

Архив консультаций и ответов на вопросы за 2017 год

Дом советов (декабрь 2017)

Открытые консультации на основании обращений собственников в формате цикла передач о реальном решении проблем ЖКХ.

Тема консультации [«Мошенничество в ЖКХ. Осторожно, судебный приказ!»](#)

Консультирует Иванов Роман Алексеевич, ведущий передачи Роман Иванов, председатель правления Ассоциации советов многоквартирных домов и собственников жилья Советского района Волгограда.

Дом советов (ноябрь 2017)

В ноябре консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов – масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ на территории Волгоградской области» [в прямом эфире Эхо Москвы в Волгограде.](#)

Дом советов (октябрь 2017)

В октябре консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов – масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ на территории Волгоградской области». Вопрос 1

Не удержалась, чтобы не написать вам. Вы подняли очень актуальную тему в статье «Сносить нельзя оставить» в №8 газеты ИНТЕР от 2 марта 2017 года. И вот почему. Я проживаю в такой четырехэтажке, доставшейся мне по наследству от мамы в 2011 году. Построен дом, со слов старожилов, в 1962 году. Возводился он одним из первых в нашем квартале (кроме него построено еще 3 сборных дома). По документам в администрации эти «хрущевки» почему-то кирпичные!

Я согласна с Валентином Степановичем Бабалич, что эти дома исчерпали предел прочности. А особенно наш, так как он построен на болотистой почве — в Красноармейском районе в так называемом поселке «Водники».

Мы обращались в разные инстанции, но нам отвечают «Делайте экспертизу за свой счет». Зачем ее делать, если и так видно, что панели разрушаются, в швы дует, слышится треск. Два года назад мы писали в приемную Медведева, прикладывали к обращению фотографии, но увы...

Обидно, что у нас все обстоит так плохо. В Москве значит власти думают о людях, а у нас нет. Я не специалист по строительству, но считаю, что ремонтировать такие дома бесполезно. Это пустая трата денег, которые мы

платим за капремонт. А в нашем доме он намечен на 2020 год. Нам, пенсионерам, еще до него дожить надо!».

Капралова Галина Петровна

Вопросы:

Бывают ли такие ситуации, когда в доме не надо проводить экспертизу. То есть видно невооруженным глазом, что его надо сносить? Или экспертиза проводится всегда? Даже когда уже какая-то часть дома рухнула?

За чей счет должна проводиться экспертиза? Каков здесь механизм действий для граждан?

Ответ

Для рассмотрения вопроса о признании многоквартирного дома аварийным необходимо обратиться в межведомственную комиссию, созданную администрацией Красноармейского района Волгограда, с заявлением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (форма заявления не установлена).

Далее в ходе процедуры рассмотрения заявления комиссия определяет перечень дополнительных документов (заключения (акты) соответствующих органов государственного надзора (контроля), заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций жилого помещения), необходимых для принятия соответствующего решения. При этом в утвержденном Постановлением Правительства РФ Положении о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции не предусмотрена обязанность собственников многоквартирного дома по оплате необходимых дополнительных исследований. На практике есть случаи, когда собственникам дома из-за недостатка бюджетных средств предлагают принять добровольное решение об оплате соответствующей экспертизы с целью ускорения процесса признания дома аварийным.

Помимо изложенного порядка изначально можно обратиться в органы государственного жилищного надзора с жалобой на неудовлетворительные условия проживания. И тогда орган государственного жилищного надзора проводит свою оценку технического состояния дома и направляет его в администрацию Красноармейского района Волгограда для рассмотрения на межведомственной комиссии и принятия решения в установленном законом порядке. Контроль за своевременным рассмотрением данного заключения и соответствием требованиям закона решения, принятого органом местного самоуправления, осуществляется инспекцией государственного жилищного надзора по Волгоградской области.

Если имеются заключения обозначенных структурных подразделений исполнительной власти города Волгограда и Волгоградской области необходима их юридическая оценка для определения дальнейшего порядка действий. Юридическую консультацию можно получить в Региональном

центре общественного контроля в сфере ЖКХ. График приемов граждан размещен на сайте ro1.ru.

