

## Архив консультаций и ответов на вопросы за 2016 года ОТКРЫТАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

Как внести дополнения и изменения в договор с управляющей организацией?

### Ответ

Ст. 162 ЖК РФ закрепила, что договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора. Договор управления многоквартирным домом изменяется и (или) расторгается в порядке, установленном гражданским законодательством (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ). Гражданское законодательство допускает одностороннее изменение и расторжение договора, если это предусмотрено законом или договором. В случае одностороннего отказа от договора, когда такой отказ допускается законом, договор считается расторгнутым (п. 4 ст. 450, п. 2 ст. 450.1 ГК РФ). Собственники помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора, если до истечения срока действия договора общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме принято решение о выборе или об изменении способа управления этим домом (ч. 4 ст. 161, ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ). Собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или изменении способа управления данным домом (ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ). Для изменения договора с управляющей организацией собственникам помещений необходимо сделать следующее. Шаг 1. Проведите общее собрание собственников помещений. В повестку дня общего собрания должен быть включен вопрос о изменении договора с управляющей организацией и выборе иной управляющей организации или об изменении (выборе) способа управления домом (ч. 1 ст. 44 ЖК РФ). Шаг 2. Направьте уведомление о принятом решении в управляющую организацию. В течение пяти дней уведомление о принятом на собрании решении (о расторжении договора) с приложением копии решения необходимо направить в (п. 18 Правил, утв. Постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 N 416):— орган государственного жилищного надзора (орган муниципального жилищного контроля). Если момент изменения договора при одностороннем отказе от

него не согласован в договоре, то договор будет считаться измененным с момента получения стороной уведомления об отказе другой стороны от договора. При этом уведомление считается доставленным и в том случае, если оно фактически не было получено по причинам, зависящим от адресата (абз. 2 п. 1 ст. 165.1, п. 1 ст. 450.1 ГК РФ; п. п. 63, 67 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25). Примечание. В одностороннем порядке договор управления многоквартирным домом расторгается путем проведения общего собрания собственников помещений также и в случае выбора собственниками иных способов управления многоквартирным домом, таких как ТСЖ, жилищный кооператив, специализированный потребительский кооператив (ч. 2 ст. 161, ч. 1 ст. 44 ЖК РФ).

Можно принять решение о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ.

Управление многоквартирным домом – это деятельность по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания; надлежащему содержанию дома и земельного участка, на котором расположен дом и связанные с ним объекты недвижимости; своевременному ремонту общего имущества многоквартирного дома и расположенных на земельном участке объектов; решению вопросов владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения указанным имуществом; предоставлению коммунальных услуг. К общему имуществу в многоквартирном доме в соответствии со ст.36 ЖК РФ относятся:- помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;- земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке. При этом земельный участок должен быть в установленном порядке поставлен на кадастровый учет и включен в состав общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит собственникам помещений в этом доме на праве общей долевой собственности. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади его помещения. Доля в праве общей собственности на общее

имущество в многоквартирном доме следует судьбе права собственности на указанное помещение. Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: 1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме; 2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение. По решению собственников помещений в многоквартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.



Что входит в содержание дома и земельного участка МКД?

Ответ.

Ответ на этот вопрос есть в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме. Они были утверждены 14.05.2013 года Постановлением правительства РФ № 491. В документе указан перечень специальных требований к техническому и санитарно-эпидемиологическому состоянию общего имущества. Самое главное требование, пожалуй, безопасность для жизни и здоровья жильцов. Все помещения и земельный участок должны быть доступными. Все коммуникации и приборы – работать. Вернемся к перечню работ, необходимых для содержания общего имущества. Среди них осмотр этого имущества. Осмотром могут заняться собственники помещений и представители управляющих компаний или ТСЖ. Цель – выявить возможные несоответствия, которые могут угрожать жизни или здоровью. Следует осматривать также внутридомовые систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения. Обращать внимание на

электроснабжение. В содержание дома входит и поддержка определенной температуры и влажности в подъездах. А также уборка подъездов и дворов, вывоз мусора. Немногие знают, но по Правилам содержания в обязанности Управляющей компании или ТСЖ входит обустройство специальных мест, куда можно выбрасывать использованные лампочки, содержащие ртуть. УК должна и передавать эти лампочки специальным организациям – для утилизации. В большинстве городов России этот пункт Правил игнорируется. Иногда проблемой становится организация простой площадки для мусорных контейнеров, обычных. Не до лампочек... В содержание общего имущества входят уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе. Управляющая компания обязана следить за состоянием территории, которая относится к дому. В связи с этим в договор между УК и собственником должны входить пункты, связанные с вывозом мусора. Причем, управляющая компания должна работать по схеме, которая обговорена и указана в договоре. Также в договоре управления отмечается, какую площадь земельного участка нужно убирать, как часть следует это делать. Прописывается даже то, когда нужна механизированная уборка, а когда довольно и ручной. Это нужно сделать обязательно, потому что в законе эти нюансы четко не прописаны. Как, кстати, и уборка снега. Управляющая компания в ответе за очистку дорог и тротуаров во дворах. И еще она должна беречь жителей от гололеда – с помощью смесей, которые принято использовать в том или ином городе. Сосульки и лед на крыше – тоже зона ответственности управляющей компании. Как и надзор за оборудованием, которое препятствует их образованию. Это входит в минимальный перечень работ и услуг, которые необходимы для обеспечения надлежащего состояния общего имущества в МКД. Перечень утвержден Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290. Зачастую возникают споры по поводу льда и сосулек на козырьках балконов. Ведь они являются личной собственностью владельцев квартир. Это нередко становится для УК поводом отказаться от уборки или обвинить собственника в плохом содержании своего имущества. Однако статья 161 Жилищного кодекса обязывает УК обеспечивать безопасность проживания в доме. И сбивать наледь с козырьков балконов обязана организация, которая управляет МКД.

## **ОТКРЫТАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ**

**Вопрос 1.** Какие бывают виды собраний собственников? *Актив совета МКД / Дзержинский район Волгограда* **Ответ.** Собрания собственников стали важной частью жизни владельцев жилья в МКД. Без них невозможно принять очень многие решения. Между тем, законодательство в России довольно часто меняется и многие владельцы квартир перестали ориентироваться в том, как принимаются решения, что для этого нужно. Зачастую очень значимые для всех решения принимаются при проведении незаконной процедуры. Организаторы не заботятся ни о каких собраниях. Просто проходят со списками по квартирам и собирают подписи. Между тем, все намного сложнее. И, конечно, наш сайт поделится с вами

нужной информацией. Начнем с того, что в соответствии со ст. 45 Жилищного кодекса можно проводить два вида собраний собственников: годовое общее и внеочередное. Годовое общее собрание собственников должно проходить в обязательном порядке. Владельцы жилья в МКД не имеют права отказаться от его проведения. В июне 2015 года в Жилищный кодекс РФ приняты поправки, которые устанавливают, что собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. При желании можно установить и другой срок, но это должно делаться после голосования общего собрания собственников. Внеочередное собрание Внеочередное собрание может состояться по инициативе любого собственника помещений или помещений в МКД. Также его можно провести по желанию управляющей компании. В отличие от годового общего собрания внеочередное – дело добровольное. Правда, и при его созыве необходимо соблюдать все формальности: с уведомлением, кворумом, темой. Очное собрание Первым делом для проведения собрания и принятия какого-либо решения нужно попытаться собрать всех или хотя бы половину собственников жилья. Это и будет называться очным собранием. Правда, подобная форма для абсолютного большинства домов уже давно стала нереальной. Законодатели нашли выход и предложили собственникам другой вариант. Заочное голосование В том случае, если была сделана попытка собрать собственников жилья и она окончилась неудачей, можно провести заочное голосование. Это разрешает сделать ст. 47 Жилищного кодекса РФ. Подчеркнем, заочное собрание можно провести только после того, как по той же самой повестке инициативная группа уже пыталась провести общее очное собрание, но не набрала кворума. Инициаторы проведения собрания в этом случае должны принести бюллетени с повесткой собрания в квартиры. Владельцы помещения читают обозначенные в повестке вопросы, думают, а затем голосуют и приносят бюллетени в установленное для этого места. Или просто отдают представителям счетной комиссии. Очно-заочная форма проведения собрания В 2015 году законодатели пошли дальше и предложили собственникам еще один вариант принятия решения. После новых изменения Жилищного кодекса РФ стало возможно проводить собрания в очно-заочной форме. Поясним, что это такое. Собственники квартир могут обсудить какие-либо вопросы на очном собрании и у них есть возможность по каким-то пунктам принять решение на собрании, а по некоторым подумать несколько дней. После обдумывания решение нужно оформить в письменном виде и принести по указанному в протоколе адресу.

