**Управление многоквартирными домами. 95 вопросов и ответов**

1. **Что такое управление многоквартирным домом?**
*Жилищный кодекс РФ (ч.1 ст.161 ЖК РФ) определяет цели управления: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.* *Управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.*
2. **Что такое способ управления многоквартирным домом?**
*Жилищный кодекс РФ (ч.2 ст.161 ЖК РФ) устанавливает следующие способы:*
*- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;*
*- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;*
*- управление управляющей организацией.*
*Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.*
3. **Кто является собственником помещений в многоквартирном доме?**
*Собственник – это гражданин или юридическое лицо, у которого возникло право собственности на недвижимое имущество (ст. 30 ЖК РФ). Если недвижимость приобретена до 01.02.1998года, т.е. до даты вступления в силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государство признает за лицом его право собственности на это имущество на основании одних лишь правоустанавливающих документов без последующей государственной регистрации и получения свидетельства.По сделкам с недвижимостью, совершенным после 1 февраля 1998 года, только акт государственной регистрации влечет за собой признание прав лица на объекты недвижимости.*
4. **Почему собственники обязаны выбрать способ управления?**
*Кроме права собственности на имущество у собственников есть обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц.(ч.3 ст.30 и ч.1 ст.39 ЖК РФ). Жилищный кодекс РФ обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке (ч.4 ст.162 ЖК РФ).*
5. **Зачем собственникам нужно собираться на общее собрание?**
*Собственники владеют и распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме. Это возможно только путем принятия решения на общем собрании собственников. Общее собрание собственников – орган управления многоквартирным домом, причем высший. Решение такого собрания обязательно для всех собственников, поэтому так важно всем принимать участие в проводимых собраниях. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом (ст.ст.44 – 45 ЖК РФ).*
6. **Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?**
*В соответствии со ст.45 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание. Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников этого дома в любое время, в том числе и по вопросам проведения и финансирования капитального или текущего ремонта, использования общего имущества.*
7. **Могут ли наниматели, проживающие в доме по договорам социального найма, участвовать в общем собрании?**
*Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем. Так что, если в доме более 50% голосов принадлежит муниципалитету, его голос при принятии решения на общем собрании будет решающим. Существуют многоквартирные дома, где все помещения являются муниципальной собственностью.*
8. **Что такое «Управляющая организация»?**
*Управляющая организация – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами (ч.2 ст.162 ЖК РФ). Деятельность управляющих организаций регулируется Жилищным кодексом РФ, другими нормативными актами жилищного законодательства.*
9. **Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?**
*Управляющая организация в ряде важных ситуаций обязана проинформировать собственников о необходимости проведения общего собрания. Например, если выявлена необходимость проведения текущего / капитального ремонта, если необходимо отчитаться перед собственниками за работу. Инициировать общее собрание собственников в многоквартирном доме должен кто-нибудь из собственников или его законный представитель (ч.2 ст.45 ЖК РФ).*
10. **Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?**
*Жилищный кодекс РФ (ст.162) указывает, что договор управления по результатам выбора управляющей компании должен быть заключен с каждым собственником. Отказ собственника от подписания договора не является основанием для неоплаты услуг выбранной УК (ч.5 ст.46 ЖК РФ). Договор управления заключается на одинаковых для всех условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников или указаны в конкурсной документации.*
11. **Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?**
*Да, обязана. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (ч.11 ст.162 ЖК РФ).*
12. **Что ждать дальше и в течение какого времени от жилищной реформы?**
*Основной вектор жилищно-коммунальной реформы – это частная собственность на жилье и персональная ответственность за его содержание. Можно предположить, что государство будет поддерживать собственников, занимающих организованную и ответственную позицию. Программные задачи реформы можно увидеть в Концепции программы по модернизации и реформированию ЖКХ на 2010-2020 годы (Расп.Правительства РФ от 2.02.2010 №102-р.)*
13. **Какие основные нормативные акты следует изучить для понимания того, как должны управляться, обслуживаться и ремонтироваться многоквартирные дома, какими коммунальными услугами они должны обеспечиваться и в каком порядке?**
*Порядок управления многоквартирными домами и связанные с этим вопросы, наряду с другими основными положениями жилищного законодательства в России, определены****Жилищным кодексом РФ от 29.12.2004 № 188-ФЗ.*** *Обязательные требования к технической эксплуатации многоквартирных домов установлены Постановлением Госстроя РФ****от 27.09.2003 № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда"****. Все основные требования к коммунальным услугам, которые предоставляются гражданам, содержатся в Постановлении Правительства РФ****от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»****. Постановление Правительства РФ****от 13.08.2006 №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»****определяет требования к содержанию общего имущества многоквартирного дома и регулирует порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, если услуги и работы по его управлению, содержанию и ремонту выполнены с нарушениями.*

Кто и чем управляет?

