



МИНСТРОЙ
РОССИИ

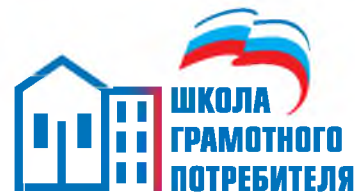


Азбука для потребителей услуг ЖКХ





**МИНСТРОЙ
РОССИИ**



Азбука для потребителей услуг ЖКХ

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ В КУРС | 3 |
| » Кто контролирует ЖКХ? | 6 |
| » Жилищные и коммунальные услуги | 7 |
| » Собственник: какие у него права и обязанности? | 9 |
| » Общее имущество в многоквартирном доме | 9 |
| ГЛАВА 2. СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА И ЕГО ПРЕДСЕДАТЕЛЬ | 13 |
| » Что решается на общем собрании собственников помещений? | 13 |
| » Как проводится общее собрание собственников помещений? | 13 |
| » Решения общего собрания собственников многоквартирного дома | 16 |
| » Голосование на общем собрании собственников | 17 |
| » Собрание в заочной форме: как его провести? | 19 |
| » Председатель совета многоквартирного дома | 21 |
| ГЛАВА 3. СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ | 23 |
| » Непосредственное управление многоквартирным домом | 23 |
| » Как создать ТСЖ? | 25 |
| » Органы управления ТСЖ | 26 |
| » Управление управляющей организацией (УО) | 28 |
| » Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами | 30 |
| ГЛАВА 4. ЖИЛИЩНЫЕ УСЛУГИ | 33 |
| » Что входит в содержание дома? | 33 |
| » Содержание земельного участка многоквартирного дома | 35 |
| » Услуги по управлению многоквартирным домом | 36 |
| » Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества | 36 |
| » Как правильно сделать заказ на проведение текущего ремонта? | 37 |
| » Невыполнение или ненадлежащее выполнение услуги. На что имеет право потребитель? | 38 |
| » Как зафиксировать факт ненадлежащего качества услуг и работ или их выполнение с перерывами, превышающими установленную продолжительность их выполнения? | 39 |
| ГЛАВА 5. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ | 41 |
| » Виды коммунальных услуг | 41 |
| » Договор предоставления коммунальных услуг | 43 |
| » Права и обязанности исполнителя коммунальной услуги | 43 |
| » Права и обязанности потребителя | 46 |
| » Размер платы за коммунальные услуги | 47 |
| » Начисление платы за холодную воду, электричество, газ | 49 |
| » Начисление платы за горячую воду | 49 |
| » Начисление платы за водоотведение | 50 |
| » Начисление платы за коммунальные услуги к коммунальной квартире | 52 |
| » Начисление платы за коммунальные услуги при их производстве с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме | 53 |
| » Требования к качеству коммунальных услуг | 56 |
| » Как зафиксировать факт предоставления услуги ненадлежащего качества? | 57 |
| ГЛАВА 6. ГЛАВА 6. УЧЕТ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ. СПОСОБЫ ЭКОНОМИИ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА. СУБСИДИИ НА ОПЛАТУ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ | 59 |
| » Как ввести счетчик в эксплуатацию? | 59 |
| » Что делать, если прибор учета сломался? | 62 |
| » Акт фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов | 62 |
| » Как перерасчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют? | 63 |
| » Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг | 64 |
| » Энергосбережение. Энергосервисные контракты | 65 |
| » Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг | 67 |
| ГЛАВА 7. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ | 71 |
| » В каких домах будет проводиться капитальный ремонт? | 71 |
| » Какие работы входят в капремонт? | 72 |