Вопрос 2

«Здравствуйте! Вопрос такой. У меня есть газифицированная летняя кухня. В ней установлен газовый счетчик. Кухня не используется мною более 4 лет (из печи газовой вынули газовую горелку и заглушили подвод к газовой плите). Ежегодно я подавала заявление в газовый участок на предмет использования кухни. Последние показания 4-годовой давности 2685. Все было оплачено, задолженности нет. Когда в августе 2017 года я вновь написала заявление, в газовом участке его не приняли, сославшись на то, что в ноябре 1917 года истекает срок действия поверки счетчика. Мне выставили счет на 1261.04, т. е. по показаниям четырехлетней давности, но как за газ, использованный в апреле 2017 года. На мой звонок ответили, что оплачивать счет не надо. Заявление на продление срока действия счетчика не взяли. Но зачем я буду сейчас менять счетчик, если кухня не используется и не будет использоваться? Вот когда решу им пользоваться, тогда и заменю счетчик.

Правы ли в газовом участке и что мне делать?».

С уважением Л.П. Назарова, ст. Преображенская, ул. Буденного 33

Ответ

Невозможно комментировать действия представителей ресурсоснабжающей организации, поскольку они не совсем понятны. Видимо, они просто зафиксировали последние показания прибора учета перед необходимой поверкой данного прибора.

Потребитель же в данном случае должен иметь документ (акт), подтверждающий факт неиспользования газа в летней кухне. По результатам проведения работ по отключению газового подвода к газовой плите и пр. работники, проводившие эти работы, составляют соответствующий акт, один экземпляр которого остается у собственника домовладения и служит основанием для не предъявления платы за пользование газом.

Вопрос 3

«Я, Шипилов Георгий Сергеевич, проживаю вместе с женой в двухкомнатной квартире в г. Волжский. Квартира кооперативная и приватизированная. В вашей газете № 7 за 23 февраля 2017 года опубликована статья «В квартире можешь ты не жить, но...». Я имею дачу, каждый год с мая по октябрь мы живем на даче. Приборы учета на горячую и холодную воду в квартире есть. Нет прибора учета на газ. Каждый год я брал справку в обществе, что проживаю на даче. Мне делали перерасчет. Как мне теперь будет делаться перерасчет?».

Вопрос:

Как будет осуществляться перерасчет гражданину, в связи с вступившими в силу изменениями в законодательство (в правила № 354)?

Ответ

Согласно принятым изменениям в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов с 1 января текущего года аргументированным основанием для освобождения от оплаты за коммунальные услуги в случае временного непроживания в жилом помещении являются показания соответствующих индивидуальных приборов учета.

Если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета и при этом отсутствие технической возможности его установки не подтверждено в установленном настоящими Правилами порядке либо в случае неисправности индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в жилом помещении и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности, перерасчет не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы.

Дом советов (сентябрь 2017)

В сентябре консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов и экспертов – масштабирование модели общественного контроля в сфере ЖКХ на территории Волгоградской области»

Вопрос 1.

Мы жильцы многоквартирного дома, пожилые люди. Хотим сказать, что не можем пользоваться ванной, т. к. нагрев воды и змеевика настолько сильный, что становится плохо. В ванной стоит нестерпимая духота. Обращались в УК ООО «Дом-Сервис Красноармейского» с вопросом, почему нельзя отрегулировать (уменьшить) температуру нагрева. Отвечают — нельзя.

Подскажите, как нам повлиять на сложившуюся ситуацию?

Владимир Петрович Черкашин, Красноармейский район.

Ответ на вопрос 1. Поскольку функции управления в отношении многоквартирного дома осуществляет управляющая организация, в соответствии со стандартами управления многоквартирными домами, данная организация является исполнителем коммунальных услуг в доме, в т.ч. горячего водоснабжения, и отвечает за их качество. В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С. Из заявления непонятно есть ли официальный ответ управляющей организации о причинах сложившейся ситуации и невозможности принятия мер по ее урегулированию. В случае, если управляющая организация официально признает свое бессилие в решении возникшей проблемы, следует обращаться в департамент ЖКХ и

ТЭК администрации Волгограда, который курирует вопросы функционирования всех структур жилищно-коммунального комплекса Волгограда с целью оказания содействия в решении вопроса некомфортного проживания в многоквартирном доме. Также можно обратиться в Управление «Жилищная инспекция Волгограда» администрации Волгограда для организации проверки фактов ненадлежащего предоставления коммунальных услуг с целью принятия мер к управляющей организации в рамках государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля.

Вопрос 2.