**Вопрос 2.** Что лучше – ТСЖ или управляющая компания?

**Ответ.** Жилищный кодекс РФ гласит, что за содержание многоквартирных домов теперь отвечают собственники квартир. И для этого жильцы либо заключают договор с управляющей компанией, либо создают ТСЖ. Свои плюсы и минусы есть при любой форме управления домом. У ТСЖ есть право ведения экономической деятельности на территории дома. К

примеру, можно сдавать в аренду какие-либо площади, распоряжаться подвалами, верхними техническими этажами, размещать на фасаде здания рекламные щиты. Все это благотворно должно сказаться на размерах бюджета ТСЖ. Поступившие средства можно потратить на благоустройство двора или подъездов. Отметим, что обустройство детских площадок, парковочных мест и многие прочие нововведения довольно дороги, а управление ТСЖ не всегда бывает эффективным. И в связи с этим, если задастся целью действительно привести все в порядок, собственникам приходится платить довольно много дополнительно. Больше, чем в домах, где ТСЖ нет. Зачастую в ТСЖ происходят долгие и для многих непонятные разбирательства по поводу сборов и трат. Основные возможные минусы ТСЖ – не компетентные или не честные люди в руководстве. Оба варианта почти одинаково плохи. Жильцам хорошо бы тщательнее выбирать председателя, правление и ревизионную комиссию, чтобы среди выбранных не оказались случайные люди, которые просто заинтересованы в дополнительном доходе и не собираются обременять себя серьезной работой. Управляющая компания это организация (юридическое лицо), которая занимается управлением дома профессионально (по крайней мере, так должно быть) и за деньги. Подобные компании как правило являются посредниками между жильцами дома и организациями, которые представляют различные услуги. УК отвечает за все работы в доме. Она может заниматься ими сама или заключить договоры с другими фирмами (субподрядчиками). Плюсы. Чаще всего в управляющих компаниях работают профессионалы. Они хорошо знают законодательство в жилищной сфере, имеют большой опыт работы. Материально-техническая база таких организаций намного лучше, чем в ТСЖ. В УК есть юристы, которые отслеживают изменения в Жилищном кодексе РФ и в других законах, касающихся жилищной сферы. Среди минусов можно отметить то, что все платежи зачастую проходят через счета УК. При этом контролировать расход денег жильцам весьма сложно. Нередко руководители управляющих организаций принимают решения по эксплуатации дома полностью самостоятельно, не советуясь с собранием жильцов дома. Однозначного ответа на вопрос о том, как лучше управлять домом, пожалуй, нет. Для создания ТСЖ неплохо иметь в доме хорошего управленца, специалиста по жилищному законодательству или юридически подкованных собственников. Если их нет, как и энергичных людей, готовых разобраться в теме, то лучше, наверное, работать с управляющей компанией. Если есть такие собственники и, вдобавок, в здании достаточно много помещений, которые можно сдать в аренду и получить с этого неплохой доход, то имеет смысл создать ТСЖ. Добавим, УК диктует свои условия там, где собственники не принимают никакого участия в процессе управления и пассивно относятся к требованиям. ТСЖ тоже может оказаться не эффективным, если собственники жилья просто оплачивают счета, не контролируя при этом работу и не принимая участие в принятии решений. При таком поведении собственников злоупотребления вполне возможны и в УК, и в ТСЖ.

**Вопрос 3.** Что делать, когда расходы на ОДН превышают индивидуальное потребление? **Ответ.** Часто обслуживающие организации и поставщики коммунальных услуг ссылаются на то, что не могут заставить платить тех жителей, которые проживают в доме, но не прописаны. Как правило, такие квартиры массового проживания не оборудованы индивидуальными приборами учета. Потому и возникает ситуация, когда вылито литров и сожжено киловатт в разы больше, чем предполагает норматив. Не могут заставить — это отговорка. В соответствии с действующим законодательством, предусмотрена возможность начисления не зарегистрированным гражданам платы за коммунальные услуги. Об этом сказано в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам помещений (пост. Правительства РФ 354 от 06.05.2011). Так согласно п. 56 Правил, если жилым помещением, не оборудованным приборами учета энергоресурсов, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно и временно проживающих в жилом помещении потребителей. При этом в целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд. Также важно отметить, что потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны потребителем в уведомлении, направляемом исполнителю, а приходящаяся на временно проживающего потребителя плата за коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней. Теоретически самый простой способ начислять плату временным жильцам — собрать с них упомянутые уведомления. Документ пишется в свободной форме, человек указывает свое ФИО, паспортные данные и период пребывания в квартире. На практике же, далеко не все жители захотят платить по счетам, и откажутся сами предоставлять уведомления в обслуживающие и ресурсоснабжающие организации. В этом случае необходимо зафиксировать их проживание с помощью «акта о проживании в квартире незарегистрированных граждан». В документе необходимо указать ФИО и паспортные данные временно проживающего гражданина. Если личность установить не удалось, то управляющая компания может написать письмо в УВД. В этом случае в такую квартиру должен прийти участковый и установить личность проживающих, совместно с представителями обслуживающей организации, члена домового совета или свидетелями-соседями, которые смогут подтвердить: действительно ли человек живет в квартире или просто зашел в гости. На основании ответа из полиции и составленного акта обслуживающие организации имеют право начислять плату за коммунальные услуги незарегистрированным жителям дома. Процедура, конечно утомительная. Но на выходе экономия за оплату ОДН получается значительная.

## ОТКРЫТАЯ КОНСУЛЬТАЦИЯ

**Вопрос 1.** Как принять решения о создании товарищества собственников жилья в многоквартирном доме? *Актив совета МКД / Советский район Волгограда*

**Ответ** В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ – собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. При создании товарищества следует строго соблюдать установленный законом порядок образования ТСЖ. Это обусловлено тем, что помимо вопросов, которые волнуют всех членов товарищества, существуют еще и индивидуальные интересы собственников отдельных квартир.

**Шаг 1.** Сбор информации и организация общего собрания Для начала необходимо собрать информацию о собственниках всех помещений дома. БТИ выдает информацию обо всех имеющихся в доме помещениях, а Главное управление Федеральной регистрационной службы – о собственниках помещений. Далее надо подготовить и разослать всем собственникам помещений в доме уведомления о предстоящем собрании с указанием лиц, по чьей инициативе созывается общее собрание, места и времени проведения собрания, повестки дня собрания. Общее собрание не вправе выносить на обсуждение вопросы, которые не были заявлены в повестке дня. Если одна квартира принадлежит нескольким лицам на праве долевой собственности, то уведомление следует вручить каждому из них. Если в доме кроме квартир имеются нежилые помещения (например, магазин на первом этаже), то уведомление направляется, в том числе, и собственникам этих помещений.

**Шаг 2.** Проведение общего открытого собрания Общее собрание ведет председатель собрания, который избирается большинством голосов присутствующих собственников помещений или их представителей. Для ведения протокола собрания избирается секретарь собрания. Решение принимается большинством голосов присутствующих на общем собрании домовладельцев или их представителей и оформляется протоколом. Лист регистрации участников общего собрания и листы голосования по вопросам, выносимым на собрание по окончании собрания должны подшиваться к протоколу собрания и составлять с ним единое целое. Общее собрание правомочно, если на нем присутствуют собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% от общего числа голосов собственников помещений дома. Принявшими участие в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме, проводимом в форме заочного голосования, считаются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания

их приема. В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

**Шаг 3. Утверждение устава ТСЖ** Если вопрос выбора способа управления домом решен в пользу создания собственного ТСЖ, необходимо будет также подготовить и утвердить его устав. Такие решения принимаются большинством голосов (более 50% общего числа) всех собственников помещений в доме (независимо от того, пришли они на собрание или нет), по прочим вопросам — большинством голосов от общего числа тех, кто пришел на собрание.

**Шаг 4. Регистрация ТСЖ** При принятии общим собранием домовладельцев решения о создании ТСЖ инициатор собрания или уполномоченное домовладельцами лицо оформляет протокол собрания, изготавливает 2-3 нотариально заверенные копии и передает документы для регистрации ТСЖ в налоговый орган. Полномочия лица, уполномоченного осуществить регистрацию ТСЖ, должны быть отражены в протоколе общего собрания.

**Шаг 5. Открытие счета и отправка необходимых уведомлений о создании ТСЖ** После регистрации товарищества необходимо открыть счет ТСЖ в банке и предоставить данные о создании товарищества прежнему балансодержателю дома.

**Шаг 6. Проведение собрания членов ТСЖ** На первом общем собрании членов ТСЖ в повестку дня стоит включить обсуждение порядка голосования (определения одного голоса), выбор правления и его председателя, а также ревизионной комиссии (ревизора). Эти решения можно принять и на общем собрании собственников квартир, но правильнее будет обсудить эти вопросы на общем собрании членов ТСЖ, поскольку не все собственники становятся членами товарищества (вступление в ТСЖ — дело добровольное).

