет подходящего помещения, которое могло бы вместить всех? Договоритесь с соседним детсадом, клубом или школой – вам наверняка пойдут навстречу, дав возможность провести собрание в то время, когда уроков или занятий уже нет.

А вот в теплый летний день лучше собираться во дворе – велика вероятность, что к вам присоединятся жильцы, которые идут домой после работы. Заинтересовавшись общим сбором, они остановятся, прислушаются к обсуждению и вряд ли смогут проигнорировать собрание.

## Варианты выхода из конфликта

Итак, вы обеспечили все условия для того, чтобы собрание прошло успешно. Но расслабляться рано: вопросы ЖКХ всегда вызывают массу эмоций, поэтому велика вероятность, что жильцы дома, увлекшись обсуждением, могут распалиться, перейти на личности, а потом и вовсе затеять драку (увы, и такие случаи тоже бывают).

Итак, рассмотрим классический вариант: обсуждая один из жилищно-коммунальных вопросов (к примеру, сколько денег платить за капремонт дома), жильцы разделились на несколько «лагерей», каждый из которых не хочет уступить ни пяди своего мнения. Как действовать?

### **Вариант 1.** Стоять на своем до конца.

Имеет смысл в том случае, когда вопрос крайне принципиален и вы совершенно точно знаете, что правота на вашей стороне. К примеру, если противоборствующий «лагерь» откровенно действует в интересах недобросовестных компаний, «проталкивая» их в ваш дом.

Минусов у этого варианта немало. Во-первых, противник тоже может «упереться рогом» и ситуация зайдет в тупик. Во-вторых, даже если вы добьетесь своего, среди недовольных жильцов сформируется устойчивая оппозиция, которая при каждом случае может выступать против ваших решений – что называется, «из принципа».

### **Вариант 2.** Уступить противоположной стороне.

Имеет смысл в том случае, если для вас решение не принципиально (например, в какой цвет красить лавочки у подъезда – в красный или в зеленый), гораздо важнее сохранить добрые отношения с жителями. И, конечно, уступить придется, если вы окажетесь в абсолютном меньшинстве.

Минусом может стать потеря вашего авторитета у собственников – но только в том случае, если вы бились за свою точку зрения до конца, но под напором общего собрания уступили. Если же вы, понимая, что в данный момент вам «выиграть» не удастся, согласитесь с жильцами в момент, когда спор еще только зарождается, напротив, вы выиграете, приобретя репутацию чуткого, прислушивающегося к мнениям жителей председателя или члена совета дома.

### **Вариант 3. Пойти на компромисс.**

Имеет смысл практически во всех случаях – идя на взаимные уступки, противоборствующие стороны в итоге обнаруживают, что существует вариант, удовлетворяющий всех. Более того – люди чувствуют, что их мнение уважают, с ними советуются – это располагает к дальнейшей конструктивной работе.

Правда, чем дольше тянется спор (порой он переходит от собрания к собранию), тем меньше шансов найти компромисс. В данном случае в ход идут уже не факты, а эмоции, которыми трудно управлять с помощью доводов рассудка.

Для того чтобы выработать компромиссный вариант, необходимо подготовиться к переговорам, для чего определиться с рядом важных моментов:

- ➔ Как воспринимается проблема противной стороной?
- ➔ Что лежит в основе проблемы, и ее значение для каждой из сторон?
- ➔ Что скрывается за реакциями противоположной группы собственников в доме?
- ➔ Соответствует ли поведение каждого из оппонентов сложившейся ситуации?
- ➔ На какие уступки я и мои сторонники готовы пойти, чтобы решить проблему?
- ➔ От чего мы категорически не намерены отказываться?
- ➔ Что мы можем дополнительно предложить противоположной стороне для того, чтобы найти компромисс?
- ➔ Что будет, если мы все-таки не достигнем согласия?

Затем переходите к обсуждению с противоположной стороной.

Старайтесь всеми силами разрешить спор. Любой конфликт, если его не «победить», приносит его участникам лишь минусы, а предмет спора зачастую скрывается за нагромождением эмоций.

Закрепить полученные из настоящей главы знания читатели смогут, поиграв в компьютерную игру ЖЭКА-ПРОФИ (<https://jeka-profi.ru/?ysclid=18bbt8gdeo295209935>). Она позволит выработать устойчивые навыки, обеспечивающие качественное выполнение задач в сфере управления многоквартирными домами, а также пройти системную проверку знаний и умений для определения уровня готовности работы в сфере ЖКХ.



<https://life.er.ru/>