Здравствуйте! За это лето я получила две желтых квитанции от компании Волгоградэнергосбыт. Они утверждали, что у меня сформировался долг в сумме чуть больше 600 рублей. В случае если я не погашу его, угрожали подать на меня в суд. Но дело в том, что уже больше 2 лет я плачу деньги за электричество не напрямую ресурсоснабжающей организации, а своей УК. Кроме того, примерно 2 года назад уже возникала такая ситуация. Тогда я попыталась выяснить, как образовался данный долг, в устной беседе мне сказали, что это долг за 2013 год и он сформировался потому что в какие-то месяцы я платила не вовремя. Потом деньги я внесла, но программа это не посчитала. Мне сказали, что разберутся в этом, но никаких письменных разъяснений я так и не дождалась. В любом случае, если это было в 2013 году, то сейчас уже прошел трехлетний срок в течение которого я должна хранить квитанции.

- 1. Имеют ли право требовать с меня долги организация, если я плачу им сейчас не напрямую?**
- 2. Имеют ли право требовать с меня долг, если я прошло уже больше трех лет с того момента, как он — по их мнению сформировался?**

Ответ на вопрос 2. Очевидно, что ресурсоснабжающая организация выставляет требование погасить задолженность за период оплаты соответствующих услуг в данную организацию и такое требование обосновано договорными отношениями между ресурсоснабжающей организацией и потребителем коммунальных услуг, который оплачивал эти услуги в данную организацию. Для получения информации о причинах и сроках образования задолженности нужно отправить в организацию официальный запрос о расшифровке предъявляемой задолженности. В отношении сроков исковой давности сообщаем следующее. В силу п. 1 ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. Если законом не установлено иное, течение срока исковой давности начинается со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права и о том, кто является надлежащим ответчиком по иску о защите этого права (п. 1 ст. 200). Управляющая и ресурсоснабжающая организации вправе обратиться в суд с

требованием о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги без привязки к трехгодичному сроку исковой давности. В связи с этим необходимо обратиться к п. 2 ст. 199 ГК РФ, которым установлено, что исковая давность применяется судом только по заявлению стороны до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Таким образом, если Вами в ходе судебного разбирательства не будет заявлено о пропуске срока исковой давности, то требования будут рассмотрены по общим правилам искового производства.

Дом советов (июль 2017)

В июле консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ.

Вопросы: 1. Имеют ли право граждане заключать договор на вывоз мусора на одного человека, если в доме проживают двое? И имеет ли право компания по вывозу мусора брать плату с человека, с которым не заключен договор? 2. Есть ли возможность у граждан в досудебном порядке взыскать деньги с компании ООО «Энергоконтроль»? Имеют ли право устанавливать электросчетчики другие компании, помимо организации «Энергосбыт»? Должны ли сейчас пенсионеры платить деньги за установку постоянной пломбы на счетчик?

Дом советов Май 2017

В мае консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов Волгоградской области – модель общественного контроля в действии»

ВОПРОС

Здравствуйте! С огромной просьбой о помощи обращаются к вам жильцы дома № 107 по ул. Смычки г. Волгограда. Уже больше года мы находимся бесхозными. Раньше нас обслуживало ЖЕУ-43, но с января 2016 оно прекратило свое существование. С тех пор мы не получаем платежей, соответственно не оплачивает услуги, которые автоматически нам оказывают водоканал, электросети, теплосети. Администрация Советского района в курсе нашей ситуации (не раз обращались), кроме того обещали нам помочь, но до сих пор никаких изменений нет. На прошлой неделе нам сообщили что ни одна УК не соглашается нас взять на обслуживание, дали список УК, прозванивайте сами и договаривайтесь. Либо берите управление в свои руки. В нашем доме 8 квартир, в двух никто не проживает и с хозяевами нет связи. А в остальных квартирах пенсионеры (двое не совсем адекватные). Уважаемая редакция, помогите нам в решении нашего трудного положения, мы нам не дает покоя скопившийся долг за год, большая вероятность, что завтра нас могут оставить без света, воды и отопления. С уважением, жильцы дома 107, ул. Смычки, Советского района, города Волгоград.

