

Если кто-то из заинтересованных участников проверки уклоняется от подписания акта, этот документ могут подписать другие участники проверки и не менее чем двое незаинтересованных лиц.

Если же спор относительно того, было или нет нарушение, так и не привел к общему мнению, жители дома и исполнитель коммунальной услуги определяют, как они будут в дальнейшем проверять качество услуги.

Глава 6. Учет потребления коммунальных ресурсов. Способы экономии семейного бюджета. Субсидии на оплату жилищно-коммунальных услуг

В советские годы в квартирах (даже не в квартирах, а на лестничных клетках) стоял всего один прибор учета — счетчик электроэнергии. О том, что такие же приборы учета должны находиться на трубах с горячей и холодной водой, отоплением, газом, мы даже подумать не могли.

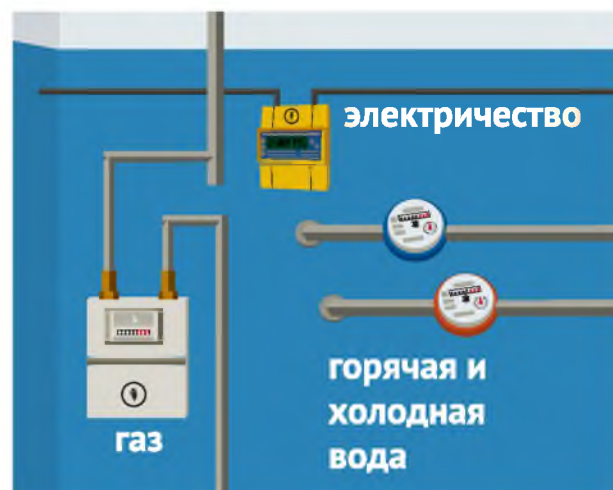
Как ввести счетчик в эксплуатацию?

Однако сегодня становится все яснее: чтобы платить ровно за то, что вы потребили, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики. Впрочем, купить и поставить прибор учета мало. Необходимо ввести его в эксплуатацию.

И установка счетчика, и ввод в эксплуатацию обеспечиваются собственником квартиры.

Ввод прибора учета в эксплуатацию — это его документальное оформление как счетчика, по показаниям которого будет начисляться плата за услуги собственнику квартиры. В обычной жизни мы называем этот процесс опломбировкой, но это не совсем верно, поскольку опломбировка это одно из действий по вводу счетчика в эксплуатацию. Помимо него в данную процедуру входит первичное снятие показаний и подписание соответствующего акта.

Затягивать с вводом в эксплуатацию счетчика нельзя. Его необходимо опломбировать не позднее месяца, следующего за датой установки.



Чтобы платить ровно за то, что вы потребили, нужно устанавливать в своих квартирах счетчики

При этом исполнитель должен будет со следующего дня после опломбировки начислять вам плату в соответствии с показаниями нового счетчика.

Для того чтобы представители управляющей компании, ТСЖ или ресурсоснабжающей организации пришли к вам домой и опломбировали счетчик, нужно написать заявку, в которой указать:

- свои фамилию, имя и отчество, паспортные данные, номер телефона (если вы подаете заявку от имени юридического лица, требуется указать фирменное название вашей компании или ИП, место государственной регистрации, номер телефона);
- дату, в которую вы были бы готовы принять у себя специалистов, которые опломбируют счетчик и подпишут акт;
- тип и заводской номер прибора учета, место его установки;
- сведения об организации, которая смонтировала вам прибор учета;
- показания счетчика на момент его установки;
- дату следующей поверки счетчика.

Обязательно приложите к заявке копию паспорта прибора учета и (если ваш счетчик не новый) копии документов, которые подтверждают, что прибор успешно прошел поверку.

Важный нюанс. Если в заявке вы укажете, что хотели бы видеть специалистов по опломбировке, к примеру, 17 января, компания-исполнитель должна прислушаться к вашей просьбе. Но если эта дата исполнителя не устраивает, вам в течение трех рабочих дней должны позвонить и договориться на другое число, которое будет удобно и вам, и представителям компании. И дата эта должна быть не позднее пятнадцати рабочих дней со дня получения заявки.

Случается, что сотрудники компании-исполнителя в указанное время просто не приходят. Бывает и другое: компания-исполнитель предлагает ввести прибор учета в эксплуатацию через месяц или даже позже. В этих случаях ваш счетчик считается введенным в эксплуатацию с того дня, в который вы направили исполнителю свою заявку. И именно с этого дня учитываются его показания.