1. **Что является объектом управления в многоквартирном доме?**
*Управлению в многоквартирном доме подлежат:*
*- помещения, принадлежащие собственникам;*
*общее имущество собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.*
2. **Каковы обязанности Собственника по содержанию многоквартирного дома?**
*Собственник в многоквартирном доме отвечает за содержание (ст.30 ЖК РФ):*
*- принадлежащего ему жилого помещения;*
*- общего имущества собственников помещений в этом доме, включая придомовую территорию.*
*Он обязан поддерживать квартиру в надлежащем состоянии, не допускать бесхозяйственного обращения, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники общего имущества в многоквартирном доме совместно несут расходы на содержание общего имущества.*
3. **Несет ли администрация района или города ответственность за управление многоквартирным домом?**
*Если дом полностью муниципальный, и там проживают только наниматели, то за управление домом отвечает администрация Муниципалитета. Если в доме некоторые квартиры муниципальные, то администрация, как любой собственник в этом доме отвечает за содержание и управление домом пропорционально принадлежащей ей доле.*
4. **Что входит в состав общего имущества?**
*В состав общего имущества многоквартирного дома входят помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование, а также: крыши; ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома; механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, обслуживающее более одного помещения; земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства; иные объекты, расположенные на земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома (например, детская площадка).(ст.36 ЖК РФ)*
5. **Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?**
*Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме – это поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов. Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Состояние многоквартирных домов зависит от условий эксплуатации, места расположения и климата. Собственники помещений обязаны самостоятельно содержать общее имущество или могут привлекать иных лиц для содержания общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.*
6. **Как определить долю принадлежащего собственнику общего имущества в многоквартирном доме? Как это связано с платежами?**
*Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения (ст.37 ЖК РФ). Например, если площадь принадлежащей Вам квартиры составляет 48 кв.м., а вся площадь дома – 9600 кв.м., Ваша доля составит 0,5% всего общего имущества. То есть, например, при расчете платежей на текущий или капитальный ремонт дома Вы оплачиваете 0,5%, от общей стоимости такого ремонта.*
7. **Может ли управляющая организация отчуждать общее имущество собственников в многоквартирном доме (например, помещение, расположенное в подвале дома)?**
*Управляющая организация не имеет права отчуждать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.*
8. **Может ли собственник продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме?**
*Продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме, как отдельный объект, Собственник не может. Согласно закону, она «следует судьбе» принадлежащего Собственнику имущества. Другими словами, если Вы продаете принадлежащую Вам квартиру, то права на долю общего имущества и обязанности по его содержанию переходят к покупателю вместе с покупкой (ст.37 ЖК РФ).*
9. **Входят или нет подвалы и технические подполья в состав общего имущества дома. Можно ли там сделать сарай для хозяйственных нужд?**
*Подвалы и технические подполья относятся к местам общего пользования. Использовать подвалы и технические подполья жителями для хозяйственных и других нужд допускается на основании решения собственников дома при соблюдении пожарных и технических норм. В ряде случаев (например, при установке в подвале дополнительного фундамента), требуется утвержденный установленным порядком проект. Согласно САНПИН 2.1.2.2645-10 (Постановление главного санитарного врача РФ от 10.06.2010 №64) в жилых зданиях любой этажности на первом, цокольном или подвальном этажах следует предусматривать кладовую для хранения уборочного инвентаря, оборудованную раковиной. Допускается устройство кладовых площадью не менее 3 м2/чел. для жильцов дома: хозяйственных, для хранения овощей, а также для твердого топлива. При этом выход из этажа, где размещаются кладовые, должен быть изолирован от жилой части. Прокладка канализационных сетей в хозяйственных кладовых запрещается.*
10. **Кто отвечает за состояние подвалов, чердаков, технических подполий? Кто и с какой регулярностью должен вычищать оттуда мусор?**
*Подвал и чердак – места общего пользования. Отвечают за их содержание собственники. Уборка чердаков, подвалов и технических подполий должна производиться не реже 1 раза в год. Это можно поручить Управляющей компании по договору управления.*
11. **Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?**
*Федеральный закон “О почтовой связи” №176-ФЗ от 24 июня 1999г. определяет, что абонентские почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых ящиков включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых ящиков возлагаются на собственников многоквартирных домов.*

Как называются и из чего состоят услуги. За что и как платят собственники и наниматели

1. **Из чего состоит плата для нанимателей и для собственников?**
*Структура платы за жилье и коммунальные услуги различна для нанимателей и собственников. Плата для нанимателей может состоять из:*
*- платы за наем жилого помещения;*
*- платы за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;*
*- платы за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);*
*- платы за коммунальные услуги*.
***Плата для собственников жилых помещений****в многоквартирном доме может включать в себя:*
*- плату за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;*
*- плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);*
*- плату за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников)*
*- плату за коммунальные услуги.*
2. **Что такое «Содержание жилых многоквартирных домов»?**
*Это комплекс работ по созданию необходимых условий для проживания людей и обеспечения сохранности жилого дома. Включает в себя:*
*- Управление многоквартирным домом (см.вопрос 27).*
*- Техническую эксплуатацию многоквартирного дома (см.вопрос 28);*
*- Санитарное содержание многоквартирного дома, включая придомовую территорию (см.вопрос 29).*
3. **Что такое «Управление многоквартирным домом»? Чем регламентируется способ и требования к управлению? Кто отвечает за управление многоквартирным домом? Что входит в состав услуги по управлению многоквартирным домом?**
*Управление многоквартирным домом – это работа по организации обеспечения нормативного (то есть соответствующего нормативным требованиям) содержания дома. Способ и требования к управлению устанавливает Жилищный кодекс РФ (см. вопрос 13). За управление многоквартирным домом отвечают собственники. Если собственники выбрали способ управления через управляющую организацию, то по договору управления ответственность за управление несет она. В услугу по управлению домом в обязательном порядке включаются:*
*- Организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями (см.вопрос 28);*
*- Организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями (см.вопрос 29)*
*- Организация поставки коммунальных ресурсов (см.вопрос 46);*
*- Диспетчерское обслуживание (см.вопрос 37);*
*- Расчетно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей (см.вопрос 62);*
*- Отбор поставщиков и подрядчиков, контроль качества выполняемых ими работ и поставляемых ресурсов;*
*- Контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований (см.вопрос 15);*
*- Регистрационный учет граждан.*
4. **Что значит «Техническая эксплуатация зданий»?**
*Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации. Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает:*
*- Техническое обслуживание дома (см.вопрос 31);*
*- Ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий (см.вопрос 34).*
5. **Что значит «Санитарное содержание многоквартирного дома»?**
*Это комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий. В работы по санитарному содержанию входят:*< br> *- уборка мест общего пользования;*
*- уборка придомовой территории;*
*- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования (см.вопрос 30).*
*Дератизация, дезинфекция и дезинсекция проводятся в соответствии с требованиями санитарных норм и правил*.