**Шаг 7. Заключение договоров** Созданное и зарегистрированное ТСЖ вправе заключать договоры с организациями-поставщиками коммунальных услуг и специализированными подрядными организациями, действуя от имени собственников многоквартирного дома, а также начислять соответствующие платежи за оказание жилищных и коммунальных услуг собственникам, арендаторам и нанимателям помещений дома, в соответствии с действующим законодательством.

**Нюансы** Собственники помещений в многоквартирном доме вправе создать только одно товарищество собственников жилья. Число лиц, создавших товарищество, должно превышать 50% общего числа собственников квартир. Поэтому, если после принятия решения о создании ТСЖ в него не вступят собственники, обладающие в совокупности более чем 50% голосов, создание ТСЖ будет считаться незаконным.

**Вопрос 2.** Что делать, если управляющая компания не выполняет свои обязанности? Какие есть способы? *Актив совета МКД / Советский район Волгограда*

**Ответ** При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, часто возникают споры между собственниками помещений МКД и УО. Коммунальные услуги должны соответствовать характеристикам по допустимой продолжительности отключения, по давлению, температуре (горячая вода, отопление), определенным постановлением правительства РФ

«О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 г. № 354.В гражданско-правовом поле установился обычай: прежде чем жаловаться в контролирующие или судебные органы, нужно попробовать решить проблему миром, то есть непосредственно с самой управляющей компанией. Напишите претензию и отвезите ее в офис управляющей компании, обслуживающей ваш дом. Вариантов дальнейшего развития событий может быть несколько:– ваше требование будет выполнено;– управляющая компания и дальше не станет исполнять свои обязанности.При любом из этих вариантов вам обязаны дать ответ, в котором должны быть отражены принятые меры по поступившей жалобе либо отказ в принятии таких мер и обоснование отказа. Если «управленцы» исправят допущенные нарушения, то на этом конфликт будет исчерпан. Если же ваши законные требования не будут исполнены, то у вас появится возможность действовать несколькими способами.Первый и очень действенный способ – это обращение в Жилищную инспекцию. Этот орган уполномочен на проведение проверок жилищно-коммунального фонда по обращениям граждан. По итогам проведенной проверки Жилищная инспекция имеет право наложить административные взыскания на виновных лиц.Если даже эта инстанция не оправдает вашего доверия, то далее вы можете обратиться в Роспотребнадзор. Так как по заключенному договору вы получаете от Управляющей компании услуги по содержанию дома и квартиры, то её деятельность подпадает под действие Федерального закона «О защите прав потребителей». В случае если права потребителя не исполняются в должной мере, потребитель имеет право пожаловаться на управляющую компанию в Роспотребнадзор. Обращаться вы будете в форме заявления, основная часть которого будет полностью совпадать с основной частью жалобы, которую мы рассматривали выше. По поступившему от вас обращению, специалисты Роспотребнадзора проведут проверку и применят санкции, если это будет необходимо.Если и это не дало результатов, можно обратиться с жалобой в прокуратуру или даже суд. Но об этом стоит поговорить подробнее.

**Вопрос 3.** Как правильно решить вопрос о ликвидации задолженности собственников жилья в многоквартирном доме по оплате?*Актив совета МКД / Советский район Волгограда*

Ответ Задолженность россиян за услуги жилищно-коммунального хозяйства (далее — ЖКХ) имеет серьезные масштабы. Так, по данным Минрегиона России, долг предприятий ЖКХ только за потребленные энергоресурсы по состоянию на 1 апреля 2016 года составил 236,5 млрд руб., а рост задолженности за минувший год составил 28%.Новый порядок расчета платежа за потребленные услуги ЖКХ, в соответствии с которым услуги, потребляемые в процессе использования общедомового имущества, оплачиваются отдельно от услуг, предоставляемых в квартире

(постановление Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»), также не смог существенным образом повлиять на рост задолженности по оплате коммунальных услуг. В связи с этим управляющие компании и ТСЖ, Советы МДК вынуждены воздействовать на недобросовестных жильцов, используя при этом различные методы. Какие возможности по взысканию задолженности существуют у управляющих организаций? В борьбе с должниками управляющие компании и товарищества собственников жилья прибегают к разнообразным способам, среди которых следующие.

1. Размещение списка должников на доске объявлений. Такая мера призвана оказать психологическое влияние на неплательщиков, но не всегда оказывается действенной. Иногда списки задолжавших за коммунальные услуги граждан публикуются также в местных СМИ.

2. Начисление неустойки. В соответствии с ч. 14, ч. 14.1 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ), жильцы, несвоевременно и (или) не полностью оплатившие предоставленные коммунальные услуги, должны уплатить пеню в размере 1/300 ставки рефинансирования Банка России за каждый день просрочки. При этом установление большего размера этой пени в договоре между снабжающей и управляющей организациями не допускается (постановление Президиума ВАС РФ от 24 июля 2012 г. № 3993/12, постановление ФФАС ЦО от 24 апреля 2013 г. № Ф10-895/13 по делу № А36-5292/2012).

3. Ограничение или приостановление оказания коммунальных услуг. Нередко управляющие организации прибегают к такой мере воздействия на должников, как отключение услуг ЖКХ (поквартирное либо всего дома). Должников часто лишают электричества, водоснабжения и даже устанавливают в соответствующем месте стояка заглушку на канализацию.

В то же время установлено, что такие действия не должны приводить к нарушению прав и интересов других жильцов многоквартирного дома, полностью выполняющих свои обязательства (раздел XI Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354)). Из правила о допустимости отключения должников-граждан от предоставления коммунальных услуг есть и исключение — так, теплосетевая организация не вправе прибегнуть к такой мере, даже если у гражданина-потребителя или управляющей многоквартирным домом компании существует задолженность (п. 70 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утв. постановлением Правительства РФ от 8 августа 2012 г. № 808).

4. Передача задолженности коллекторским агентствам. Случаи заключения договоров с коллекторскими фирмами о взыскании с населения

долгов по ЖКХ не так уж многочисленны, но тем не менее встречаются и уже зафиксированы в судебной практике.

5. Выселение из квартиры. Такая радикальная мера применяется в настоящее время только в отношении нанимателей квартир по договору социального найма и только в судебном порядке (ст. 90 ЖК РФ). Размер задолженности не имеет значения, основанием для выселения является факт неуплаты без уважительных причин платежей за жилое помещение и коммунальные услуги более чем за шесть месяцев.

Какие пути обеспечения погашения долга за коммунальные услуги могут появиться в ближайшее время? Необходимость в более эффективном механизме взыскания задолженности с граждан в сфере ЖКХ послужила толчком к разработке новых предложений в этой области. Так, в апреле 2013 года Минрегион России разместил на своем официальном сайте законопроект, распространяющий возможность обращения взыскания по долгам за жилищно-коммунальные услуги (далее — ЖКУ) на квартиры, находящиеся в частной собственности. Условием применения этой меры должно было стать наличие задолженности по коммунальным услугам и взносам на капитальный ремонт. Предполагалось, что такая мера может быть применима и к единственному для должника и его семьи жилью. Для решения суда об обращении взыскания на жилое помещение сумма долга должна была составить не менее 5% от рыночной стоимости жилья. Иными словами, собственнику квартиры стоимостью 3 млн руб. достаточно было бы задолжать за услуги ЖКХ сумму в размере 150 тыс. руб. По расчетам Общественной палаты РФ<sup>2</sup>, средняя стоимость услуг ЖКХ в июле 2013 года составила 3862 руб. в месяц (в год — 46 344 руб.). Несложно подсчитать, что минимальный размер задолженности образуется, если не платить за коммунальные услуги в течение около трех лет.

---

## **СПРАШИВАЛИ? «ДОМ СОВЕТОВ» ОТВЕЧАЕТ!**

**Вопрос** Здравствуйте! Я проживаю в Советском районе Волгограда, у меня в собственности находятся две квартиры. В одной проживаю я со своим сыном, во второй не зарегистрирован никто. В течение 3 лет по этой квартире начислялась плата за содержание и ремонт, за отопление, за электричество, так как у меня там включен холодильник, в котором я храню продукты. В этом месяце мне пришла квитанция по этой квартире, в которой впервые за все время была включена плата за водоснабжение и водоотведение. Я обратилась за разъяснениями в информационно-вычислительный центр, который присылает нам квитанции, мне там сообщили, что было Рекомендательное письмо от «Концессии Водоснабжения Волгограда», и поэтому теперь они стали начислять плату за водоснабжение и водоотведение по таким пустующим квартирам. Меня интересует: законны ли такие действия? Почему я должна платить за свое проживание в одной квартире, а теперь еще и в другой? И вообще, если письмо было носило

рекомендательный характер, почему я должна выполнять их требования? Ведь получается, что это всего лишь рекомендация?