ОТВЕТ

Конечно, в соответствии с действующим жилищным законодательством способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками помещений на общем собрании. Орган местного самоуправления подключается в случае, если в течение года собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, и проводит конкурсный отбор управляющей организации. Из обращения непонятно есть ли официальный ответ администрации Советского района о мерах, принимаемых в рамках исполнения указанных обязанностей, определенных законом. Если нет, рекомендуем обратиться в администрацию с соответствующим официальным запросом. Законодательством также определено, что любой собственник помещения в многоквартирном доме может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию. Конечно, последствия приведенной в обращении ситуации должны прописываться в договорах ресурсоснабжения, которые управляющая организация обязана заключить с коммунальными организациями, приступив к управлению многоквартирным домом. По обязательствам данного договора, если управляющая организация по каким-либо причинам прекращает управление домом, то до момента выбора новой управляющей организации либо определения другого способа управления домом исполнителем коммунальных услуг выступают ресурсоснабжающие организации, которые и должны позаботиться о формировании соответствующих платежей, оформлении платежных документов и доведении их до потребителей коммунальных услуг. Как следует из обращения, в настоящий момент у жителей обозначенного дома нет задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, поскольку им не предъявляются соответствующие платежные документы. Правилами предоставления коммунальных услуг расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу, следовательно, предъявление платы за несколько месяцев является противоречием закону.

Дом советов Апрель 2017

О формах поддержки ТСЖ (ТСН)

- консультирование;
- юридическое сопровождение;
- семинары, просвещение;
- сопровождение ГИС ЖКХ;
- помощь по взаимодействию с органами государственной власти и местного самоуправления, контрольно-надзорными органами;
- урегулирование конфликтов ТСЖ/ТСН с членами ТСЖ/ТСН, управляющими организациями др.;
- эксплуатация и управление МКД на условиях «ленивого договора»;
- представительство в суде;
- общественный жилищный контроль и общественная экспертиза жилищного контроля.

Дом советов Апрель 2017

В апреле консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов Волгоградской области – модель общественного контроля в действии»

Вопрос 1 Письмо от жителей дома по адресу: ул. Кирпичная , дд.10, 11, х. Ляпичев Калачевского района. «Мы просим помочь вам в нашей ситуации. Мы столкнулись с махинациями ООО «Комплекс». Про существование данной управляющей компании нас не поставили в известность, не было никакого собрания, схода жителей. 07.02.2017 года в почтовых ящиках появились договор утвержденный главой администрации и платежки на оплату за работу, якобы проделанной компанией ООО «Комплекс». В договорах сказано, какую работу они должны проводить: убирать в подъездах, убирать снег от подъездов, следить за электросчетчиками, чистить снег с крыш домов и т.д. Во-первых, никаких договоров ни один житель наших домов с данными компаниями не подписывал. Работников ООО «Комплекс» начиная с 1 января 2017 года мы возле своих домов не видели, никакую работу они не проводили. А платежки нам уже выставили за февраль. Выставлять платежки за работу, которую никто не проводил, это самое настоящее мошенничество. Наши дома считаются 16-квартирными, но проживают в них по 10-11 семей. Нам объяснили, что имеется закон, согласно которому дома, в которых находится менее 20 квартир никакими управляющими компаниями не принимаются. Мы, жители двух домов по адресу ул. Кирпичная дд.10,11 категорически против всех управляющих компаний, мы согласны поддерживать порядок в подъездах и возле домов самостоятельно». Всего в письме больше 20 подписей, жителей двух домов.

Вопросы: Имеет ли право муниципалитет выбрать гражданам УК, если они сами это не делают? Как доказать, что заявленные в договоре с УК услуги по факту не оказывались? О каком законе идет речь, что МКД, в которых меньше 20 квартир никакими УК в управлении не принимаются? Могут ли жители сами обслуживать свои дома? Что для этого надо сделать?

Ответ

Жилищный кодекс Российской Федерации обязал собственников помещений в многоквартирном доме выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом: непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме, управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управление управляющей организацией. При этом непосредственный способ управления возможен в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. Однако, если собственники не провели общее собрание и не выбрали способ управления своим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации. На сайте «Реформа ЖКХ» есть информация, что в отношении указанных в обращении домов отбор управляющей организации