| | |
|--|-----------|
| » Региональные программы капремонта..... | 72 |
| » Как накопить средства на капремонт?..... | 73 |
| » Специальный счет | 74 |
| » Счет регионального оператора — «общий котел»..... | 75 |
| » «Общий котел» и спецсчет: основные черты | 76 |
| » Как правильно выбрать спецсчет на капремонт | 78 |
| » Проведение капремонта в многоквартирных домах..... | 79 |
| » Аварийное жилье | 80 |
| ГЛАВА 8. ЗАЩИТА ПРАВ ПОТРЕБИТЕЛЕЙ | 81 |
| » Право потребителей на информацию об исполнителе услуг, услугах и работах в сфере ЖКХ..... | 81 |
| » Государственная информационная система ЖКХ..... | 82 |
| » Нарушение прав в сфере ЖКХ: как их распознать | 84 |
| » Что делать, если есть подозрения, что нарушаются потребительские права? | 84 |
| » Государственные и муниципальные органы, осуществляющие контроль и надзор в сфере ЖКХ..... | 85 |
| » Судебный порядок урегулирования спора | 91 |
| ГЛАВА 9. ПРИВЛЕЧЕНИЕ СОБСТВЕННИКОВ К УЧАСТИЮ В СУДЬБЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА | 95 |
| » Позиция «это не мое дело» и ее последствия..... | 95 |
| » Эффективное общение на очном собрании собственников | 97 |
| » Варианты выхода из конфликта..... | 98 |

Глава 1 Введение в курс

Схема Система ЖКХ



Организации,
оказывающие
коммунальные
услуги



Собственники
помещений



Организации,
осуществляющие
обслуживание жилого
фонда и управление им



Ресурсоснабжающие
организации



Государственные
и муниципальные надзорные
и регулирующие органы



Товарищества
собственников
жилья



Управляющие
организации

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

Для начала разберемся с определениями, чтобы не возникло путаницы.

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

Собственник помещения — это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет правоудтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодняшний день стандартный документ — это свидетельство о праве собственности. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живете в муниципальной или съемной квартире, вы — **наниматель помещения**.



Жильцы имеют разные документы на квартиры

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



Где это сказано?

ч. 2 ст. 162 ЖК РФ

Управляющую организацию мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖЭКом, ДУКом, ЖРП и т. д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (межпанельных швов, батарей, электропроводки, лифтов), осуществляет предоставление качественных коммунальных услуг – словом, всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления. Примерная форма договора управления утверждена приказом Минстроя №411 от 31 июля 2014 г.

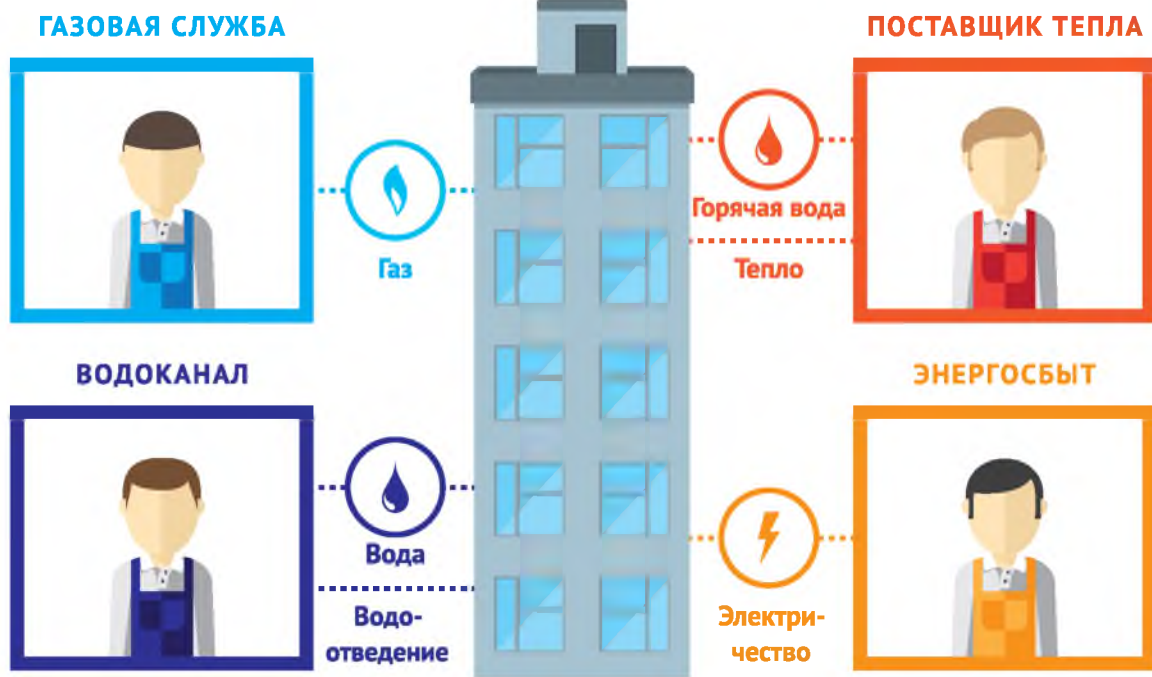
Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.