**Ответ** Жилищным кодексом РФ предусмотрено возникновение у граждан обязанности по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в т.ч. у собственников помещений, – с момента регистрации права собственности. Далее в Жилищном кодексе указано, что неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. Размер платы рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления. Одновременно Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 предусмотрен порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным прибором учета. Согласно данному постановлению при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемых исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан. Исходя из рекомендаций Минрегионразвития РФ о применении обозначенного постановления, при отсутствии заявления собственника, не зарегистрированного в помещении, о его временном отсутствии в принадлежащем помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, плата должна рассчитываться и начисляться на собственника помещения. Обращаясь к законодательству, нельзя не вспомнить, про обязанность собственников жилых и многоквартирных домов установить индивидуальные приборы учета коммунальных услуг. Такая обязанность предусмотрена Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности». И в рассматриваемом случае установка соответствующих счетчиков была бы выходом из сложившейся ситуации, поскольку их показатели объемов потребления воды за каждый расчетный период являлись бы самым неоспоримым аргументом для формирования нулевой платы за потребление воды в квартире.

**Вопрос 2** От Овчинникова Николая Семеновича. В Клетском районе создана новая газовая обираловка людей по обслуживанию внутридомового оборудования. Как и на каких условиях я должен заключать договор, и почему мы должны оплачивать договор или за выполненные работы (плановые или по вызову). У нас делают так: сразу привозят договор и акт выполненных работ, которые они не делали. Сумма от 1400 до 3 000 рублей. Объясните нам, пожалуйста, как нам быть».

**Ответ** Техобслуживание газового оборудования — это регулярная проверка исправности газового оборудования, установленного как в

**частных домах, так и в подъездах и жилых квартирах многоквартирных домов. Заключение договора необходимо для того, чтобы обеспечить безопасность себе, своей семье и соседям, подтверждая исправность газовых плит, газовых колонок или других приборов. Поскольку речь идет о безопасности граждан, договора на техобслуживание газового оборудования носят обязательный характер. На основании Постановления Правительства РФ №549 от 21.07.2008г. поставщик газа вправе в одностороннем порядке приостановить поставку газа, если у абонента отсутствует договор со специализированной организацией о техническом обслуживании ВДГО и аварийно-диспетчерском обеспечении. Что же касается содержания и исполнения соответствующего договора, то данная сфера отношений регулируется ГК РФ. В частности, согласно общему правилу договорные отношения должны базироваться на соглашении сторон, определяемом их частными интересами. Поэтому в отношении рассматриваемого случая можно порекомендовать соответствующий договор заключать на условиях оплаты выполняемых работ услуг по факту их выполнения.**

**СПРАШИВАЙТЕ!**

**ОТВЕЧАЕТ «ДОМ СОВЕТОВ».**

**Вопрос 1В** доме № 7 по ул Николая Отрады ТЗР района сменили лифт. Стали приходить платежки за установку. Объясните, пожалуйста, как начисляются эти платежки, как начисляются проценты за рассрочку. Ведь жители дома платят и за капремонт. На какой ремонт тогда пойдут средства с уплат жителями платы за капремонт? Житель этого дома.

**Ответ** Замена лифта произведена в рамках реализации постановления Администрации Волгоградской области от 18.06.2015 N 308-п «О Порядке предоставления субсидий из областного бюджета бюджетам муниципальных образований Волгоградской области на обеспечение мероприятий по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области». Согласно этому постановлению финансирование расходов по замене лифтового оборудования, отработавшего нормативный срок службы по состоянию на 01 января 2014 г., осуществляется из трех источников: по 40% из регионального и муниципального бюджетов и 20% за счет средств собственников многоквартирного дома. Порядок зачета средств, собранных собственниками в фонде капитального ремонта дома, на реализацию мероприятий по замене лифтового оборудования данным постановлением не предусмотрен, возможно, по причине использования на капитальный ремонт бюджетных средств, поскольку по закону зачет средств, накопленных на специальном счете возможен при условии проведения определенных ремонтных работ по решению собственников и за счет средств собственников. Период рассрочки платежей собственников не может превышать более пяти лет и принимается решением собственников на общем собрании. Размер процентов за пользование кредитными средствами определяется с учетом ставки рефинансирования, установленной Центральным банком РФ.

**Вопрос 2** «5 марта 2016 года мне отключили газовую плиту по причине ее неисправности: отработала 2 срока». Квартира у меня не приватизирована, она принадлежит муниципалитету. По закону плиту мне обязан заменить муниципалитет, но до сих пор не заменил. Представьте себе только: 6 месяцев, старушка на 82 году, инвалид, ветеран труда вынуждена обходиться без газа. Обратилась в администрацию области и к губернатору А.И. Бочарову, обращение переслали в администрацию города. В итоге от главы администрации нашего Краснооктябрьского района г. Волгограда А.А. Чуйкова директору МБУ «ЖКХ Краснооктябрьского района г. Волгограда» А.И. Вялых было высказано пожелание установить мне газовую плиту за счет средств от приносящей доход деятельности МБУ «ЖКХ Краснооктябрьского района». Прошу Вашего содействия». Юлия Александровна. Законны ли такие действия, как отключение газовой плиты? За чей счет она должна устанавливаться в муниципальной квартире? Что предпринять человеку для разрешения ситуации?

**Ответ 1)** Отключение газовой плиты в данном случае произведено в целях обеспечения безопасности всех проживающих в квартире и в доме. 2) Права и обязанности нанимателя и наймодателя жилого помещения, в т.ч. в отношении выполнения ремонта коммунального оборудования, должны определяться соответствующим договором. В условиях его отсутствия следует руководствоваться жилищным законодательством, которым предусмотрено, что наймодатель жилого помещения обязан осуществлять капитальный ремонт жилого помещения, обеспечивать предоставление нанимателю необходимых коммунальных услуг надлежащего качества. Другими словами, в рассматриваемой ситуации у муниципалитета есть обязательства по восстановлению газового обеспечения жилого помещения, но нет финансовых средств на исполнение этих обязательств. Поэтому нанимателю следует обращаться в суд.

**Вопрос 3** Что входит в услуги по ТО ВДГО газовой плиты и колонки? Почему мы платим по договорам, но в случае ремонта приходится платить отдельно? Мне 79 лет, являюсь ветераном труда, предусмотрены ли для меня льготы по ТО ВДГО? Фалунина Т. И. Урюпинский район, х. Салтынский

**Ответ** Техобслуживание газового оборудования — это регулярная проверка исправности газового оборудования, установленного как в частных домах, так и в подъездах и жилых квартирах многоквартирных домов. Заключение договора необходимо для того, чтобы обеспечить безопасность себе, своей семье и соседям, подтверждая исправность газовых плит, газовых колонок или других приборов. В отношении многоквартирных домов раньше договоры заключались с управляющими организациями. С разделением согласно Постановлению №410 от 14.05.2013 газового оборудования на внутридомовое и внутриквартирное возникла необходимость заключения договоров и непосредственно с собственниками квартир, поскольку:—

**внутридомовое газовое оборудование (ВДГО) – это общее имущество (стояки в доме, краны, расположенные в подъезде). В данном случае договор заключается между управляющей организацией, товариществом или кооперативом, которым собственники квартир доверяют представлять их интересы. В этом случае ответственность несет УК, ТСЖ или ТК;— внутриквартирное газовое оборудование (ВКГО) – имущество, расположенное в квартире (плита, колонка, водонагреватель или отопительный котел, первый кран в квартире, которым регулируется подача газа к плите или другому газовому оборудованию, а также подводка от него ко всем приборам). Договор заключает непосредственно потребитель – собственник жилого помещения. Ответственность за исправное состояние газового оборудования возложена на него же. Согласно федеральному законодательству данная услуга не входит в перечень услуг, на которые распространяются льготы.**

### **ПРОСВЕЩЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ МКД**

**О капитальном ремонте в свете решений Конституционного суда. Реализация проекта «Правовая самозащита собственников МКД – модель в действии» продолжается.** В Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ для собственников многоквартирных домов 21 июля организовано и проведено выступление адвоката, эксперта НП «Национальный центр ЖКХ Контроль» Т.Н.Текучевой по разъяснению постановления Конституционного суда РФ от 12.04.2016 о законности взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов. Необходимость проведения такого мероприятия возникла в июне, когда в центре проходили занятия по подготовке общественных инспекторов по капитальному ремонту многоквартирных домов и отдельные слушатели настойчиво пытались «сбить с толку» лекторов вопросами о незаконности сборов на капитальный ремонт, опираясь на свое и «интернетовское» толкование обозначенного постановления Конституционного суда. Действительно, даже после широкого освещения этой темы в средствах массовой информации сразу после принятия Конституционным судом соответствующего постановления, разнотолков по этому вопросу осталось много. Поэтому общественниками было принято решение провести отдельное занятие для собственников многоквартирных домов, на котором подробно, грамотно и доходчиво разъяснить позицию Конституционного суда по вопросу законности обязательных взносов на капитальный ремонт и по другим вопросам, требующим доработки федерального законодательства с целью совершенствования новой системы капитального ремонта многоквартирного жилищного фонда. Конституционный Суд отметил, что из права собственности на жилые помещения вытекает обязанность заботиться об общем имуществе и сохранности многоквартирного дома. Взнос на капитальный ремонт не относится к категории сборов или налогов, поскольку не обладает всеми характерными для данных видов платежей признаками. Будучи обязательной платой за организацию и проведение

капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, взносы не обладают признаком безвозмездности и предназначены для оплаты расходов на выполнение работ и оказание услуг по капитальному ремонту, обеспечивающих поддержание многоквартирного дома в состоянии, соответствующем санитарным и техническим требованиям, что отвечает, прежде всего, интересам собственников помещений в таком доме. Помимо этого, денежные средства, составляющие фонд капремонта, находятся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме и, в отличие от налогов и сборов, не подлежат перечислению в бюджет. Введение взносов не отменяет обязательств государства перед жителями домов, требовавших капитального ремонта на момент приватизации жилья (ст. 16 ФЗ «О приватизации»). Подобные здания должны в первоочередном порядке включаться в соответствующую региональную программу. Для проведения их капитального ремонта из бюджетов всех уровней может оказываться дополнительная финансовая поддержка. Вместе с тем законодателю надлежит конкретизировать порядок исполнения данного обязательства государства. Однако, следует учитывать, что сохранение за бывшим наймодателем обязанности по проведению капитального ремонта не является основанием для освобождения собственников от бремени расходов по оплате взносов на капитальный ремонт. КС РФ указал на возможность оспорить в судебном порядке установленную региональной программой очередность проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Правомочие органа местного самоуправления самостоятельно принимать решение о формировании собственниками фонда капремонта на счете регоператора, в том числе в случае, если собственники не приняли решение о проведении капремонта в установленные регпрограммой сроки, признано не противоречащим Конституции РФ при условии, что им предприняты необходимые меры, направленные на надлежащее информирование граждан о возможных способах формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и последствиях выбора одного из них, а также на оказание помощи собственникам расположенных в них помещений (прежде всего – собственникам жилых помещений) в принятии того или иного решения в должной форме и по разъяснению порядка его реализации. Отдельно суд обратил внимание на последствие принятия подобного решения муниципалитетом, а именно ограничив действие п. 5 ст. 173 ЖК РФ (срок вступления в силу решения об изменении способа формирования фонда капремонта с переходом из «котла» на спецсчет) только на собственников, самостоятельно первоначально принявших решение о формировании фонда капремонта на счете регоператора. Суд дал наставление федеральному законодателю «предусмотреть правовой механизм функционирования региональных операторов, обеспечивающий в случае прекращения деятельности конкретного регионального оператора непрерывность исполнения обязательств по капитальному ремонту <...>, а также

дополнительные меры, направленные на обеспечение информирования собственников помещений в таких домах и организаций, осуществляющих управление ими, о содержании региональной программы капитального ремонта и критериях оценки состояния многоквартирных домов, на основании которых определяется очередность проведения капитального ремонта». Система «общего котла» сама по себе не противоречит Конституции, поскольку позволяет в первую очередь обеспечить проведение капремонта в домах, состояние которых может представлять опасность для граждан. Исходя из этого, очередность проведения капитального ремонта должна определяться на основе объективного состояния домов и может быть оспорена жильцами в судебном порядке. Дана оценка мнению отдельных лиц, усматривающих нарушение прав собственников в правомочии регионального оператора использовать средства, полученные им от собственников помещений в одних многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта в «котле», без их согласия на возвратной основе, для проведения капремонта в других домах. Так, суд пришел к выводу, что «подобное правовое регулирование не означает перераспределение между собственниками помещений в разных многоквартирных домах <...> бремени содержания принадлежащего им имущества и не порождает <...> различий в правовом положении собственников помещений в многоквартирных домах в зависимости от избранного ими способа формирования фонда капремонта. Выявленный Конституционным Судом смысл положений Жилищного кодекса является обязательным для всех органов власти, граждан и их объединений. Вот, основные темы, о которых говорили сегодня в региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ.



## **ИЮНЬ — ИЮЛЬ 2016**

**ВОПРОС 1** Почтальон принесла платежки за коммунальные услуги и за каждую попросила заплатить 5 рублей за доставку. Правомочны ли такие действия?

**ОТВЕТ** Оформление платежных документов и направление их собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме – входит в перечень утвержденных стандартов управления многоквартирным домом. Другими словами, управляющая организация обязана начислять плату за жилищно-коммунальные услуги, оформлять соответствующие платежные документы и доставлять их потребителю – это работа управляющей организации, выполняемая в счет платы за управление домом.

**ВОПРОС 2** Сколько нужно собрать подписей жильцов или собственников для смены управляющей компании? Галина Афанасьевна

**ОТВЕТ** Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в данном доме. Такое собрание является правомочным, если в нем приняли участие собственники помещений в этом доме (или их представители), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Для принятия решения о выборе способа управления домом достаточно простого большинства голосов собственников (их представителей), участвующих в общем собрании. Указанное решение общего собрания должно быть оформлено протоколом в установленном порядке.

**ВОПРОС 3** Правомерно ли, что в бухгалтерии УК требуют записывать сокращенно данные счетчика (холодная и горячая вода) Галина Петровна

**ОТВЕТ** При снятии показаний со счетчиков воды учитывают объем только в кубических метрах, так как соответствующие службы литры не учитывают, и принимают показания только в кубах. Скорее всего, это обусловлено тем, что все соответствующие показатели, используемые в расчетах платы за водопотребление (нормативы, тарифы и пр.) определяются с использованием именно этих единиц измерения.

**ВОПРОС 4** Добрый день! Каждый месяц в квитанциях по ЖКХ, в графе ОДН стоят невероятные цифры, это касается электроэнергии, холодной и горячей воды. При индивидуальном потреблении в среднем за месяц 100 кВт, ОДН — 33 кВт! ОДН по холодной и горячей воде — по 2 куба соответственно. И такие квитанции приходят уже полгода, перерасчеты не делают. Как быть в такой ситуации? Неужели это необходимо оплачивать? Ведь сумма получается не маленькая, и так каждый месяц! Сколько знакомых не спрашиваю в их домах, ОДН по электроэнергии есть, но максимум по 18 кВт, а за ОДН по хол. и гор. воде никто и не слышал. Помогите разобраться. Заранее большое спасибо! Екатерина

**ОТВЕТ** Если исполнителем коммунальных услуг в доме является управляющая организация и, если собственники не принимали на общем собрании решения об оплате обозначенных услуг исключительно по показаниям общедомовых приборов учета, объемы предъявляемых к оплате ОДН не могут превышать нормативных объемов, т.е. при формировании платежей за ХВС, ГВС и эл/энергию на ОДН согласно показаниям соответствующих счетчиков, необходимо обязательно сравнивать полученные объёмы потребления с рассчитанными по установленным нормативам и, в случае превышения (объемов по факту над нормативными) плату начислять по нормативам. Данное требование не распространяется на дома, собственники которых выбрали непосредственный способ управления и, следовательно, заключили договоры предоставления коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Для получения

**разъяснений по порядку формирования платы на ОДН (оформления перерасчетов в случае нарушения требований законодательства) следует обращаться в свою управляющую организацию. Жалобы на неправомерные действия управляющей организации в отношении порядка начисления платы за коммунальные услуги рассматривают органы государственного жилищного надзора.**

**ВОПРОСЫ 5/6**— В 2011 году установила в квартире индивидуальное отопление, соблюдая все условия переустройства. Платила только за отопление мест общего пользования. В апреле 2016 года ООО «Теплоснабжение» прислало квитанцию на оплату не оказанных ими услуг в моей квартире. Они утверждают, что закон на их стороне. Верно ли это? Наталия— Вопрос по сути этот же, но адресат другой: «Прошу Вас проконсультировать по следующему вопросу. 28.07. 2011 года я установил в своей квартире индивидуальное отопление – двухконтурный газовый котел. Такое же переустройство произвели еще 4 квартиры в нашем 18-тиквартирном доме. Разумеется, переустройство в моей квартире произведено на законных основаниях: есть решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения Администрации городского округа г. Фролово от 13. 05. 2011г. Для этого решения в администрацию были предоставлены все запрошенные Администрацией документы, все проекты были согласованы с организациями, оказывающими коммунальные услуги. В апреле 2016 года ООО «Теплоснабжение» города Фролово прислало квитанцию об оплате их услуг в моей квартире, хотя я не пользуюсь их услугами (батареи у меня отрезаны от центрального отопления). Они ссылаются на формулу расчетов Постановления Правительства № 307, а также на Закон о теплоснабжении. Почему это вдруг случилось в 2016 году, хотя проекты были согласованы с ООО «Теплоснабжением». Что мне делать? Куда обращаться по данному вопросу? Могу ли я считать, что закон на моей стороне?» С уважением, Александр.