состоялся 16 декабря 2016 года. На основании решения конкурсной комиссии победителем конкурса признан единственный претендент – ООО «Комплекс». Также на сайте размещен договор управления обозначенными домами, содержащий в приложении №4 перечень и стоимость выполняемых работ (услуг) по управлению и содержанию (ремонту) общего имущества. Данный перечень не содержит работ по уборке подъездов и дворовой территории. В то же время в перечне есть работы по ремонту конструктивных элементов здания, в частности, предусмотрены замена разбитых стекол, ремонт окон, дверей, кровли и объектов внешнего благоустройства. Также предусмотрены ежедневные работы по содержанию внутридомовых коммунальных сетей, дератизация, дезинсекция (по мере необходимости), вывоз ТБО, аварийное обслуживание и т.д. В данных условиях собственникам нужно ознакомиться с договором управления, в т.ч. обязательствами управляющей организации, порядком осуществления контроля за исполнением обязательств управляющей организацией и контролировать работу управляющей организации в рамках этого договора. При этом необходимо знать, что способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. В то же время отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления, заключенного по результатам открытого конкурса, собственники вправе по истечении каждого последующего года со дня заключения указанного договора. При непосредственном способе управления многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме лица, выполняющие работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, обеспечивающие водоснабжение и осуществляющие водоотведение, электроснабжение, газоснабжение несут ответственность перед собственниками помещений в данном доме за выполнение своих обязательств в соответствии с заключенными договорами, а также в соответствии с установленными правилами. Таким образом, при непосредственном способе управления собственники самостоятельно подбирают поставщиков перечисленных работ, услуг и обеспечивают надлежащее содержание своего дома (имущества) посредством заключения соответствующих договоров с исполнителями необходимых работ.

Дом советов Март 2017

В марте консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов Волгоградской области – модель общественного контроля в действии»

Вопрос 1

Собственники МКД в г.Волжский интересуются, если в апреле 2015 года в доме установили общедомовой прибор учета по теплу, а в декабре 2016 года

прислали платежку на оплату расходов по установке данного прибора, правомерно ли это? Почему не проводилось общего собрания по этому вопросу? Почему был приобретен ОПУ именно за такую цену? Должны ли собственники оспорить данное решение или обязаны оплатить установку ОПУ.

Ответ Собственники помещений в многоквартирных домах должны были оснастить свои дома коллективными приборами учета используемых воды, тепловой и электрической энергии до 1 июля 2012 года. После указанной даты обязанность по оснащению многоквартирных домов общедомовыми приборами учета (ОДПУ) коммунальных услуг передана ресурсоснабжающим организациям. В соответствии с действующим законодательством, расходы за приобретение и установку ОДПУ полностью ложатся на собственников жилого дома. Собственники помещений обязаны оплатить расходы на установку общедомового прибора учета на основании счетов, за исключением случаев, когда такие расходы были учтены в составе платы за содержание и ремонт жилого помещения и (или) в составе обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества. (ПП РФ от 13.08.2006 №491). Поскольку ОДПУ являются общим имуществом, в частности, входят в состав внутридомовых инженерных систем, для установки ОДПУ требуется решение общего собрания собственников помещений, о необходимости проведения которого собственников должна была уведомить управляющая организация. Роль управляющей организации в этом случае ограничивается уведомительными и ознакомительными мероприятиями, однако в случае, если собственники не уведомляются о необходимости установки приборов учета коммунальных услуг, управляющей организации грозит штраф за уклонение от разработки и доведения до собственников информации о мероприятиях, направленных на энергосбережение. В отношении сроков предъявления к оплате расходов по установке ОДПУ в рассматриваемом случае собственникам можно порекомендовать обратиться в управляющую организацию с запросом о предоставлении копии акта ввода в эксплуатацию данного ОДПУ (возможно с апреля по декабрь 2016 года ОДПУ проходил процедуру ввода в эксплуатацию). Повлиять на величину расходов по установке ОДПУ собственники могли бы в случае предварительного обсуждения вопроса оснащения дома ОДПУ на общем собрании собственников. Поскольку такого собрания не было и ОДПУ был установлен в рамках исполнения обязанностей ресурсоснабжающей организацией, оспаривать величину предъявленных к оплате соответствующих расходов возможно только в судебном порядке.

Вопрос 2 «Здравствуйте! У меня однокомнатная квартира в Волжском, где никто не проживает. Я за нее плачу регулярно. А за январь мне принесли квитанцию, где были указаны разные лицевые счета. С чем это может быть связано?».