Если же вы установили прибор учета, вовремя подали заявку на его опломбировку, а представители компании-исполнителя к вам не приходят, не назначая никаких сроков (и при этом продолжают начислять платежи по нормативу, а не по показаниям счетчика), обращайтесь с жалобой в муниципальный жилищный контроль, Госжилинспекцию или Роспотребнадзор.

Однако чаще мы сталкиваемся с иным вариантом: новый счетчик монтируют сотрудники компании-исполнителя (ЖЭКа, ТСЖ и т. д.). В таком случае они одновременно и заполняют акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Обратите внимание: акт ввода прибора учета в эксплуатацию составляется в двух экземплярах. И подписывать его должны не только представители компании-исполнителя, но и потребитель (то есть хозяин квартиры).



Где это
сказано?

п. 81–81(9) Правил № 354



Где это
сказано?

п. 86(1) Правил № 354



**Важно
знать**

Ввод прибора в эксплуатацию — процедура бесплатная. Взимать за это деньги компания-исполнитель не имеет права! Единственное исключение — если кто-то из жителей квартиры (или неустановленные личности) самовольно повредил или сорвал пломбу. Тогда ставить новую уже будут за плату.

С 2015 года при опломбировке исполнитель в обязательном порядке должен проверить:

- а)** целостность прибора учета, отсутствие непредусмотренных изготовителем отверстий, трещин, плотное прилегание стекла индикатора;
- б)** наличие и сохранность контрольных пломб, установленных при вводе прибора учета в эксплуатацию, а также пломб и устройств, позволяющих фиксировать факт несанкционированного вмешательства в работу прибора учета;
- в)** отсутствие свободного доступа к элементам (узлам, зажимам) прибора учета, позволяющим осуществлять вмешательство в работу прибора учета.

Установив счетчик, собственник помещения должен за ним следить. Проверьте в паспорте прибора учета, какой должна быть дата его следующей поверки. Чтобы не забыть ее, можно прикрепить на прибор небольшую бирку-«напоминалку».

С 2015 года исполнитель коммунальной услуги обязан производить проверку состояния счетчиков по заявлению потребителя в срок, не превышающий 14 дней со дня получения такого заявления. Кроме того, даже не имея заявления от потребителя, исполнитель обязан производить проверку целостности пломб и невмешательства в работу приборов учета не чаще 1 раза в 3 месяца и не реже 1 раза в 6 месяцев. Соответственно, потребитель обязан обеспечить доступ исполнителя к своим приборам учета. В случае если потребитель не допускает представителей исполнителя коммунальной услуги в жилое помещение более двух раз подряд, плата за коммунальные услуги начинает начисляться по нормативу.

Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз — не страшно (вам начислят платеж по вашему же среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать от вас показания в течение 6 месяцев подряд, он будет обязан в течение 15 дней прислать специалистов, которые проверят, действительно ли счетчик работает, и снять его показания. 6-месячный срок может меняться в зависимости от того, каким он зафиксирован в вашем договоре с управляющей компанией или ТСЖ.

Если потребитель не передает показания в течение нескольких месяцев, ему продолжают начислять показания по среднемесячным расчетам.



Что делать, если прибор учета сломался?

Сломанным счетчик считается в пяти случаях:

- 1 Он не показывает данные.
- 2 У него нарушены пломбы или знаки поверки.
- 3 У него есть механические повреждения.
- 4 Он превышает допустимую погрешность показаний.
- 5 У него истек срок очередной поверки.

Первое, что при этом нужно сделать жильцу, — отправить заявку исполнителю, сообщить текущие показания счетчика и быть готовым в течение 30 дней пустить в свою квартиру специалистов. Возможно, потребуется снять прибор учета. Для этого вы должны не позднее чем за 2 дня до демонтажа сообщить об этом исполнителю, чтобы его сотрудники могли прийти к вам подготовленными. И демонтаж неисправного прибора, и монтаж отремонтированного нужно проводить только в присутствии представителей исполнителя (за исключением тех случаев, когда вы их известили об этом заранее, а они сами не явились к установленному времени).

После того как отремонтированный счетчик поставят на место, ввод в эксплуатацию осуществляется в порядке, установленном для нового счетчика.

Акт фактического проживания и другие меры против недобросовестных жильцов

Институт прописки, который так ругали на заре перестройки, до сих пор остается крайне необходимым, если речь идет о коммунальных платежах. Сегодня далеко не во всех домах стоят счетчики на воду, газ, электричество. И при этом нередки случаи, когда люди проживают в квартире без регистрации. Например, в квартире может быть зарегистрирован, к примеру, один человек, а проживать — четверо. Понятно, что они потратят за месяц больше горячей и холодной воды, газа, электричества, чем израсходовал бы один человек. Но если в квартире не стоят счетчики, платить за коммунальные услуги люди будут по нормативу, который рассчитывается исходя из количества зарегистрированных — то есть на одного человека.