**ОТВЕТ** Действующими Правилами, определяющими порядок расчета платы за коммунальную услугу по отоплению, не предусмотрен механизм расчета платы за данную услугу в многоквартирном доме, отдельные помещения в котором в предусмотренном законодательством Российской Федерации порядке отключены от централизованной системы отопления. Поэтому формирование соответствующих платежей осуществляется в отношении всех помещений в доме по единому принципу. При этом система централизованного отопления в многоквартирном доме относится к общему имуществу, поэтому реконструкция этого имущества путем его изменения (уменьшения) возможна только с согласия всех собственников помещений в доме. По мнению Министра России одновременно с принятием решения о реконструкции многоквартирного дома собственники на общем собрании должны определить порядок оплаты собственником, перешедшим на индивидуальное отопление, расходов на содержание общего имущества в части отопления исходя из общих начал и смысла

**жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости (ст.7 ЖК РФ).**

**МАЙ 2016**

**1 ВОПРОС** Просим дать разъяснения по поводу оплаты тепла мелким предпринимателем. Это делается исходя из: площади помещения; по количеству работающих; по числу секций отопительной батареи; исходя из других факторов. Дьяченко А.П.

**ОТВЕТ** Согласно действующему порядку в многоквартирных домах, оборудованных общедомовыми приборами учета (ОДПУ) тепловой энергии, собственники и пользователи помещений платят за отопление по объему энергоресурса, определенному по показаниям ОДПУ, и распределенному между потребителями пропорционально доле собственности, т.е. пропорционально доле площади конкретного помещения в общей площади всех жилых и нежилых помещений в доме. При отсутствии ОДПУ – в соответствии с установленными нормативами на 1кв.м. площади. Таким образом, в расчете платы за отопление используется показатель площади помещения. **2 ВОПРОС** Мы проживаем на станции Максима Горького. Поставили новые счетчики на электроэнергию, а чтобы зарегистрировать и опломбировать их (хотя пломба есть) МУП требует заплатить 350 рублей. Подскажите, правомочны ли их требования? МУП находится по адресу: г.Волгоград, 400038, ул. Волгоградская, 13. Коротичкий Иван Петрович, Платонова Юлия Тимофеевна.

**ОТВЕТ** Установленный прибор учета коммунальных услуг, в том числе после поверки, опломбировается исполнителем коммунальных услуг (управляющая организация либо ресурсоснабжающая организация) без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится исполнителем повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом. Основание: п.81 Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 №354.

**3 ВОПРОС** 3 месяца нет платежки за свет. Мы платили УК, теперь должна быть отдельная платежка от энергосбыта. Как быть? Волгоград, ул. Фадеева, 39

**ОТВЕТ** Заключение договоров энергоснабжения, в том числе поставки электрической энергии, с ресурсоснабжающими организациями в целях обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида относится к стандартам управления многоквартирными домами. Поэтому непонятно по какой причине управляющая организация перестала начислять плату за электрическую энергию. Если произошла смена управляющей организации и новая управляющая не успела заключить соответствующий договор ресурсоснабжения, его временное отсутствие

не должно влиять на начисление платы потребителям исполнителем услуги.

**4 ВОПРОС** Здравствуйте! Я платила за электричество в Волгоградэнергосбыт по счетчику. Потом в нашей двухэтажке установили общедомовой счетчик, и плату за свет стала брать с нас УК. Я не успеваю подавать данные по счетчику и просто оплачиваю платежку, так как там есть строка «электроэнергия». Я так понимаю, плату с меня теперь берут по нормативу. Но не может ли случиться такого, что при проверке счетчика мне выставят огромный счет за электричество, потому что исходя из показаний счетчика, получается что я не плачу. Дайте, пожалуйста, разъяснения. *Как начисляется плата за электрическую энергию, если потребитель не передает вовремя показания индивидуального прибора учета.*

**ОТВЕТ** Предоставление показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) коммунальных услуг в установленные сроки исполнителю данных услуг является правом потребителей, но не обязанностью. В случае отсутствия информации о текущих показаниях ИПУ исполнитель начисляет соответствующую плату исходя из среднемесячных объемов потребления согласно предыдущим показаниям, затем по нормативам. В любом случае можно обратиться в управляющую организацию по вопросу проведения сверки объемов коммунальной услуги, оплаченных по нормативам и зафиксированных счетчиком.

**МАРТ 2016**

**ВОПРОС** Здравствуйте. Проживаю в ТЗР дом Н.Отрады 20б. Прописано 4 человека, площадь квартиры 100м. ТСЖ уют. Ежемесячно в платежках бешеные суммы за общедомовые расходы. Вот цифры января в моей платежке. Общедомовая горячая вода — 658.33 Общедомовая холодная вода — 113.16 Общедомовая электроэнергия — 375.55 при этом личные расходы по счетчикам за 4 проживающих горячая вода — 323.92 холодная вода — 187.22 электроэнергия — 1246.9. Сравнила платежи в других домах, там общедомовые нужды 40-100рублей. Никаких расшифровок и внятных ответов в ТСЖ не дают. Сегодня нас известили, что в связи с задолженностью по оплате горячая вода будет подаваться на 4 часа в день по графику с 6-8 утром и с 18-20 вечером. Просим помочь разобраться в данной ситуации. Могу выслать копию платежей и объявления. Заранее благодарю.

**ОТВЕТ** В настоящее время согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах для управляющих организаций, являющихся исполнителями коммунальных услуг, действует ограничение при расчёте платы за услуги водо-, электроснабжения, потребленные на общедомовые нужды согласно показаниям соответствующих общедомовых приборов учета. Данное ограничение заключается в следующем. Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за

исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема такого превышения между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Если собственники Вашего дома не принимали такого решения, следует обратиться в управляющую организацию (ТСЖ) с требованием провести соответствующий перерасчет. Деятельность управляющих организаций на территории Волгограда контролируется Управлением «Жилищная Инспекция Волгограда» администрации Волгограда (400066, Волгоград, ул. им. Чуйкова, 15). Поэтому при несогласии с начислениями платы за жилищно-коммунальные услуги Вы вправе обратиться с жалобой в данную инспекцию по указанному адресу.

**ВОПРОС** Была публикация, что с Нового года пенсионеры достигшие 80-летнего возраста не будут платить за капремонт. А что мы видим? Пришли платежки с увеличенной платой, и все это без объяснения причин. Дайте разъяснения. Пенсионерка, 83 года, Волгоград

**ОТВЕТ** В 2016 году одиноко проживающим неработающим собственникам жилых помещений, достигшим возраста 70 и 80 лет, предоставляется компенсация по уплате взноса на капитальный ремонт многоквартирных домов в размере 50% и 100% соответственно. Компенсация — это возмещение произведенных расходов, поэтому для того, чтобы ее получить, прежде, нужно оплатить взнос на капитальный ремонт, после чего обратиться за компенсацией. Механизм представления данных компенсаций утвержден постановлением администрации Волгоградской области от 01.03.2016 №89-п «Об утверждении Порядка предоставления компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Волгоградской области». Данным постановлением определено, что для получения компенсации следует обратиться в центр социальной защиты населения либо многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг по месту жительства с заявлением. К заявлению необходимо приложить ряд документов, в том числе подтверждающие оплату взноса на капремонт за месяц, предшествующий месяцу подачи заявления, либо соглашение о погашении задолженности с документами, подтверждающими факт его выполнения. При начислении компенсации будет учитываться региональный стандарт нормативной площади жилого помещения, используемой для расчета субсидий. Другими словами, компенсацию рассчитают не на всю занимаемую площадь, а с учетом размера вышеназванного стандарта. Компенсации будут выплачиваться раз в 3 месяца за истекший квартал.

**ВОПРОС** Нас интересует, на каком основании в десятки раз повысилась плата за аренду муниципального жилья? Никулина

**ОТВЕТ** Согласно Жилищному кодексу РФ размер платы за наем жилого помещения по договору найма жилого помещения устанавливается органом

государственной власти, органом местного самоуправления, наймодателем по согласованию с органом местного самоуправления. Порядок установления, изменения, ежегодной индексации платы за наем жилых помещений по договорам найма жилых помещений жилищного фонда социального использования устанавливается Правительством Российской Федерации.