Ответ В данном обращении содержится недостаточно информации для его рассмотрения. Поэтому приглашаем на прием в Региональный центр общественного контроля в сфере ЖЕКХ для более детального изучения ситуации. График проведения приемов размещен на сайте Волгоградского учебно-курсового комбината.

Вопрос 3 Письмо от жителей домов Кировского района, п. Веселая балка Миршникова, Изварина.«Когда в этом году подавали отопление, у нас забился стояк. В итоге 4 квартиры остались без тепла. Наши коммунальщики отказывались чистить нам радиаторы, аргументирую тем, что это наше имущество и платить за то, чтобы их прочистить должны мы сами. Но ведь они забились не по моей вине».Вопрос: За чей счет должны прочищаться трубы отопления после того, как отопление только что запустили. Должны ли жители оплачивать эти услуги отдельно, либо эти работы должны выполняться в рамках тех денег, которые мы платим по строке «Содержание и ремонт общего имущества».

Ответ В соответствии с судебной практикой (определение Верховного Суда Российской Федерации от 24.11.2009 г. № КАС09-547) в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.д.).Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые имеют отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают одну квартиру, подлежат замене обслуживающей Ваш МКД организацией за счет собственников помещений.Перечень общедомового имущества должен содержаться в договоре управления, поскольку это существенное условие договора управления. Поэтому собственники по согласованию с управляющей организацией вправе установить в приложении к договору перечень объектов общего имущества, ответственность за надлежащее состояние которых возлагается на управляющую организацию.

Дом советов Февраль 2017

В феврале консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов Волгоградской области – модель общественного контроля в действии»

Вопрос 1 1. Нас заставляют менять электросчетчики на площадке, которым по 30 лет (самому дому 50 лет). Пришел представитель энергосбыта и сказал, что если жильцы добровольно не поменяют счетчики, их заставят делать это в принудительном порядке. Или им придется платить по нормативу, который будет составлять около 600 рублей. Как часто жильцы должны менять электросчетчики в соответствии с законом? Имеют ли право применить к нам те меры, о которых говорил представитель ресурсоснабжающей

организации? Владимир Петрович Черкашин, г. Волгоград, Красноармейский район

Ответ п.138 из Постановления №442. Постановлением Правительства РФ от 04.05.2012 №442 установлены Основные положения функционирования розничных рынков электрической энергии, которыми определено, что для учета электрической энергии, потребляемой гражданами, а также на границе раздела объектов электросетевого хозяйства и внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома подлежат использованию приборы учета класса точности 2,0 и выше. В многоквартирных домах, присоединение которых к объектам электросетевого хозяйства осуществляется после вступления в силу обозначенного документа, на границе раздела объектов электросетевого хозяйства и внутридомовых инженерных систем подлежат установке коллективные (общедомовые) приборы учета класса точности 1,0 и выше. При этом, приборы учета класса точности ниже, чем указано в Основных положениях, используемые гражданами на дату вступления в силу Основных положений, могут быть использованы ими вплоть до истечения установленного срока их эксплуатации. По истечении установленного срока эксплуатации приборов учета такие приборы учета подлежат замене на приборы учета класса точности не ниже, чем указано в требованиях Основных положений.

Вопрос 2 С меня решили взыскать долги за 2010 год. Но разве УК, ресурсоснабжающие организации имеют право это делать? Ведь срок хранения платежных документов у нас составляет 3 года. Разве могут попытаться взыскать с меня долги за период, который превышает этот срок? И зачем тогда дается этот срок — 3 года? Галина Федоровна, Волгоград, Дзержинский район

Ответ В силу требований Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) общий срок исковой давности составляет три года со дня, когда лицо узнало или должно было узнать о нарушении права. Управляющая и ресурсоснабжающая организации вправе обратиться в суд с требованием о взыскании задолженности за жилищно-коммунальные услуги без привязки к трехгодичному сроку исковой давности. В этом случае нужно обратиться к п. 2 ст. 199 ГК РФ, которым установлено, что исковая давность применяется судом только по заявлению стороны до вынесения судом решения. Истечение срока исковой давности, о применении которой заявлено стороной в споре, является основанием к вынесению судом решения об отказе в иске. Таким образом, если Вами в ходе судебного разбирательства не будет заявлено о пропуске срока исковой давности, то требования будут рассмотрены по общим правилам искового производства.