Где это сказано?

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

Ресурсоснабжающая организация — это поставщик коммунальных ресурсов. Такие организации превращают многоэтажный дом из бетонной коробки в истинно жилое помещение, подключая его к электричеству, газу, воде, отоплению. В разных регионах они могут называться по-разному (например, тепло в большинство домов Омска поставяет ТЭК, а в Самаре организация, отвечающая за поставку тепла во многие дома города, называется «Теплоэнерго»).



Ресурсоснабжающая организация — это поставщик коммунальных ресурсов

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



Где это
сказано?

Где это сказано ч. 1
ст. 135 ЖК

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



Где это
сказано?

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

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

Исполнитель коммунальных услуг — это та компания (или индивидуальный предприниматель), которая непосредственно предоставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги предоставляет или управляющая компания (чаще), или те же РСО (в случаях, оговоренных законом).

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

Кто контролирует ЖКХ?

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

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

Первая ступень — общественные и различные некоммерческие организации. Самой близкой вам общественной организацией является совет вашего дома. Именно туда вам необходимо обращаться в первую очередь с жалобами и предложениями. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей и осуществляющие общественный контроль. Их задача — разъяснить положения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, действовать в подготовке заявлений в другие организации, обладающие административными полномочиями.

Вторая ступень — муниципальные службы контроля. Осуществляют муниципальный контроль районные и городские администрации.

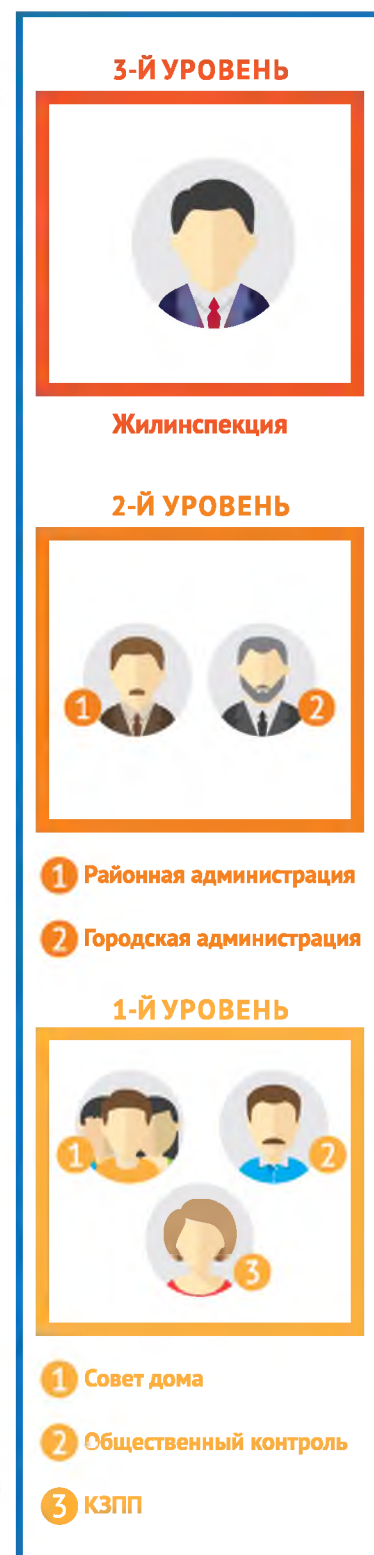
По умолчанию муниципальный жилищный контроль осуществляется в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Однако в некоторых регионах органам местного самоуправления делегированы отдельные функции Государственной жилищной инспекции, более главного органа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