**ВОПРОС** Зинаида Емцева. Про объем отопления. Волгоград, ул. пос. 4-й уч-к, д. 23 кв. 7 (4-х комн. коммуналка). Занимаем комнату 14,7 кв. м. 2013 г. 0, 3927 гкал.; 2016 г. 0,7511 гкал. Соответственно - оплата в 2013 г. 513,75 руб, а 2016 г. 1183,55 руб. Вопрос задать некому... объем потребления гкал вырос в 1,9 раза. Дом старый, 1946-1947 года постройки, 2-х этажный. Неужели ПОДРОС????

**ОТВЕТ** С 01.08.2015 в Волгограде изменился порядок оплаты услуги по отоплению многоквартирных домов, согласно которому плата за отопление взимается с потребителей только в отопительный период. Соответственно утверждены новые нормативы для формирования платы за отопление в домах, не оборудованных общедомовыми приборами учета. Так, если дом не превышает 4-х этажей, норматив составляет 0,035 Гкал. на 1 кв. м. общей площади помещения (в 2013 году норматив составлял 0,0183 Гкал). Если в доме есть общедомовой прибор учета теплоэнергии, ежемесячная плата за отопление в текущем году формируется исходя из его показаний в каждом месяце отопительного периода (в 2013 году – исходя из среднемесячного объема теплоэнергии согласно показаниям общедомового прибора учета за предыдущий год). На величину оплаты данной коммунальной услуги в сравниваемых периодах также влияет ежегодное изменение (увеличение) тарифов на теплоэнергию.

**ВОПРОС** От жильцов дома № 123 по пр. Ленина, г. Урюпинск, Волгоградская область. Просим дать нам письменный ответ по налогообложению сбора и выплаты вознаграждения председателю Совета многоквартирного дома, выбравшего способ управления — УК. В договоре управления МКД прописывается дополнительная обязанность управляющей компанией, действующей по поручению собственников помещений, собирать и выплачивать вознаграждение председателю Совета МКД. УК выставляет в платежном документе, направляемом собственнику через МФЦ, отдельной строкой (сверхутвержденного тарифа) взнос на выплату председателю Совета МКД вознаграждения. А после этого УК должна выплатить — перечислить напрямую полученные по этой статье деньги, на расчетный счет председателя Совета дома (счет открыт в Сбербанке на физическое лицо председателя совета МКД) через МФЦ, минуя расчетный счет УК. Договор УК с председателем Совета МКД не заключает, соответственно не является его работником. При подобной организации правоотношений поступление денежных средств по ст. «Вознаграждение председателя Совета МКД» при надлежащей организации раздельного учета не подлежит налогообложению. На основании п.п. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ УК не является налоговым агентом по НДФЛ и плательщиком страховых взносов, т.к. не

признается источником выплат, не начисляет вознаграждение (председатель Совета МКД самостоятельно уплачивает НДФЛ, объекта обложения страховыми взносами не возникает). Эта ситуация, вознаграждение председателю Совета МКД, не является операцией УК по реализации (пост. ФАС с.30 от 12.12.2013 г. по делу № А26-1411\2013). В части сбора и перечисления вознаграждения председателю Совета МКД на УК не распространяются требования ФЗ от 03.06 2009 № 103-ФЗ, регулирующие деятельность платежных агентов, так как председателя Совета МКД нельзя рассматривать как поставщика товаров, услуг для собственников помещений в МКД. Учитывая вышеизложенное, считаем, что УК не будет подлежать налогообложению по сбору и выплате вознаграждения председателю Совета МКД при вышеуказанных условиях оформления и организации этих выплат. Правы ли мы? Просим дать ответ.

**ОТВЕТ** Порядок выплаты вознаграждения членам совета многоквартирного дома разъяснен в письме Минстроя России от 29.09.2015 №32395-ОГ/04 «О разъяснении положений жилищного законодательства», выдержки из которого приводятся в заявлении. В данном письме высказывается мнение, что выплата вознаграждения не представляется без участия третьих лиц, в качестве которых может выступать управляющая организация, которая может быть выбрана в качестве уполномоченного лица по аналогии с выбором лица, уполномоченного на заключение договора с пользователем общего имущества (подпункт 3.1 пункта 2 статьи 44 Жилищного кодекса РФ). Наиболее приемлемым, по мнению Минстроя России, является следующий вариант выплаты вознаграждения. Договором управления устанавливаются дополнительные обязанности управляющей организации, действующей по поручению собственников помещений: - начислять и выставить к уплате в платежных документах собственникам помещений в многоквартирном доме взнос на выплату вознаграждения членам и председателю совета многоквартирного дома в размере, установленном общим собранием собственников помещений; - с периодичностью, предусмотренной общим собранием собственников помещений, выплачивать фактически полученные по данной статье денежные средства членам и председателю совета многоквартирного дома. Таким образом, фиксируются обязательства управляющей организации перед собственниками помещений по распоряжению по их поручению денежными средствами на определенную цель. При этом управляющая организация не вступает ни в какие правоотношения с членами и председателем совета дома, только собственники помещений (контрагенты по договору управления) вправе требовать от нее надлежащего исполнения обязательств по выплате вознаграждения либо возврату неосновательного обогащения. Управляющая организация выступает посредником в расчетах: включает вознаграждение в платежный документ, собирает денежные средства и выплачивает их членам совета многоквартирного дома. Принципы взаимодействия управляющей организации и собственников помещений

должны быть зафиксированы в письменном виде — в рамках договора управления многоквартирным домом или как отдельное соглашение.

### **ВОПРОС**

1. Добрый день! Помогите, пожалуйста, разобраться в некоторых вопросах.

**Первый вопрос.** По строке Содержание и ремонт исправно оплачиваем, только не понятно за что. Ни один из пунктов перечня работ, заявленных управляющей компанией, не выполняется. Нет дворника, двор весь покрыт ледяной коркой, ходить страшно. Подъезд тоже моем сами. Крыша протекает. По поводу крыши обращались, отделались отпиской. Имеем ли мы право не платить за не предоставленные услуги?

**Второй вопрос.** У нас квартира не приватизированная и платили за найм жилья 7руб.87к. А за январь пришла платежка с суммой-369руб.66коп. Чем вызвано такое повышение, или сюда включили плату за капремонт? Спасибо.

**ОТВЕТ на первый вопрос.** Многоквартирный дом содержит элементы общего имущества собственников помещений этого дома: -межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование; — крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; — земельный участок под домом с элементами озеленения и благоустройства. Полный список общего имущества в каждом многоквартирном доме индивидуален. Собственник помещения (наниматель) несет бремя содержания, как своего помещения, так и общего имущества в доме. Размер платы за содержание и ремонт общего имущества должен устанавливаться на общем собрании собственников по предложению управляющей организации. Управляющая организация управляет домом на основании договора управления, в котором обязательно содержится перечень выполняемых работ (услуг) по содержанию общего имущества, кратность их выполнения и стоимость. Если управляющая организация не выполняет работы по уборке придомовой территории, текущему ремонту кровли и пр., собственникам (нанимателям) необходимо активно фиксировать факты такого ненадлежащего исполнения своих обязанностей (составлять акты, фотографировать), после чего требовать от управляющей организации перерасчета платы за содержание и ремонт общего имущества. Жаловаться на неисполнение управляющей организацией условий договора управления нужно в муниципальную жилищную инспекцию (в Волгограде это Управление «Жилищная инспекция Волгограда» администрации Волгограда).

**ОТВЕТ на второй вопрос.** С 01.01.2016 постановлением администрации Волгограда (от 01.12.2015 №1669) установлен новый размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем) для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма

жилых помещений муниципального жилищного фонда Волгограда. В соответствии с данным документом базовая ставка платы за пользование жилым помещением (платы за наем) на 1 кв. м занимаемой площади (в изолированных помещениях — занимаемой общей площади таких помещений, в отдельных комнатах — занимаемой площади этих комнат) в месяц принимается равной минимальному размеру взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме на территории Волгоградской области. Очевидно, такое резкое увеличение платы за наем связано с тем, что наниматели жилых помещений не платят взносы на капитальный ремонт многоквартирных домов, поскольку капитальный ремонт обязан оплачивать собственник, т.е. в данном случае — администрация Волгограда.

**ВОПРОС** В настоящее время получателем платежей по ЖКХ по платежным квитанциям является ООО ИВЦ ЖКХ и ТЭК, с которым наша УК заключила договор. Законно ли что по вопросам начисления и оплаты жилищно-коммунальных услуг нам предлагают обращаться и приходится обращаться в отдел по расчетам с населением ООО «РИЦ+»?

