Содержание

1. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.
2. Что такое управление многоквартирным домом?
3. Что такое способ управления многоквартирным домом?
4. Кто является собственником помещений в многоквартирном доме?
5. Почему собственники обязаны выбрать способ управления?
6. Зачем собственникам нужно собираться на общее собрание?
7. Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?
8. Могут ли наниматели, проживающие в доме по договорам социального найма, участвовать в общем собрании?
9. Что такое «Управляющая организация»?
10. Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?
11. Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?
12. Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?
13. Что ждать дальше и в течение какого времени от жилищной реформы?
14. 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?
15. КТО И ЧЕМ УПРАВЛЯЕТ?
16. Что является объектом управления в многоквартирном доме?
17. Каковы обязанности Собственника по содержанию многоквартирного дома?
18. Несет ли администрация района или города ответственность за управление многоквартирным домом?
19. Что входит в состав общего имущества?
20. Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?
21. Как определить долю принадлежащего собственнику общего имущества в многоквартирном доме? Как это связано с платежами?
22. Может ли управляющая организация отчуждать общее имущество собственников в многоквартирном доме (например, помещение, расположенное в подвале дома)?
23. Может ли собственник продать или переуступить свою долю общего имущества в многоквартирном доме?
24. Входят или нет подвалы и технические подполья в состав общего имущества дома. Можно ли там сделать сарай для хозяйственных нужд?
25. Кто отвечает за состояние подвалов, чердаков,технических подполий? Кто и с какой регулярностью должен вычищать оттуда мусор?
26. Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?
27. КАК НАЗЫВАЮТСЯ И ИЗ ЧЕГО СОСТОЯТ УСЛУГИ ЗА ЧТО И КАК ПЛАТЯТ СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ
28. Из чего состоит плата для нанимателей и для собственников?
29. Что такое «Содержание многоквартирных домов»?
30. 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?
31. Что значит «Техническая эксплуатация зданий»?
32. Что значит «Санитарное содержание многоквартирного дома»?
33. Что такое дератизация? Зачем ее нужно проводить?
34. Что такое «Техническое обслуживание многоквартирных домов», зачем оно нужно?
35. Технический осмотр и Техническое обслуживание - это одно и то же?
36. В чем разница между техническим обслуживанием и ремонтом дома?
37. В чем разница между текущим и капитальным ремонтом?
38. Что такое «Подготовка домов к сезонной эксплуатации»? Какие сроки подготовки? Входит ли подготовка домов к сезонной эксплуатации в тариф?
39. Что такое диспетчерское обслуживание? Для чего оно нужно?
40. Что такое аварийное обслуживание? Для чего оно нужно?
41. Что значит «?Благоустройство многоквартирного дома»? Эта услуга включается в тариф или ее нужно заказывать и оплачивать дополнительно?
42. Какие работы могут входить в текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома?
43. Какие работы могут входить в капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома?
44. Возможно ли многоквартирные дома, где собственники помещений выбрали непосредственный способ управления, включать в муниципальные и региональную адресные программы капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации Федерального закона 185-ФЗ?
45. Объясните разницу между платежами за техническое обслуживание и за текущий ремонт
46. Кто отвечает за состояние придомовой территории. Какие работы должны выполняться при уборке придомовой территории?
47. Кто отвечает за содержание контейнерных площадок?
48. Как определяется количество и объем контейнеров?
49. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НОРМАТИВЫ, ТАРИФЫ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
50. Что такое «Коммунальные ресурсы»?
51. Что такое «Коммунальные услуги»?
52. Что относится к коммунальным услугам?
53. Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?
54. Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»? Кто устанавливает нормативы потребления коммунальных услуг?
55. Когда начинается и заканчивается отопительный период?
56. Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?
57. Кто отвечает за готовность к предоставлению коммунальных услуг?
58. Каков порядок расчета платы за коммунальные услуги?
59. Кто устанавливает тарифы на коммунальные услуги для граждан?
60. Как рассчитывается тариф на горячее водоснабжение?
61. Как рассчитывается плата за горячее водоснабжение?
62. По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?
63. Как рассчитывается плата за холодную воду при отсутствии счетчиков?
64. Как сделать перерасчет платы за коммунальную услугу, если она предоставлялась с перебоями или ненадлежащего качества?
65. Как понять, коммунальная услуга соответствует требованиям или нет?
66. ОПЛАТА И НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ.
67. Кто несет обязательства по оплате жилого помещения и коммунальных услуг?
68. Какая ответственность предусмотрена Жилищным кодексом за несвоевременное внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения?
69. Несут ли ответственность по долгам за коммунальные услуги все проживающие в квартире, или же только собственник?
70. Должны ли жильцы впускать представителя ресурсоснабжающей организации для контроля показаний счетчиков?
71. Должны ли жильцы не приватизированных квартир оплачивать текущий и капитальный ремонт?
72. 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?
73. Какие права имеет служба судебных приставов-исполнителей?
74. ОСНОВЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

1. Что такое управление многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.1 ст1 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.

1. Что такое способ управления многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.2 ст1 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.

1. Кто является собственником помещений в многоквартирном доме?