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

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

Третья ступень — это государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. Государственный жилищный надзор — это деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса). Лицензионный контроль — это контроль за соответствием деятель-

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



ности управляющих организаций лицензионным требованиям. До 1 мая 2015 года все управляющие организации обязаны получить лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Осуществляет лицензионный контроль и жилищный надзор государственная жилищная инспекция. Именно эта организация занимается контролем за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг (отопление, электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение и другие) установленным требованиям законодательства; осуществляет контроль за проведением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации; осуществляет контроль за соблюдением порядка перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и пр.

Если у вас управляющая компания не справляется со своими обязанностями, если наступили холода, а в вашем доме до сих пор не включили батареи, если напор воды в кране постоянно слабый, а управляющая компания не спешит исправить эту ситуацию... Во всех сложных случаях, когда проблема не решается, необходимо писать обращение в ГЖИ.

Поэтому прямо сейчас найдите в интернете адрес ГЖИ в вашем регионе, уточните телефоны, приемные часы. Также ознакомьтесь с процедурой подачи обращений — в какой форме надо их подавать, на чье имя, сколько дней ждать ответа и пр. Хорошо, если на сайте ГЖИ вашего региона есть интернет-приемная. Вы сможете обращаться с жалобами через нее.

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

Тарифы на коммунальные услуги регулируются **уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ**. В разных регионах он может называться по-разному: Региональная энергетическая комиссия, Региональная Служба по тарифам, Управление по тарифам и ценам, Департамент по тарифам и т. д.

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

Существует также и **Федеральная служба по тарифам** — она устанавливает верхнюю планку, выше которой тарифы на коммунальные услуги не имеют права расти.

Жилищные и коммунальные услуги

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

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

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (осмотры общего имущества, выявление повреждений и нарушений), в том числе санитарное содержание общего имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по очистке мусоропроводов);

- С 2015 года плата за содержание общего имущества включает в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу либо по решению общего собрания собственников. При этом, разница между потреблением коммунального ресурса по общедомовому прибору учета и суммарным квартирным потреблением (то, что раньше называлось «общедомовыми нуждами» или «ОДН») уменьшится на данную нормативную величину и, по решению региональных властей, может быть возложена только на собственников, не установивших квартирные приборы учета при наличии на то технической возможности;
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (прием, хранение и передача технической документации, ведение электронного паспорта многоквартирного дома и т. д.). С 2015 года услуги по управлению многоквартирным домом перечислены в Жилищном кодексе отдельно.

Кто является ответственным за оказание жилищных услуг в доме, зависит от способа управления многоквартирным домом. Это может быть управляющая организация, ТСЖ, либо лицо, которое было выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 3 данного учебника).

Коммунальные услуги. Все коммунальные услуги легко запомнить, их всего шесть. Это:

- горячее водоснабжение;
- холодное водоснабжение;
- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение;
- отопление.

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

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

С 2015 года в связи с изменениями в жилищном законодательстве ресурсоснабжающая организация стала исполнителем коммунальных услуг по умолчанию, а управляющие организации и ТСЖ имеют право заключить с ней договор и взять функции исполнителя на себя. Вместе с тем, независимо от фигуры исполнителя коммунальной услуги за управляющей организацией закреплена обязанность по представлению интересов собственников в отношениях с ресурсоснабжающими организациями по поводу предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества или нарушения порядка расчета платы за них.

Схема Общее имущество в многоквартирном доме*



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



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



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



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

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

Собственник: какие у него права и обязанности?

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

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

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

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

Общее имущество в многоквартирном доме

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



Где это
сказано?