**ОТВЕТ** Обычно в договорах управления управляющие организации оставляют за собой право привлекать по собственному усмотрению подрядчиков для выполнения всего необходимого комплекса работ (услуг), связанных с управлением многоквартирным домом. В то же время договор управления заключается между собственниками и управляющей организацией, поэтому ответственность перед собственниками за все вопросы по надлежащему управлению домом (обеспечению качественными жилищно-коммунальными услугами, правильному формированию жилищно-коммунальных платежей и пр.) несет управляющая организация. Следовательно, по вопросам начисления и оплаты жилищно-коммунальных услуг надо обращаться в управляющую организацию, как к исполнителю жилищно-коммунальных услуг, а не к ее расчетному оператору.

**ВОПРОС** Что включается в тариф на отопление по Волгограду и производятся ли корректировки, если температура зимой плюсовая? Сейчас тариф с 1-го июля 2015 года -1575 рублей, это на минус 30?

**ОТВЕТ** Тарифы на коммунальные услуги, в том числе на тепловую энергию, используемую для отопления жилых домов, являются регулируемыми. На территории нашего региона они устанавливаются уполномоченным органом — Комитетом тарифного регулирования Волгоградской области для каждой коммунальной организации в соответствии с определёнными затратами и условиями хозяйствования. Более подробную информацию по процедуре определения и установления данных тарифов можно получить в рамках индивидуальной консультации, записавшись на прием к представителю обозначенного комитета, в Общественной приемной на базе Волгоградского учебно-курсового комбината (Голубинская, 1, т. 35-27-32).

**ФЕВРАЛЬ 2016**

**ВОПРОС 1** Житель Волгограда интересуется. Почему за квартиру площадью 54 кв.м. плата за отопление составила 1982 рубля. А в соседнем доме в такой же по площади квартире плата за отопление в аналогичный период составила 1040 рублей. С чем связано наличие такой разницы?

**ОТВЕТ** Возможно, такая разница обусловлена наличием либо отсутствием общедомового прибора учета тепловой энергии. Если дом не оборудован общедомовым прибором учета тепловой энергии, ежемесячные платежи за отопление с 01 августа 2015 года в Волгограде формируются исходя из «новых» нормативов, дифференцированных в зависимости от этажности многоквартирного дома. Если в доме есть общедомовой прибор учета тепловой энергии, расчет ведется согласно его показаниям в каждом расчетном периоде. Например, текущий отопительный период начался с 12 октября 2015 года. Потребители в оприборенных домах заплатили за тепловую энергию согласно показаниям прибора учета за период с 12 октября, а потребители в домах, где соответствующих приборов нет, заплатили по нормативу за полный месяц.

**ВОПРОС 2** Жительница Волгограда спрашивает. Как она должна оплачивать коммунальные услуги за собственную квартиру в Туле, если ни одного дня она там не прожила, поскольку живет в Волгограде.

**ОТВЕТ** Отличительной особенностью многоквартирного дома является то, что в нем существуют два вида имущества: личное (квартиры, офисы) и общее (например, лестничные клетки, лифты, крыши, подвалы). Собственники жилого помещения в многоквартирном доме несут ответственность за содержание (надлежащую эксплуатацию) не только своего личного помещения, но и за содержание неделимого общего имущества. С момента возникновения права собственности собственники жилого помещения оплачивают коммунальные услуги, потребленные на общедомовые нужды. Также независимо от условия проживания в своем жилье собственники должны оплачивать услуги отопления. И, конечно, если жилое помещение не оборудовано индивидуальными приборами учета коммунальных услуг, собственники оплачивают услуги водоснабжения, водоотведения, электроснабжения согласно установленным нормативам и количеству зарегистрированных в помещении собственников.

### **ЯНВАРЬ 2016**

**ВОПРОС 1.** В единой платежной квитанции по оплате жилищно-коммунальных услуг есть строчка «Содержание и ремонт жилья», что она подразумевает? Каков перечень работ? Какие пункты выполняются? Почему в платежках по капремонту внизу мелким шрифтом написано, что квитанция печатается в Московской области? Что в Волгограде напечатать не могут? А потом из Москвы КАМАЗами возят? Житель Волгограда

**ОТВЕТ** «Содержание и ремонт жилья» это перечень работ, услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Например, подметание и уборка придомовой территории; промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений. Полный перечень таких работ, услуг определяется

с учетом технических и конструктивных особенностей многоквартирного дома, является существенным условием договора управления и обязательно размещается на официальном сайте в рамках утвержденного Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Второй вопрос, конечно, требует разъяснений непосредственно УНО «Региональный фонд капремонта». Деятельность данной организации, в т.ч. зарплата сотрудникам, распечатка и разноска квитанций, финансируется за счет средств бюджета Волгоградской области, поэтому выбор исполнителя на выполнение операций по распечатке платежных квитанций должен основываться на экономических рычагах и конкурсных процедурах. Из чего можно предположить, что в данном случае московский исполнитель предложил более выгодные условия.

**ВОПРОС 2.** Правомерно ли с меня, как ветерана труда, много лет находящегося на пенсии, взимают с квартирных льгот на капремонт без моего согласия, без договора и т.д. Прошу разъяснить и по поводу моего сына-инвалида и его квартирных льгот. Жительница Волгограда, Ворошиловский район

**ОТВЕТ В** соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» взнос на капитальный ремонт приравнен к плате за жилое помещение и коммунальные услуги и подлежит субсидированию. Кроме того, в случае, если собственник имеет предусмотренные законом льготы по оплате жилого помещения, то льготы распространяются на уплачиваемый собственником минимальный размер взноса на капитальный ремонт дома. Порядок получения указанной субсидии и предоставления обозначенных льгот можно узнать, обратившись в районные службы социальной защиты населения либо ближайшие МФЦ.

**ВОПРОС 3.** Я хочу задать вопрос по поводу капитального ремонта многоквартирных домов. Наш дом включен в программу капитального ремонта многоквартирных домов на 2022г. И в тоже время входит в перечень адресов по программе «О сносе и реконструкции многоквартирных жилых домов в городском округе город-герой Волгоград на 2010-2020г». По этой программе наш дом подлежит сносу. Так если дом будет снесен о каком капремонте можно говорить, и почему нам приходят квитанции об оплате от организации «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов»? Аварийным наш дом не признан. Мы обращались с этим вопросом в прокуратуру Кировского района Волгограда. Из полученного ответа не ясно надо нам оплачивать эти квитанции или нет? И куда нам дальше обращаться? Жительница Волгограда, Кировский район

**ОТВЕТ** Региональную программу капитального ремонта формирует субъект РФ на основании данных муниципалитета. Многоквартирные дома, признанные аварийными в установленном порядке, либо с износом более 70 процентов, не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта. За разъяснением по какой причине Ваш дом оставлен

в региональной программе, равно как и для исключения такого дома из региональной программы, необходимо обратиться в администрацию Волгограда и комитет ЖКХ Волгоградской области.

**ВОПРОС 4.** У нас сменилась управляющая компания. И сразу появилась новая строка «управление», подняли тариф за «Содержание и ремонт общего имущества» и ОДН по горячей воде. Хотя горячей водой ничего не делают: полы не моют, деревья не поливают, а за управление берут ни с человека, а с квадратного метра. Правомочны ли такие действия УК? Куда можно на нее пожаловаться, и какие принять меры по устранению этих недостатков и возврату денег. И можете ли вы помочь грамотно составить заявление? Жительница Волгограда

**ОТВЕТ** Функции по проверке правильности начисления платы за коммунальные услуги в городе Волгограде исполняет департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда. Также данная структура контролирует выполнение (невыполнение) управляющей организацией обязательств, предусмотренных договором управления. В свою очередь, инспекция государственного жилищного надзора Волгоградской области вправе проконтролировать исполнение обозначенных функций государственного жилищного надзора администрацией Волгограда. Поэтому в указанной ситуации, прежде всего, следует обратиться в управляющую организацию (письменно изложить все претензии по качеству управления домом и Ваши требования по организации работы). Ответ управляющей организации, которым Вы не удовлетворены, (отсутствие ответа в течение месяца) может служить основанием для обращения в департамент ЖКХ и ТЭК администрации Волгограда с жалобами на управляющую организацию. В случае, если не устраивает ответ департамента, можно обратиться в инспекцию государственного жилищного надзора Волгоградской области.

Следует отметить, что жилищное законодательство для наведения порядка в многоквартирном доме требует определенной активности, ответственности и инициативности от собственников помещений в доме. Помощь в разъяснении требований закона, юридическую консультацию и помощь в составлении необходимых документов можно получить на приемах в региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ. Информация о графике и месте проведения приемов размещена на сайтах ГОАУ Волгоградской области «Волгоградский государственный учебно-курсовой комбинат», Комитета жилищно-коммунального хозяйства Волгоградской области, НП «Национальный центр общественного контроля в сфере ЖКХ «НП ЖКХ Контроль», АНО ДПО «Международная академия профессионального образования», Региональной общественной инспекции.

---