6. **Что такое дератизация? Зачем ее нужно проводить?**
*Дератизация проводится для обеспечения санитарно - эпидемиологического благополучия населения. Это система организационных, санитарно - технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов. В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинфекцию (уничтожение микробов, вирусов, грибков) в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях.*
7. **Что такое «Техническое обслуживание многоквартирных домов», зачем оно нужно?**
*Техническое обслуживание многоквартирных домов – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов и внутридомовых сетей здания, поддержанию заданных параметров режимов работы его конструктивных элементов и технических устройств.Техническое обслуживание включает:*
*- текущий контроль технического состояния дома и готовности его к работе в зависимости от сезона (технические осмотры);*
*- техническое содержание дома (текущую и периодическую наладку и регулирование инженерных систем дома, текущие мелкие работы по поддержанию дома в состоянии работоспособности, подготовка дома к сезонной эксплуатации, мелкие работы по благоустройству);*
*- аварийно-ремонтное обслуживание (см.вопрос 37).*
*Грамотное техническое обслуживание предупреждает дорогостоящие ремонтные работы.* *Дом, который не обслуживается, постепенно требует все больше и больше затрат - сначала на текущий ремонт, потом на капитальный, а потом дом становится «ветхим» или «аварийным», не пригодным к жилью. Техническое обслуживание – регулярный процесс, поэтому включается в тариф на услуги управляющей компании. Экономия на техобслуживании достаточно быстро приведет к нарушению функционирования инженерных систем, и, в свою очередь, к более серьезным затратам.*
8. **Технический осмотр и Техническое обслуживание – это одно и то же?**
*Нет. Технический осмотр – это важнейшая часть технического обслуживания. Носит контрольно-предупредительный характер. В ходе технического осмотра выявляют дефекты технического состояния дома или угрозу их возникновения. Технические осмотры проводятся как планово, так и по факту некоторых событий (например, ураган, землетрясение и т.д.). Результаты технических осмотров документально фиксируются и являются основанием для определения перечня работ и сметы на текущий ремонт. УК обязана довести до жильцов необходимость текущего ремонта и смету планируемых расходов. Стоимость текущего ремонта устанавливается отдельным тарифом и утверждается собственниками на общем собрании.*
9. **В чем разница между техническим обслуживанием и ремонтом дома?**
*Техническое обслуживание – это поддержание работоспособности конструктивных элементов здания и его внутридомовых сетей и инженерного оборудования. Ремонт многоквартирного дома – это восстановление работоспособности всего перечисленного. Существуют текущий и капитальный ремонт.*
10. **В чем разница между текущим и капитальным ремонтом?**
*В ходе текущего ремонта выполняются строительные и инженерно-технические работы по устранению неисправностей для того, чтобы поддерживать установленные эксплуатационные показатели (см.вопрос 39). При капитальном ремонте производится комплексное устранение неисправностей всех изношенных элементов здания и оборудования, смена, восстановление или замена их на более долговечные и экономичные, улучшение эксплуатационных показателей дома, осуществление технически возможной и экономически целесообразной модернизации здания с установкой приборов учета тепла, воды, газа, электроэнергии (см.вопрос 40).*
11. **Что такое «Подготовка домов к сезонной эксплуатации»? Какие сроки подготовки? Входит ли подготовка домов к сезонной эксплуатации в тариф?**
*Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого дома утверждаются администрацией района (города). При этом все работы должны быть закончены до 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления. Для подготовки дома к зиме могут быть (по необходимости) выполнены следующие работы:*
*-устраняются неисправности конструктивных элементов дома (крыши, стены, перекрытия);*
*-внутридомовых сетей тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями, а также отопительных печей, дымо- и газооходов.*
*-консервируется поливочная система, приводится в порядок придомовая территория так, чтобы обеспечить отвод дождевых и талых вод от отмостки и входов в подвалы;*
*-обеспечивается гидроизоляции элементов дома и смежных сними конструкций (фундаменты, стены подвала и цоколя, лестничные клетки, подвалы, чердаки, машинные отделения лифтов и т.д.). Перед весенне-летним сезоном также проводятся работы – укрепляются водостоки, флагодержатели, просевшие отмостки; консервируется система центрального отопления и расконсервируется поливочная система. Подготовка домов к сезонной эксплуатации входит в тариф, как часть работ в рамках технического обслуживания дома. Однако, если в ходе подготовки выявлена необходимость в более крупном ремонте, это оплачивается дополнительно из средств на текущий ремонт.*
12. **Что такое диспетчерское обслуживание? Для чего оно нужно?**
*Диспетчерское обслуживание – необходимо для того, чтобы в текущем режиме:*
*-собирать и обрабатывать информацию (заявки) о потребности в текущем и аварийном обслуживании домов;*
*-оперативно направлять исполнителей для аварийных работ и фиксировать время ликвидации аварии;*
*-постоянно отслеживать ситуацию в обслуживаемом районе.*
13. **Что такое аварийное обслуживание? Для чего оно нужно?**
*Аварийное обслуживание – это оперативная ликвидация аварий, то есть ситуаций, которые могут причинить значительный вред имуществу, здоровью или жизни граждан. В частности, на системах водоснабжения и канализации, тепло- и газоснабжения, лифтовом оборудовании. Выполнение аварийных работ необходимо как для ликвидации самой аварии, так и для предупреждения угрозы негативного развития ситуации.*
14. **Что значит «Благоустройство многоквартирного дома»? Эта услуга включается в тариф или ее нужно заказывать и оплачивать дополнительно?**
*Благоустройство многоквартирного дома – комплекс работ по созданию и поддержанию благоприятных, культурных и комфортных условий жизни. Благоустройство включает в себя:*
*-мелкие работы в составе текущего технического и санитарного обслуживания;*
*-работы, требующие дополнительного утверждения собственниками, относящиеся к текущему или капитальному ремонту. К первым относятся, например, укрепление флагодержателей, табличек с указанием улиц, домов, подъездов, телефонов аварийных служб; укрепление и мелкий ремонт дворовых скамеек и т.п. Ко вторым – обустройство хозяйственных площадок приспособлениями для сушки белья, чистки ковров; установка скамеек в зонах отдыха, ремонт оснащения детских площадок и т.п. По желанию собственников за дополнительную плату могут быть выполнены и другие работы по благоустройству, например:*
*-инженерная подготовка территорий;*
*-строительство и ремонт объектов благоустройства, малых архитектурных форм, объектов монументально-декоративного искусства;*
*-освещение, озеленение, ландшафтный дизайн.*
15. **Какие работы могут входить в текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома?**
*Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов, входят: Фундаменты: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы. Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов. Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска. Крыши: устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции. Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов. Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные. Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха. Для каждого конкретного дома в зависимости от его состояния перечень работ по текущему ремонту будет разным. Поэтому стоимость текущего ремонта не включается в тариф, а рассчитывается отдельно. Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по текущему ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения. Текущий ремонт, период выполнения работ, размер и график платежей на текущий ремонт и источник финансирования утверждаются собственниками на общем собрании.*