ч. 1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ, ст. 30 Жилищного кодекса РФ

Глава 1 Введение в курс

Лестничные площадки, лестницы, лифты отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартирам.

Место, где размещается лифт, называется лифтовой шахтой. Кроме нее, в доме может быть вентиляционная шахта — она тоже считается общим имуществом.

Технический этаж нужен для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; он может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания.

В некоторых многоквартирных домах имеются помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов. Это колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы — разумеется, если ими могут пользоваться все жильцы. Если же в вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две квартиры и перестроил их под платный спортзал, эти помещения не являются общим имуществом — у них есть свой собственник.

Крыша также считается общим имуществом. В жилищной терминологии она определяется как «верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции».

Ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным принципом к общему имуществу относится... балконная плита. Следует понимать, что в составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество.

Земельный участок — это территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.



Важно знать

Принцип, по которому объекты причисляются к общему имуществу в многоквартирном доме: они предназначены для обслуживания более одной квартиры или же являются ограждающими конструкциями.



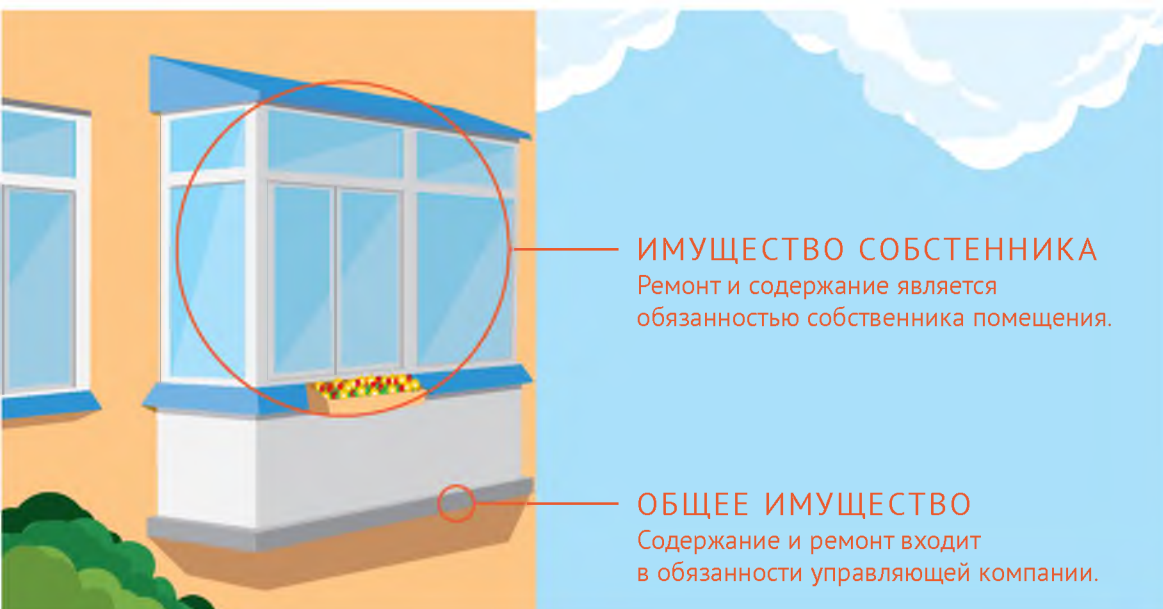
Совет

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



Важно знать

Подвал считается общим имуществом, только если в нем расположены инженерные коммуникации или оборудование и помещение не является отдельным объектом собственности (например, магазином, офисом и т. п.); в других случаях подвал к общему имуществу не относится.



В составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество.

Элементами благоустройства являются, например, площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; площадки для отдыха взрослых; детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

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

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

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

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

Полный перечень

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

Это могут быть:

- система отопления со всеми устройствами;
- внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них (до первого отключающего устройства). Кроме того, общим имуществом считаются коллективные приборы учета холодной и горячей воды и всё механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система водоотведения со всеми устройствами — до первых стыковых соединений;
- внутридомовая система газоснабжения со всеми устройствами — до запорного крана (отключающего устройства);
- внутренняя система электроснабжения со всеми устройствами — до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии;
- внутридомовые информационно-коммуникационные сети.