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

Если недвижимость приобретена до 01.02.1998 года, т.е. до даты вступления в силу закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», государство признает за лицом его

право собственности на это имущество на основании одних лишь правоустанавливающих документов без последующей государственной регистрации и получения свидетельства.

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

1. 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).

1. 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).

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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).

1. 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.

1. 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).

1. 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 (Распоряжение Правительства РФ от 2.02.2010 г. № 102-р.)

1. 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.

II. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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)

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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).

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. КАК НАЗЫВАЮТСЯ И ИЗ ЧЕГО СОСТОЯТ УСЛУГИ.ЗА ЧТО И КАК ПЛАТЯТ СОБСТВЕННИКИ И НАНИМАТЕЛИ.
2. 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.

1. Что такое «Содержание 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).

1. 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.

1. 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).

1. Что значит «Санитарное содержание многоквартирного дома»?

Это комплекс работ по созданию и поддержанию здоровых условий жизни, обеспечению санитарно-гигиенических требований, профилактике заболеваний и эпидемий.

В работы по санитарному содержанию входят:

* уборка мест общего пользования;
* уборка придомовой территории;
* дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования (см. вопрос 30).

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

1. Что такое дератизация? Зачем ее нужно проводить?

Дератизация и дезинсекция проводятся для обеспечения санитарно- эпидемиологического благополучия населения. Это система организационных, санитарно-технических, санитарно-гигиенических и истребительных мероприятий для регулирования численности грызунов (дератизация) и уничтожения насекомых, включая переносчиков возбудителей инфекционных заболеваний человека (дезинфекция), а также на создание условий, неблагоприятных для их жизни.

В соответствии с санитарными нормами и правилами организация по обслуживанию жилищного фонда должна регулярно проводить дератизацию и дезинсекцию в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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).

1. 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), а также 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 с ними конструкций (фундаменты, стены подвала и цоколя, лестничные клетки, подвалы, чердаки, машинные отделения лифтов и т.д.).

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

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

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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.

Виды работ, период их выполнения, размер и график платежей на капитальный ремонт утверждаются собственниками на общем собрании.

1. Возможно ли многоквартирные дома, где собственники помещений выбрали непосредственный способ управления, включать в муниципальные и региональную адресные программы капитального ремонта многоквартирных домов в рамках реализации Федерального закона 185-ФЗ?

В соответствии с частями 4 и 6 статьи 20 Федерального закона от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно­коммунального 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

1. 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.

1. 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.

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).

1. 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.

1. Как определяется количество и объем контейнеров?

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.

1. КОММУНАЛЬНЫЕ РЕСУРСЫ, КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НОРМАТИВЫ, ТАРИФЫ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
2. 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".

1. 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.

1. 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.

1. 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.

1. 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, устанавливающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.

1. Когда начинается и заканчивается отопительный период?

В многоквартирных домах, подключенных к сети централизованного теплоснабжения, отопительный период начинается и заканчивается в сроки, установленные постановлением администрации муниципалитета. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 град. C в течение 5 суток подряд, а конец отопительного периода - при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 град. C в течение 5 суток подряд.

1. 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.

1. 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.

1. 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 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).

1. 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./Г кал).

(приложение 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам, утв. Постановлением Правительства РФ от 23.05.20006 №307).

1. 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.

где:

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 = Цгвс x Ттэ,

где:

Цгвс - количество тепловой энергии, необходимое для подогрева (Гкал/куб. м);

Ттэ - тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с действующим законодательством, для данной теплоснабжающей организации.

1. 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 на основании показаний приборов учета потребленного ресурса, путем умножения количества потребленного ресурса на установленный тариф. При отсутствии приборов учета потребленного ресурса размер платы 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.

1. 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).

1. 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.

1. 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.

1. Как понять, коммунальная услуга соответствует требованиям или нет?

Соответствие коммунальной услуги установленным требованиям - это обеспечение:

* бесперебойной подачи в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
* бесперебойного отведения из жилого помещения бытовых стоков;
* бесперебойного отопления 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.

1. ОПЛАТА И НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ
2. 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.

1. 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

1. 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.

1. 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.

1. Должны ли жильцы не приватизированных квартир оплачивать

w w «ч

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

1. 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).

Плата за отопление помещения перерасчету по факту неиспользования помещения не подлежат.

1. Какие права имеет служба судебных приставов-исполнителей?

Служба судебных приставов-исполнителей вправе:

* Обратить взыскание на имущество должника, в том числе на денежные средства в банках и ценные бумаги.
* Наложить арест на имущество должника и реализовать его с торгов. Задолженность удерживается из полученной от продажи суммы, остаток возвращается собственнику. Напоминаем, что судебные приставы имеют право входить в квартиры должников без их присутствия.
* Принудительно выселить должника из жилого помещения.
* Наложить взыскание на периодические выплаты, получаемые должником (заработная плата, пенсия, стипендия).
* Запретить выезд за границу РФ (туристические компании в таких случаях деньги за неиспользованную путевку не возвращают). Об этом Вы узнаете на границе, когда будете стоять с чемоданами на паспортном контроле.