16. **Какие работы могут входить в капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?**
*Согласно Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда (Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170) в перечень работ, относящихся к капитальному ремонту жилых домов входят: Обследование здания и изготовление проектно-сметной документации (независимо от периода проведения ремонтных работ). Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов).Модернизация жилых зданий при их капитальном ремонте (систем отопления, водоснабжения , замена плит, устройство лифтов, мусоропроводов, перевод сети электроснабжения на повышенное напряжение, устройство противопожарных систем, а также ремонт крыш, фасадов, стыков полносборных зданий до 50%.* *Благоустройство придомовых территорий (замощение, асфальтирование, озеленение, устройство ограждений, дровяных сараев, оборудование детских и хозяйственно-бытовых площадок). Утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным остеклением, устройство наружных тамбуров). Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание, а также установка поквартирных счетчиков горячей и холодной воды (при замене сетей). Переустройство невентилируемых совмещенных крыш. Авторский надзор проектных организаций за проведением капитального ремонта.* Технический надзор. *Перечень работ определяется по результатам технических осмотров. УК обязана довести до жильцов перечень необходимых работ по капитальному ремонту, смету на эти работы и плановое время их выполнения.Текущий ремонт, период выполнения работ, размер и график платежей на капитальный ремонт и источник финансирования утверждаются собственниками на общем собрании.*
17. **Возможно ли многоквартирные дома, где собственники помещений выбрали непосредственный способ управления, включать в муниципальные и региональную адресные программы капитального ремонта многоквартирных домов соответственно до внесения соответствующих изменений в Федеральный закон N№ 185-ФЗ?**
*В соответствии с частями 4 и 6 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» средства Фонда могут быть израсходованы на проведение капитального ремонта многоквартирных домов включенных в региональную адресную программу по проведению капитального ремонта и управление которыми осуществляется товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами, управляющими организациями, выбранными собственниками помещений в многоквартирных домах. Таким образом, средства финансовой поддержки на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, предоставляемые в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ не могут расходоваться на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, управление которыми осуществляется непосредственно собственниками помещений.*
18. **Объясните разницу между платежами за техническое обслуживание и за текущий ремонт.**
*Техническое обслуживание дома включает в себя обязательный перечень работ и изначально включается в тариф. Его Вы оплачиваете ежемесячно. Сюда может входить мелкий ремонт, не требующий дополнительных затрат, например, закрепить ручку входной двери, обжать клеммы на кабеле ВРУ, провести ревизию запорной арматуры, заменить разбитое стекло и т.п. Затраты на текущий ремонт в тариф не включаются. В каждом доме такие затраты будут разные в зависимости от состояния дома. Потребность в текущем ремонте дома определяется во время плановых осмотров (сами плановые осмотры входят в техническое обслуживание). Устанавливается перечень работ, формируется смета. После этого УК обязана довести до собственников информацию о том, какие именно работы по текущему ремонту надо выполнить и сколько это будет стоить. Собственники должны принять на общем собрании решение о том, какие работы и в течение какого времени они готовы совместно оплатить. Если нет возможности оплатить работы в те сроки, которые предлагает УК, можно «растянуть» платежи и работы на более длительный период. При этом следует помнить, что если вовремя не сделать работы по текущему ремонту, это может привести к необходимости уже капитального ремонта дома или каких-то его элементов.*
19. **Кто отвечает за состояние придомовой территории. Какие работы должны выполняться при уборке придомовой территории?**
*Придомовая территория относится к местам общего пользования, и за ее содержание по закону отвечают собственники. Собственники могут по договору управления передать эту обязанность Управляющей организации. Подробно требования к содержанию территории можно посмотреть в Правилах санитарного содержания и благоустройства территорий городского округа «Город Калининград», утв. решением окружного совета депутатов г.Калининграда №346 от 24.12.2008). Примерный перечень услуг, которые могут быть включены в договор управления в раздел «уборка придомовой территории»:*
*-санитарная уборка в летний период;*
*-очистка урн, уборка газонов;*
*- в зимний период – в случае снегопада или гололеда – очистка от снега и посыпка песком входов в подъезд, пешеходных дорожек и тротуаров, а затем санитарная уборка;*
*-очистка крыш от снега и сосулек;*
*-уборка мусора на контейнерных площадках, вывоз твердых бытовых отходов (ТБО) и крупногабаритного мусора (КГМ).*
20. **Кто отвечает за содержание контейнерных площадок?**
*Контейнерные площадки могут находиться на придомовой или междомовой территории. Соответственно, в первом случае, - это ответственность собственников многоквартирных домов. Если собственники имеют договор с управляющей компанией, за порядок на контейнерных площадках отвечает управляющая компания. Во втором случае – за порядок на площадках отвечает муниципалитет или организация, с которой подписан соответствующий договор.*
21. **Как определяется количество и объем контейнеров?**
*В настоящее время на территории Калининграда необходимое количество контейнеров определяется, исходя из сложившейся фактической потребности по каждому участку. Если количество мусора вдруг увеличилось, следует обратиться в свою управляющую компанию, чтобы поставили дополнительные контейнеры.*

Коммунальные ресурсы, коммунальные услуги, нормативы, тарифы, ответственность

1. **Что такое «Коммунальные ресурсы»?**
*К коммунальным ресурсам относятся: холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо – то есть ресурсы, которые используются при предоставлении коммунальных услуг. Организация или индивидуальный предприниматель, которые продают эти ресурсы, называются "ресурсоснабжающая организация".*
2. **Что такое «Коммунальные услуги»?**
*Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.*
3. **Что относится к коммунальным услугам?**
*К коммунальным услугам относятся:*
*Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;*
*Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;*
*Водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети; Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;*
*Газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;*
*Отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, установленной соответствующими нормативными требованиями температуры воздуха, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.*
4. **Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?**
*При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:*
*-бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;*
*-бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;*