Дом советов отвечает ЯНВАРЬ 2017

В январе консультирует Кузнецова Ольга Ивановна, специалист Регионального центра общественного контроля в сфере ЖКХ, член команды проекта «Институт общественных жилищных инспекторов Волгоградской области – модель общественного контроля в действии»

Вопрос 1 Полгода не приносили квитанции за свет. Как выяснилось, не могли определиться, кто будет взимать деньги с жильцов: ресурсоснабжающая организация или УК. Сейчас управляющая компания запрашивает у жильцов показания счетчика. Имеют ли сейчас право, в соответствии с законодательством, брать с жильцов плату за эти полгода? Ведь просрочка произошла не по вине обычных граждан?

Ответ В соответствии с установленными стандартами управления многоквартирным домом управляющая организация обязана заключить договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями для обеспечения предоставления собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме коммунальной услуги соответствующего вида, в том числе электрической энергии. Также к обязанностям управляющей организации относится формирование документов на оплату жилищно-коммунальных услуг. Поэтому, если в доме по решению собственников помещений применяется прямая схема расчетов за коммунальные услуги, управляющая организация должна внести соответствующие изменения в договор с ресурсоснабжающей организацией, предусмотрев новый порядок формирования платежей. При этом для потребителей управляющая организация по-прежнему остается исполнителем коммунальных услуг согласно действующему договору управления. Из представленной ситуации следует, что собственники и пользователи помещений в доме не должны оплачивать электроэнергию за прошедшие расчетные периоды, если исполнитель своевременно не предъявлял им соответствующие платежные документы.

Вопрос 2 Куда гражданам девать отработавшие свой срок энергосберегающие лампы? Можно ли их выбрасывать на мусорку? Или в городе есть какие-то места их сбора?

Ответ

По закону ртутьсодержащие «источники света» нельзя выбрасывать в обычном порядке наряду с бытовым мусором. Такая привычка грозит нашей экологической безопасности, поэтому ртутьсодержащие лампочки нуждаются в специальной утилизации. Согласно жилищному законодательству, утилизация таких лампочек это обязанность управляющих компаний. Стоимость данной услуги уже заложена в строку «Содержание и ремонт жилья» жилья. Поэтому по данному вопросу жителям многоквартирных домов нужно обратиться в свою управляющую организацию поскольку в многоквартирных домах сбор и размещение отработанных ртутьсодержащих ламп обеспечивают управляющие компании, оказывающие услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах. Место первичного сбора и размещения отработанных ламп в многоквартирных домах определяется собственниками помещений или по их поручению лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами.

Вопрос 3 «Здравствуйтесь! У меня такой вопрос. Есть в Тракторозаводском районе всеми забытый поселок Водстрой. Из многоквартирных домов у нас в

поселке имеются двухэтажные и пятиэтажные. На поселке своя котельная, которая отапливает дома, но платим за тепло мы почему-то по-разному. Я живу в двухэтажном доме, у меня двухкомнатная квартира общей площадью 42 квадратных метра. И я плачу за отопление жилья на 1 тысячу рублей больше, чем мой знакомый, проживающий в трехкомнатной квартире в пятиэтажном доме. Возникает вопрос: почему? Что, отопить двухэтажный 16-квартирный дом сложнее, чем пятиэтажный шестиподъездный дом? Общедомовых приборов учета нет ни там, ни там». Михаил Михайлович Степаненко Волгоград, Тракторозаводской районпос. Водстройул. Луконина, д. 11

Ответ С августа 2015 года в Волгограде действует новый порядок оплаты услуг по отоплению многоквартирных домов, установленный Постановлением правительства РФ от 05.06.2011 №354. Если дом не оборудован общедомовым прибором учета теплоэнергии, при определении размера платы за отопление применяются установленные нормативы, которые дифференцированы по году постройки дома (до 1999 г. и после) и по этажности домов. Для домов пониженной этажности (1-2 этажа) норматив на потребление тепловой энергии значительно выше, чем для домов повышенной этажности. В таких домах плата за отопление при одинаковой площади помещений может существенно различаться.

Вопрос 4 Здравствуйте! Такой вопрос. С 1 января этого года в соответствии с изменениями в законодательстве граждане, не установившие индивидуальные приборы учета, будут оплачивать коммунальные ресурсы, исходя из коэффициента 1,5. Но я проживаю в доме, который в скором времени будет расселен. Он не признан ветхим или аварийным, но, в соответствии с планом застройки города, планируется его снести, а нас всех переселить во вновь построенную многоэтажку. Осуществить это планируется в течение года, 1,5 лет. Соответственно тратить средства на установку индивидуальных приборов учета никому не хочется. Будут ли к нам, применяться повышающие коэффициенты? Или законодательством предусмотрена возможность, избежать этого?