Глава 2

Совет многоквартирного дома и его председатель

Что решается на общем собрании собственников помещений?

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

Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников.



Где это
сказано?

ст. 44 Жилищного
Кодекса РФ

Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом;
- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт;
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;
- принято решение об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме);
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принято решение об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений на условиях, определенных общим собранием.

Данный перечень не является исчерпывающим, к компетенции общего собрания Жилищным кодексом могут быть отнесены и иные вопросы.

Как проводится общее собрание собственников помещений?

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



Важно
знать

Сегодня к общему собранию собственников многие относятся как к скучнейшим мероприятиям советских времен, на которые мало кому нравится ходить. Однако это очень опасное заблуждение. Собственник квартиры, который упорно игнорирует «общий сбор», рискует однажды обнаружить, что в его дворе появилась большая автостоянка, а платежи за капитальный ремонт выросли вдвое. «Почему?!» — воскликнет он возмущенно. «Так решили на общем собрании», — ответят ему, и он уже ничего не сможет сделать.



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

Годовое общее собрание — обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, какие вопросы на нем обсуждать, — прерогатива инициаторов.

С 2015 года, если иное не установлено общим собранием собственников помещений, годовое общее собрание проводится не позднее первого квартала текущего года.

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

С 2015 года собственник, намеревающийся инициировать общее собрание, может письменно обратиться в организацию, управляющую многоквартирным домом, для получения содействия в организации общего собрания. В обращении должны быть указаны вопросы повестки дня. Получив такое обращение, организация обязана оказать содействие в проведении собрания, а именно:

- уведомить о проведении собрания всех собственников помещений в многоквартирном доме;
- оформить документы по результатам проведения общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников.



Где это
сказано?

ст. 45 Жилищного Ко-
декса РФ

Кроме того, право выступить инициатором общего собрания собственников получает организация, управляющая многоквартирным домом или осуществляющая содержание и ремонт общего имущества. Такая возможность будет дана ей, если собрание необходимо провести по определенным вопросам:

- утверждение и изменение перечня услуг по содержанию и ремонту общего имущества;
- определение или изменение размера платы за содержание и ремонт жилого помещения;
- порядок внесения такой платы;
- предоставление собственникам отчета о своей деятельности.

Инициировать и провести общее собрание собственников может и орган местного самоуправления, правда, только в случаях, предусмотренных Жилищным кодексом, например:

- если собственники не могут выбрать совет дома и его председателя;
- если собственники не могут определиться со способом управления многоквартирного дома и др.

С 2015 года перечень вопросов, при которых общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе проводить органы местного самоуправления, расширился. В случае если управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив задолжала ресурсоснабжающей организации за коммунальные ресурсы более чем за три месяца, орган местного самоуправления вправе провести голосование для принятия одного из следующих решений:

- вносить плату за коммунальные услуги напрямую ресурсоснабжающей организации;
- изменить способ управления многоквартирным домом;
- выбрать иную управляющую организацию.

Не любое собрание можно назвать правомочным. Если пять молодых мам поговорили, сидя на лавочке, о детской площадке — это лишь разговор, не более. Для того чтобы решения собрания имели силу, в нем должно участвовать более 50 % всех собственников (подчеркнем: именно собственников, а не жильцов вообще) помещений. Тогда можно сказать, что собрание имеет **кворум**. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование 2/3 собственников помещений. Такие случаи оговорены в ч.1 ст. 46 Жилищного кодекса.

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

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

- 1 Информация о том, кто созывает собрание.
- 2 Информация о форме проведения (в очной или заочной форме).