*-бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха. Если необходимо провести ремонтные и профилактические работы, например, ремонт сети,, потребители коммунальных услуг должны быть уведомлены об этом письменно. Продолжительность таких перерывов установлена действующим порядком предоставления коммунальных услуг (Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»). Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.*
5. **Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»? Кто устанавливает нормативы потребления коммунальных услуг?**
*Норматив потребления коммунальных услуг – месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета. Федеральным законом от 27.07.2010 №237- ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены изменения, согласно которым утверждение нормативов потребления коммунальных услуг возложено на органы власти субъектов РФ. Этим же законом в ст.157 ЖК РФ внесено дополнение, указывающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.*
6. **Когда начинается и заканчивается отопительный период?**
**Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?**
*Расчетным периодом по коммунальным услугам определен один календарный месяц. Поэтому начисление и оплата должны производиться ежемесячно.*
7. **Кто отвечает за готовность к предоставлению коммунальных услуг?**
*Ответственность за соответствующее требованиям состояние внутридомовых инженерных систем и оборудования, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирном доме несут собственники. При наличии договора управления – соответствующая управляющая организация.*
8. **Каков порядок расчета платы за коммунальные услуги?**
*Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством Российской Федерации. Действующее законодательство предусматривает ресурсоснабжение жилых домов с определением количества ресурсов приборами учета, допуская расчетный способ, как временный. (см.Федеральный закон от 23.11.2010 №261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ», ст.11 Обеспечение энергетической эффективности зданий, строений, сооружений).*
9. **Кто устанавливает тарифы на коммунальные услуги для граждан?**
*Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации устанавливают тарифы на товары и услуги организаций коммунального комплекса в соответствии с предельным индексом, установленным федеральным органом исполнительной власти в области регулирования тарифов и надбавок для соответствующего субъекта Российской Федерации (Федеральный закон от 30.12.2010 №210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов»).  При расчете размера платы за коммунальные услуги применяются:*
*-тариф на холодную воду (руб./куб.м);*
*-тариф на горячую воду (руб./куб.м);*
*-тариф на водоотведение (руб./куб.м);*
*-тариф на электроэнергию (руб./кВт\*час);*
*-тариф (цена) на газ (руб./куб.м);
-тариф на тепловую энергию (руб./Гкал).*
*(приложение 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.20006 №307).*
10. **Как рассчитывается тариф на горячее водоснабжение?**
*Тариф на горячую воду (Тгвс , руб./куб. м) равен сумме стоимости одного кубометра воды (Св )и стоимости тепловой энергии, необходимой для нагрева этого кубометра (Стэ.),: Тгвс = Св + Стэ. Св (стоимость одного куба воды) – бывает разная для закрытой и открытой систем ГВС. Если система ГВС «закрытая», Св численно равна тарифу на холодную воду (руб./куб. м), утвержденному в установленном порядке для данной водоснабжающей организации. Если система ГВС «открытая», Св численно равна стоимости 1 куб. м химически-очищенной (подпиточной) воды, определенной в договоре между потребителем и данной ресурсоснабжающей организацией (государственному регулированию тарифы на химочищенную воду не подлежат). Стэ (стоимость тепла для подогрева куба воды) рассчитывается по формуле:
Стэ = Qгвс x Ттэ, где:*
*Qгвс - количество тепловой энергии, необходимое для подогрева (Гкал/куб. м);
Ттэ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с действующим законодательством, для данной теплоснабжающей организации.*
11. **Как рассчитывается плата за горячее водоснабжение?**
*В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг от 23.05.2006 №307 (Правила 307), размер платы за горячее водоснабжение (руб.) определяется по формуле: Ргвс = ni x Nj x Тгвс, где:*
*ni - количество граждан, проживающих в i-том жилом помещении (чел.);*
*Nj - норматив потребления услуги ГВС, установленный в соответствии с правилами (куб. м на человека в месяц);*
*Тгвс – тариф на горячую воду, установленный в соответствии с действующим законодательством, для данной ресурсоснабжающей организации.*
12. **По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?**
*Если потребитель отсутствовал временно более 5 полных календарных дней подряд, подлежит перерасчету плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение. При этом в жилом помещении должны отсутствовать индивидуальные приборы учета по соответствующим видам коммунальных услуг. Дни выбытия и прибытия в перерасчет не включаются. Для перерасчета нужно в течение месяца с даты окончания отсутствия подать письменное заявление, приложив к нему документы, подтверждающие факт временного отсутствия (копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; справка о нахождении на лечении в стационаре, проездные билеты, оформленные на имя потребителя, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; справка о временной регистрации по месту временного пребывания; иные документы, подтверждающие временное отсутствие).*
13. **Как рассчитывается плата за холодную воду при отсутствии счетчиков?**
*При отсутствии в квартирах индивидуальных приборов учета размер платы за холодное водоснабжение или водоотведение определяется путем умножения тарифа на холодную воду или водоотведение (руб./куб.метр), норматива потребления холодной воды или водоотведения (куб.метр/мес./чел.) и количества проживающих в квартире.*
14. **Как сделать перерасчет платы за коммунальную услугу, если она предоставлялась с перебоями или ненадлежащего качества?**
*Если коммунальная услуга была предоставлена ненадлежащего качества и / или с перерывами, превышающими разрешенную продолжительность, потребитель вправе потребовать изменения размера оплаты путем уменьшения стоимости услуг за этот период.Для этого нужно зафиксировать факт непредоставления услуги актом, который должен быть подписан представителем УК и кем-то из собственников. Когда подача возобновляется, следует таким же образом составить акт о восстановлении подачи ресурса.Управляющая организация направляет акты поставщику коммунального ресурса, который обязан сделать перерасчет. В случае, если авария произошла, например, на магистральном трубопроводе, для перерасчета достаточно информации о перерыве в подаче ресурса, зафиксированной в журнале диспетчера.*
15. **Как понять, коммунальная услуга соответствует требованиям или нет?**
*Плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг. При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:*
*-бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;*
*-бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;*
*-бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.*
*При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления потребителя (в письменной форме). Кроме того, перерывы допускаются в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.*

Оплата и неплательщики

1. **Кто несет обязательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг?**
*Обязанность по оплате жилых помещений и коммунальных услуг установлена статьей 153 Жилищного кодекса РФ, где сказано, что плату за жилое помещение и коммунальные услуги, причем своевременно и в полном объеме, обязаны вносить:*
*-наниматели жилого помещения по договору социального найма;*