Ответ Требования законодательства в части организации учета используемых энергетических ресурсов с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года. Поскольку применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления является мерой стимулирования к установке приборов учета, к домам, на которые не распространяются обязательные требования по установке приборов учета, не должны применяться нормы, устанавливающие повышающие коэффициенты к нормативу потребления коммунального ресурса.

Вопрос 5 Добрый день, поясните пожалуйста расчет ОДН по электроэнергии по нормативу Волгоградской обл. УК применяет норматив 1.7 к площади помещений общего имущества с учетом подвалов и чердаков. Законно это или нет? Заранее спасибо. Валентина. Волгоград.

Ответ При определении платы граждан за потребление коммунального ресурса на общедомовые нужды с использованием установленных нормативов используется площадь следующих помещений (площадь таких помещений определяется по данным технического паспорта на многоквартирный дом): площади тамбуров, коридоров, лестничных клеток, колясочных помещений, электрощитовых, помещений обслуживающего персонала.

«ДОМ СОВЕТОВ» ОТВЕЧАЕТ!

Вопрос 1. Наша УК не исполняет как следует свои обязанности. Батареи холодные, холодная вода идет вместо горячей. Нет обратки горячей воды уже 20 лет, после аварии 1997 года. Евгений Комочков, г. Волгоград
Вопрос 2. Может ли наличие\отсутствие обратки сказаться на температуре горячей воды. Что делать жителям, чтобы им сделали обратку?

Ответ Для восстановления нормального функционирования системы централизованного отопления в доме нужно обращаться к исполнителю данной услуги – в управляющую организацию. В обращении подчеркнуть, что элементы системы теплоснабжения в квартире (стояк, радиаторы) не горячие и не обеспечивают нормальных условий проживания, в связи с чем приходится использовать дополнительные источники обогрева помещений, например, электроприборы. Требовать установить причины ненормального функционирования системы централизованного отопления с целью их устранения. Аналогично по горячему водоснабжению. В случае, если управляющая организация не принимает необходимых мер, обратиться в администрацию Волгограда, а именно в Управление «Жилищная инспекция Волгограда» — с просьбой проверить факты ненадлежащего исполнения обязанностей по управлению домом, в департамент ЖКХ И ТЭК — с просьбой организовать установление причин ненадлежащего отопления (горячего водоснабжения) в доме в рамках исполнения полномочий по обеспечению работы всего жилищно-коммунального комплекса Волгограда.

Вопрос 3. Здравствуйте! После разделения платежей итоговая сумма оказалась в разы больше, чем в зимние месяцы прошлого года. Причем в прошлом году наш дом оплачивал отопление по новой системе, то есть только в течение 7 месяцев отопительного сезона. Причем, насколько я могу судить по суммам, увеличение произошло именно по графе отопление. ОПУ на отопление в доме нет. И вообще дом стоит на расселение, его должны расселить летом 2018 года. С чем может быть связано такое увеличение платы, и что можно сделать, чтобы выяснить корректность начисления?

Ответ. Изменение размера платы за отопление в 2016 году по сравнению с 2015 годом в многоквартирном жилом доме в Волгограде может быть обусловлено увеличением тарифов на тепловую энергию с 01.07.2016. Например, тариф для потребителей МУП «Волгоградское коммунальное хозяйство» с этого периода стал 1643,50 рублей за 1 Гкал, что составляет увеличение на 4,3%. Другие показатели определения платы за отопление в условиях отсутствия общедомового прибора учета (нормативы, объемы)

законодательно не изменялись. В любом случае у потребителей данных услуг есть право обратиться за разъяснением к исполнителю услуг. Если речь идет о многоквартирном доме, которым управляет управляющая организация, то согласно договору управления именно она является исполнителем коммунальной услуги по отоплению в доме, поэтому необходимо обратиться в управляющую организацию (даже при применении схемы прямых расчетов, т. е. разделения платежей). Проверить правильность начисления платы за отопление на территории Волгограда уполномочено Управление «Жилищная инспекция Волгограда» администрации Волгограда.