Совет


Существует много способов проинформировать жильцов о планируемом собрании. Как показывает практика, наиболее успешные — это:


а) направить уведомление о собрании каждому собственнику заказным письмом;


б) вручить каждому собственнику уведомление лично в руки, под роспись;

в) повесить объявление на 1-м этаже каждого подъезда (но такой вариант возможен, если его одобрили на предыдущих общих собраниях).

Обозначения

 собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ЗА»

 собственники, пришедшие на собрание и проголосовавшие «ПРОТИВ»

 собственники, пропустившие собрание

Тема собрания

- работа совета дома
- текущий ремонт
- порядок собраний
- другие вопросы



Решение принято

достаточно 50% собственников из числа пришедших на собрание

Тема собрания

- реконструкция дома
- капремонт
- использование земельного участка
- кредит
- другие вопросы



Решение не принято

Для решения необходимо 2/3 собственников от всех собственников дома

Результат голосования

Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование 2/3 собственников помещений.

3 Дата, место и время проведения собрания или (если речь идет о заочном голосовании) дата начала и окончания приема решений собственников и точный адрес и место, куда нужно будет отправлять свои «бюллетени» (например, дом номер 4, подъезд 1, 1-й этаж, помещение ТСЖ).

4 Повестка дня собрания.

5 Информация о том, как и где познакомиться с материалами, по которым и будет идти обсуждение (например, адрес сайта компании, которая занимается установкой детских площадок и готова поставить один из своих городков в вашем дворе).



Где это сказано?

ст. 45 Жилищного Кодекса РФ.

Решения общего собрания собственников многоквартирного дома

Для того чтобы решение общего собрания собственников было принято, оно должно набрать более 50 % голосов от числа тех, кто участвует в собрании. Но существуют вопросы, решение по которым принимается не менее чем 2/3 голосов всех собственников помещений в данном доме, а не только тех, кто пришел на собрание. К ним относятся вопросы, указанные в п.п. 1–3.1. ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса:

- вопросы о реконструкции многоквартирного дома, строительстве хозяйственных построек;
- вопросы, связанные с организацией и проведением капремонта;



**Важно
знать**

Бывает так, что, собравшись вместе для обсуждения, например, необходимости установки лавочек возле подъездов, жители, что называется, слово за слово переходят к теме расширения парковки, а затем решают: пожалуй, нам нужны шлагбаумы, чтобы соседи не имели привычки парковаться в нашем дворе. Так вот, решение о шлагбаумах на данном собрании принимать нельзя — оно не было изначально внесено в повестку. Если уж собрались говорить о лавочках, голосовать можно только по этому вопросу. Для шлагбаумов нужно созывать новое собрание.

- вопросы о порядке использования земельного участка (например, ставить ли во дворе хоккейную коробку, организовывать ли гостевую автостоянку и т. д.);
- вопросы о том, каким образом может быть использовано общее имущество собственников помещений многоквартирного дома (в том числе и о размещении на доме рекламных конструкций);
- вопрос о том, кого от имени всех собственников уполномочить на заключение договоров о пользовании общим имуществом (например, договора на размещение рекламы на стене дома).

Голосование на общем собрании собственников

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

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

За детей-собственников до 14 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). Дети от 14 до 16 лет голосуют с согласия своих родителей или иных законных представителей. Таким образом, бюллетень в этом случае должен содержать подпись ребенка и кого-то из старших.

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

В протоколе о результатах очного голосования должны быть указаны:

- а) дата, время и место проведения собрания;
- б) сведения о лицах, принявших участие в собрании;
- в) результаты голосования по каждому вопросу повестки дня;
- г) сведения о лицах, проводивших подсчет голосов;
- д) сведения о лицах, голосовавших против принятия решения собрания и потребовавших внести запись об этом в протокол.

Затем инициатор общего собрания в десятидневный срок должен оповестить о принятом решении всех жильцов. Это можно сделать посредством размещения копии протокола в месте, определенном общим собранием (например, в подъезде на первом этаже дома). Сам протокол и решения по вопросам, поставленным на голосование, также хранятся в месте, определенном на общем собрании.

Интересно знать!

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