*-арендаторы жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;*
*-наниматели жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда;*
*-члены жилищных кооперативов с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;*
*-собственники жилых помещений.*
*Наниматели и арендаторы жилых помещений обязаны вносить плату с момента заключения соответствующих договоров, у собственников жилых помещений обязанность по внесению платы возникает, соответственно, с момента возникновения права собственности на жилое помещение.*
2. **Какая ответственность предусмотрена Жилищным кодексом за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения?**
*Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки (ч.14 ст.155 ЖК РФ). В случае наличия у собственника жилого помещения задолженности она будет взыскана в судебном порядке. Помимо задолженности будет взыскана госпошлина. Возьмем условный пример, когда относительно небольшая задолженность в 3 тысячи рублей возникла в июне 2008 года. Исходя из того, что расчетный период 1 месяц, она должна была быть погашена до 25 июля 2008 года. После этой даты начинается начисление пени. К 1 октября 2010 года просрочка составляет 797 дней. Сумма пени за этот период составит более 600 рублей. При обращении в суд в данном случае госпошлина составит 400 руб. Если задолженность после решения суда не была погашена, и дело дошло до исполнительного производства, исполнительский сбор (в данном конкретном случае – минимальный) составит 500 руб. Суммируем. Общая сумма платежей составит порядка 4,5 тысяч рублей. То есть на 50% больше, чем сумма самой задолженности. Кроме того, в соответствии с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам» утвержденными в постановлении Правительства РФ от 23.05.2006г. № 307 гражданам, не своевременно или не полностью оплатившим предоставленные коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг в случае наличия задолженности.*
3. **Несут ли ответственность по долгам за коммунальные услуги все проживающие в квартире, или же только собственник?**
*Все дееспособные граждане - члены семьи собственника жилого помещения несут совместную (солидарную) с собственником ответственность по любым обязательствам, возникающим в результате пользования этим жилым помещением. Иные условия разделения ответственности должны быть оговорены письменным соглашением между ними.*
4. **Должны ли жильцы впускать представителя ресурсоснабжающей организации для контроля показаний счетчиков?**
*Ресурсоснабжающая организация имеет право 1 раз в 6 месяцев в заранее согласованное с потребителем время проверить правильность снятия показаний индивидуальных приборов учета и распределителей, а также их исправность и целостность на них пломб.*
5. **Должны ли жильцы не приватизированных квартир оплачивать текущий и капитальный ремонт?**
*Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя (ст.154 Жилищного кодекса РФ):*
*-плату за наем жилого помещения;*
*-плату за коммунальные услуги.*
*-плату за обслуживание и содержание общего имущества многоквартирного дома;*
*-плату за текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома (на основании решения собрания собственников);*
*Плата за капитальный ремонт не взимается, поскольку капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда.*
6. **Если прописанные члены семьи не проживали по месту прописки и предоставляли справку с места, где проживают, о том, что оплачивают коммунальные услуги там, должны ли они оплачивать коммунальные услуги по месту прописки?**
*В соответствии с п.11 ст.155 Жилищного кодекса РФ неиспользование помещений не является основанием для невнесения платы за него. При этом на отдельные виды услуг, за которые расчет производится исходя из нормативов потребления, производится перерасчет за период временного отсутствия граждан. То есть, если представлен документ, подтверждающий временное отсутствие, (см. вопрос 58), перерасчет производится в тех случаях, когда начисление платы за указанные коммунальные услуги производится не по показаниям счетчиков, а по нормативу потребления на одного проживающего (это могут холодное и горячее водоснабжение, электроснабжение). Отопление помещение, которое, при отсутствии счетчика, оплачивается исходя из площади помещения, перерасчету по факту неиспользования помещения не подлежат.*
7. **Какие права имеет служба судебных приставов-исполнителей?**
Служба судебных приставов-исполнителей вправе:
*-Обратить взыскание на имущество должника, в том числе на денежные средства в банках и*[*ценные бумаги*](http://www.e-xecutive.ru/wiki/index.php/%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5_%D0%B1%D1%83%D0%BC%D0%B0%D0%B3%D0%B8)*.*
*-Наложить арест на имущество должника и реализовать его с торгов. Задолженность удерживается из полученной от продажи суммы, остаток возвращается собственнику. Напоминаем, что судебные приставы имеют право входить в квартиры должников без их присутствия. -Принудительно выселить должника из жилого помещения. -Наложить взыскание на периодические выплаты, получаемые должником (заработная плата, пенсия, стипендия). -Запретить выезд за границу РФ (туристические компании в таких случаях деньги за неиспользованную путевку не возвращают). Об этом Вы узнаете на границе, когда будете стоять с чемоданами на паспортном контроле.*

Ситуации из жизни

1. **В этом году общим собранием собственников дома была выбрана управляющая компания. Я в выборах не участвовал, поэтому договор с этой УК подписывать не буду и платить за их работу тоже ничего не намерен.**
*Если большинством голосов собственников Вашего дома проголосовало «за» эту Управляющую компанию, она считается выбранной, и должна приступить к обязанностям по управлению домом. Несмотря на то, что закон требует, чтобы договор управления был подписан с каждым собственником, его неподписание ничего Вам не даст в плане освобождения от уплаты за услуги. Поскольку фактически Вы пользовались услугами, договор считается совершенным в бездокументарной форме (ч.3 ст.438 ГК РФ). Настоятельно советуем подписать договор, хотя бы для того, чтобы знать, за что именно и в каком порядке Вам начисляют платежи.*
2. **В нашем доме большинство люди работающие, лично участвовать в общем собрании сложно. А поручать принимать решения другим людям не хочется. Есть ли выход?**
*Законодательством предусмотрена возможность проведения общего собрания в заочной форме (ст.47 ЖК РФ). Инициатор собрания должен в извещении о собрании указать: -адрес (или место), куда следует передавать решения собственников -дату окончания сбора решений. Само решение должно содержать: 1) сведения о лице, участвующем в голосовании; 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности этого лица на помещение в многоквартирном доме; 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".*
3. **Из управляющей компании мне принесли подписывать договор управления, где сказано, что перечень услуг включен в приложение, а самого приложения не принесли. Что мне делать?**
*Следует обратиться в управляющую компанию, там обязаны дать Вам перечень услуг. Это требование закона (ч.3 ст.162 ЖК РФ).*
4. **Жильцы нашего дома сами убирают лестничные площадки и пролеты. Если мы платим за благоустройство, почему эту работу не делает управляющая компания? Кто должен убирать лестничные площадки и пролеты? С какой регулярностью? Как это оплачивается?**
*Уборка лестничных площадок входит не в благоустройство, а в санитарное содержание. Это дополнительная услуга, решение о ней принимается на общем собрании, где утверждается график уборки подъезда и стоимость работ. Постановлением 170 от 27.09.2003 установлено, что лестничные площадки и пролеты должны убираться: сухая уборка – не реже, чем через 5 дней, влажная уборка – не реже 1 раза в месяц.*
5. **Снежная зима показала, что на тротуарах не всегда своевременно убирался снег. Кто отвечает за то, чтобы тротуары своевременно очищались от снега? С какой регулярностью должны убираться тротуары от снега?**
*Управляющая организация обязана обеспечивать условия для безопасного движения пешеходов и транспорта на придомовой территории. Регулярность – в зависимости от класса тротуара, температуры воздуха и наличия снегопада – от 1 до 3-х суток.*
6. **Во дворах и около домов сплошные колдобины. Во двор иногда невозможно въехать – так разбита дорога. Кто обязан ремонтировать тротуары и внутридомовые проезды? С какой регулярностью? За чей счет финансируются такие работы?**
*Управляющая организация обязана содержать поверхности тротуаров, внутриквартальных и дворовых проездов в надлежащем нормативно-эксплуатационном состоянии. Работы выполняются за счет Собственников многоквартирного дома по утвержденным на общем собрании сметам.*
7. **У нас на придомовой территории стоят деревья прогнившие, со сломанными ветками, с ветками, которые могут упасть. Кто отвечает за состояние деревьев на придомовой территории? Кто должен опиливать деревья и удалять засохшие? Что нужно сделать, чтобы приехали и привели деревья в порядок? Кто за это платит и из каких средств?**
*Управляющая организация обязана обеспечивать надлежащий уход за зелеными насаждениями в соответствии с технологиями ухода, а также вырубку, снос, обрезку, пересадку насаждений. Вам следует подать заявку в Вашу Управляющую компанию. Работы производятся за счет средств собственников по дополнительной смете.*
8. **Во дворе хотелось бы, чтобы проводилось озеленение, формировались клумбы, завозилась земля. Входит ли в стоимость благоустройства устройство клумб, газонов, посев газонной травы?**
*Эта услуга не является обязательной, но по решению собственников может быть включена в договор или возможен заказ дополнительной услуги в управляющей организации за дополнительную оплату собственниками.*
9. **У нас одна детская площадка на несколько домов. Непонятно, чья она, сколько мы за нее платим. Кто должен содержать детские площадки в исправном и красивом состоянии?**
*Необходимо сформировать придомовой участок. Для этого следует обратиться в муниципалитет, где Вам помогут оформить документы и выполнить все необходимые процедуры. Если на сформированном участке находится детская площадка, она входит в состав общего имущества собственников дома, к которому относится этот участок. Таким образом, ответственность за состояние детской площадки несут со-собственники. Следует понимать, что состав и стоимость работ по ремонту детской площадки, включая покраску, утверждаются собственниками на общем собрании. Одновременно утверждается сумма финансирования собственниками этих работ.*
10. **Ливнёвые, канализационные и другие колодцы на придомовой территории. Кто отвечает за них на придомовых территориях?**
*Отвечают организации, в ведении которых они находятся (такие, как Водоканал, Эдис). Управляющая организация обязана обеспечить свободный подъезд к люкам смотровых колодцев и узлам управления инженерными сетями, а также источникам пожарного водоснабжения, расположенным на обслуживаемой территории.*
11. **Сосед отгородил для своего автомобиля парковочное место перед домом. Насколько правомерны его действия?**
*Решение о границах используемого земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и ограничениях на его использование могут принять только собственники решением общего собрания (ст.44 ЖК РФ). Без такого решения использование части земельного участка, в данном случае, под парковочное место для автомобиля является неправомерным.*
12. **У нас во дворе автомобили паркуются, где попало – под окнами, на газонах и т.д. Кто отвечает за организацию парковок? Кто должен это инициировать и кто за это платит?**
*В настоящее время за организацию парковок отвечает отдел архитектуры города. Инициатором для вынесения вопроса о цивилизованных парковках на общее собрание может выступить любой собственник. Плата будет производиться в соответствии с решением собственников на основании расчетов (сметы).*
13. **Знакомые посоветовали для снижения оплаты всему дому отказаться от ряда услуг, например, по вывозу мусора.**
*Следует иметь ввиду, что существуют в соответствии с требованиями законодательства РФ работы и услуги, которые являются обязательными, в частности:*
*-техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги;*
*-обслуживание помещений общего пользования и строительных конструкций дома;*
*-уборка и очистка придомовой территории, уход за зелёными насаждениями;*
*-дератизация и дезинсекция помещений общего пользования;*
*-техническое обслуживание лифтов (при их наличии в доме);*
*-техническое обслуживание мусоропроводов и мусоросборных камер, удаление отходов из данных камер и их вывоз (при наличии мусоропроводов)*
*-вывоз и утилизация мусора.*
*Если собственники откажутся, например, от услуги вывоза мусора, то есть добровольно пойдут, на нарушение требований законодательства, им грозят ощутимые штрафы (от 5 тысяч рублей и выше). Штрафы за различные виды подобных нарушений вправе налагать такие организации, как Роспотребнадзор (СЭС), Росжилинспекция, Административно-техническая инспекция Калининградской области, иные определенные законодательством органы.*
14. **Кто должен оплачивать капитальный ремонт общего имущества, если квартира, в которой я проживаю, является муниципальной?**
*По договору социального найма и на основании пп.2 п.2 ст. 65 Жилищного кодекса РФ наймодатель обязан принимать участие в надлежащем содержании и в текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное внаем жилое помещение. Таким образом, если квартира муниципальная, то капитальный ремонт общего имущества оплачивается за счет средств муниципалитета.*
15. **Муж потерял работу. Не хватает средств, чтобы регулярно платить за квартиру в полном объеме. Накапливаются долги. Под субсидии мы не попадаем. Посоветуйте, что можно сделать, пока ситуация выровняется?**
*Вам следует обратиться в управляющую организацию и заключить соглашение о реструктуризации долга. Между прочим, сейчас на рынке ЖКХ дефицит кадров, так что Ваш муж мог бы предложить свои услуги управляющей компании, например по временному договору для выполнения сезонных работ.*
16. **Меня не устраивает, как работает управляющая компания. Качество ужасное. Пока не будут работать нормально, ни копейки платить не буду.**
*Если услуги не получены, с этим надо разбираться, а не просто выжидать. Управляющая компания обязана внимательно отнестись к Вашим претензиям по качеству услуг. Не следует создавать ситуацию, когда из-за отсутствия средств невозможно выполнить необходимые работы, а из-за невыполнения работ не поступают платежи. Тем самым проблемы только усугубляются. Найдите время и обязательно поставьте управляющую компанию в известность о том, что услуги оказываются некачественно.*
17. **Я нигде не работаю, нет желания встать на учет в центр занятости, доходов нет, наложить взыскание ваши судебные приставы не смогут.**
*Управляющая компания в соответствии с законом не имеет права прощать долги, потому что это деньги других собственников. . Сумму долга вместе с пенями всё равно с вас взыщут, т.к. рано или поздно все выходят на пенсию. И тогда, уже проживая в деревянном доме с удобствами во дворе, значительную часть пенсии придётся отдавать за жилищно-коммунальные услуги, так как даже при переселении в худшее жильё долги за жилищно-коммунальные услуги не списываются.*
18. **В связи с обстоятельствами не могу сейчас полностью и регулярно платить за жилищно-коммунальные услуги. Понимаю, что долг копится, дело может дойти до суда, с ужасом думаю о том, что придут приставы и наложат арест на имущество, но пока ничего сделать не могу.**
*Сейчас у многих людей сложные времена. Однако, доводить дело до суда совсем не обязательно. Вами следует подойти в свою управляющую компанию и составить график погашения задолженности. Не забудьте взять с собой паспорт. Кроме того, Вы можете оформить субсидию на содержание жилья. Как это сделать Вам расскажут в районной администрации или в Вашей управляющей компании.*
19. **Хочу оформить субсидию на содержание жилья, но нужно представить справку об отсутствии задолженности по квартплате, а денег нет. Получается замкнутый круг.**
*Действительно, для получения субсидии с вас потребуют справку из ЖЭУ об отсутствии задолженности по квартплате. Если вы сразу не можете погасить имеющиеся долги, то можете предоставить составленный в управляющей компании и выполняемый график погашения задолженности.*
20. **Я живу в этой квартире с самого рождения – больше 20 лет. Мои родители получили ее от завода, отстояв в очереди 15 лет. Мы всегда аккуратно вносили квартирную плату. Наконец мы приватизировали квартиру. За предшествующие годы дом пришел в ужасное состояние. Не было ни одного капитального ремонта. Сейчас наш дом обслуживает частная управляющая компания. Выясняется, что капитальный ремонт собственники должны сделать за собственный счет. Что делать?**
*У Вас три варианта действий: 1) Обратиться за финансированием работ по капитальному ремонту из средств фонда содействия реформированию ЖКХ согласно 185-ФЗ. Консультации по всем процедурам и требованиям в этом случае Вам обязаны дать в Управляющей компании, администрации района или администрации ГО «Город Калининград». 2) С 2005 года в соответствии с жилищным кодексом РФ капитальный ремонт проводится за счет собственников. До 2005 года дома были в муниципальной собственности, соответственно капитальный ремонт должен был быть проведен за счет муниципалитетов. Если ваш дом не получил капитальный ремонт до 2005 года вы имеете право обратиться в суд (ст.16 ,1541-1 Закон РФ 4.07.91 «О приватизации жилищного фонда РФ) за решением о взыскании средств с муниципалитета на проведение капитального ремонта. 3) В соответствии с Жилищным кодексом РФ за свой счет провести освидетельствование состояния дома, определить перечень необходимых работ, рассчитать смету и оплатить работы по капитальному ремонту. Разъяснения о порядке действий, а также организацию выполнения и контроль качества работ выполнит Ваша Управляющая компания.*
21. **Управляющая компания, которая обслуживает соседний дом, выставляет платежи почти в два раза меньше, чем многие другие. Может, перейти к ним на обслуживание?**
*Вы знаете, что по правилам гигиены зубы следует чистить два раза в день. Кроме того дважды в год нужно проходить осмотр у стоматолога. Если этого не делать, зубы будут разрушаться. В конечном итоге придется раскошелиться на стоимость автомобиля. То же самое происходит с домом. Поэтому если какая-то Управляющая компания занижает стоимость по сравнению со средней сложившейся на рынке, неизбежно она значительную часть услуг и работ не выполняет. Дом постепенно, подобно зубам, разрушается. И потом капитальный ремонт будет стоить колоссальных сумм. Что мы и можем наблюдать на примере большинства домов, построенных в советское время. Квартплата не предусматривала статьи «на капитальный ремонт». Стены, крыши, внутридомовые инженерные системы домов за годы эксплуатации настолько износились, что в ряде случаев даже капитальный ремонт не спасает положение. Европейские ровесники этих же домов, регулярно «проходившие» осмотры и получавшие своевременное обслуживание, чувствуют себя куда лучше.*
22. **Получил повестку дня предстоящего общего собрания. Там есть вопрос об использовании общего имущества. Разве его как-то можно использовать?**
*Разумеется, причем в интересах собственников. Речь идет, прежде всего, о возможности использования стен и крыши для размещения рекламных конструкций, а также о сдаче в аренду подвальных помещений. Согласно Жилищному кодексу РФ все денежные средства, которые будут получены от такого использования, поступают в доход собственников, которые вправе распорядиться ими в интересах надлежащего содержания общего имущества дома. Не забудьте на том же общем собрании уполномочить вашу УК на выполнение необходимых действий (поиск тех, кто будет арендовать площадь и размещать рекламу, заключение договора и регулярный сбор денег и т.д.). Обычно, из сложившейся практики, управляющие компании берут от 10 до 15 процентов от суммы поступлений.*
23. **Я не очень понимаю, зачем вообще нужна управляющая организация?**
*Если внимательно прочесть Жилищный кодекс, передача дома в управление управляющей компании – один из трех возможных способов управления. При этом он является наименее хлопотным для собственников. Кроме того, если договор управления составлен правильно, управляющая организация фактически является представителем, защищающим права и интересы собственников. Она возьмет на себя ответственность за подбор подрядчиков, услуги которых оптимальны по цене и качеству, за тяжбы с поставщиками тепла, воды и т.д., обеспечит дополнительные доходы собственникам путем грамотного использования общего имущества. Кроме того, закон требует обязательной разработки и реализации мероприятий по снижению энергозатрат. Это тоже должна сделать управляющая компания.*
24. **Раньше жили без всяких счетчиков. Теперь нам навязывают установку счетчиков. Зачем оно мне это надо?**
*Россия – единственная страна в мире, которая позволяет себе роскошь тратить ресурсы, не считая их. Оборотная сторона этого – жалобы граждан на дороговизну коммунальных услуг. Например, при пользовании газом без счетчика, человек переплачивает, в среднем, в 4 раза.*Согласно Федеральному закону №261-ФЗ «Об энергосбережении …», начиная с 01.01.2012 установка счетчиков на все виды ресурсов становится обязательной. Для того чтобы плата за установку счетчика не стала обременительной, предусмотрено обязательная рассрочка платежа на 5 лет. Счетчик уже будет экономить ваши деньги, пока вы будете оплачивать его стоимость.
25. **Интересно, как-то можно установить, сколько тепла теряется в нашем доме, кроме того, что мы реально потребляем, из-за не утепленных стен квартир, за счет распахнутых дверей подъездов и т.д.?**
*Точную цифру теплопотерь в каждом доме можно установить, если собственники закажут энергетический аудит. По результатам такого аудита фирма- аудитор разрабатывает комплекс рекомендуемых мероприятий. Мероприятия составлены таким образом, что если мероприятия будут выполнены собственниками, то затраты на них окупятся в установленное в рекомендациях время.*
26. **Скоро придется использовать только энергосберегающие лампы. Если они и дальше будут такими же дорогими, зачем мне, как пенсионеру, такая экономия?**
*Вы уже не раз наблюдали, как дешевеет все, что становится предметом массового спроса и начинает продаваться в массовых же количествах. Пример у всех нас на памяти: когда-то мобильные телефоны были неподъемно дороги для всех, кроме немногих. Сейчас они есть почти у всех, включая многих пенсионеров.*
27. **Выбор управляющей организации – ответственное дело. Могут ли собственники до этого где-то узнать подробности о работе Управляющей организации, перечне оказываемых услуг, какие-то другие общие сведения?**
*Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 утвержден Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Он содержит перечень информации, подлежащей раскрытию, а также требования к порядку, способам и срокам раскрытия. Согласно этому стандарту уже через два месяца со дня вступления в силу этого постановления действующие управляющие компании обязаны разместить нужную Вам информацию на своем сайте или на сайте регионального правительства.*