Чтобы такого избежать, исполнители могут составить акт фактического проживания потребителей коммунальных услуг.

После этого исполнители коммунальных услуг продолжают начислять жителям плату по нормативу, но с учетом временных жильцов квартиры.

С 2015 года для потребителей, уклоняющихся от уплаты жилищно-коммунальных услуг, также увеличена пеня. Так, за первые 90

дней она составляет 1/300 от ставки рефинансирования центрального банка за каждый день просрочки, а начиная с 91-го дня и за всё последующее время 1/170 указанной ставки за каждый день просрочки. Таким образом, начиная с 90-го дня, пеня начисляется практически в двойном размере.

Как перерасчитывают плату за коммунальные услуги, если жители квартиры временно отсутствуют?



Где это
сказано?

раздел 8 Правил № 354

Необходимость просить у исполнителя подобный перерасчет возникает только в том случае, если в квартире не установлены приборы учета и жители платят по нормативам. Если же счетчики стоят, они автоматически покажут, что ни воды, ни газа, ни электричества израсходовано не было — соответственно, и платить лишнего жильцам не придется.



Важно
знать

Перерасчет производят пропорционально тому, сколько календарных дней отсутствовали жильцы, при этом день отъезда и день приезда не учитываются. К примеру, если человек уехал в командировку 2 декабря и вернулся 10 декабря, с него не возьмут плату за 7 дней отсутствия — с 3 декабря по 9 декабря.

Если потребители отсутствовали более пяти дней подряд, они имеют право потребовать перерасчета платы за коммунальные услуги (исключение составляют отопление и газоснабжение).

Перерасчет услуги «водоотведение» логичным образом производят только после того, как пересчитают плату за холодную и горячую воду.

А вот плата за ОДН и жилищные услуги не пересчитывается, даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

Если жильцы заранее пишут заявление исполнителю коммунальных услуг о том, что их не будет с такого-то по такое-то число, перерасчет им должны сделать в течение 5 рабочих дней после подачи заявления. Но одного заявления мало: к нему нужно приложить документы, которые подтвердят, что жители действительно всё указанное время будут находиться в другом месте. Если таких документов нет, перерасчет производить не будут.

Жители могут подать заявление на перерасчет и после своего возвращения, но в течение первых тридцати дней, не позднее.



Где это
сказано?

раздел 11 Правил № 354

Случается, что жильцы уезжают надолго, к примеру, на год-два, и заранее уведомляют об этом исполнителя коммунальных услуг. В таком случае сначала исполнитель производит перерасчет на 6 месяцев, после которых, убедившись, что жители не вернулись (и от них есть соответствующее заявление с просьбой продлить перерасчет) вновь производит его еще на 6 месяцев.

Возможен и такой вариант: уезжая надолго, жители квартиры просят исполнителей коммунальных услуг отключить у них электричество и воду и опломбировать запорную арматуру. Если после их возвращения сотрудники компании-исполнителя удостоверяют, что пломбы целые, то никаких документов, подтверждающих отсутствие жильцов, уже не требуется.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

Чем различаются два этих понятия?

При **ограничении** коммунальной услуги жители продолжают эту услугу получать — но в меньшем объеме (к примеру, электричество может включаться в домах только в течение нескольких часов в сутки, а вода течь, что называется, «тонкой струйкой»).

При **приостановлении** коммунальной услуги ресурс перестает поступать вообще, полностью.

Если ситуация «штатная», исполнитель должен заранее предупредить жителей о том, что в ближайшее время будет ограничена или прекращена подача, к примеру, горячей воды. Но в законе оговорены ситуации, в которых ресурс можно временно отключать (или снижать его подачу) без предупреждения:

- 1 Авария (или угроза аварии) на сетях, по которым передается вода, тепло, электричество и т. д.
- 2 Стихийные бедствия и чрезвычайные ситуации (и возникшая необходимость устранить их последствия).
- 3 Несанкционированное подключение к сетям. При этом остановить подачу ресурса коммунальщики имеют право ровно с того момента, как обнаружат такое нарушение.
- 4 Использование жильцами бытовых машин, чья мощность превышает максимально допустимую для внутридомовых сетей.
- 5 Предписание об ограничении или приостановлении услуги. Это предписание коммунальщикам выдает государственный орган, который контролирует состояние внутридомовых инженерных систем. Если он обнаружит, что сети в аварийном состоянии, коммунальные службы будут обязаны их отключить.

Какой может быть «штатная» ситуация, о которой исполнителю коммунальной услуги известно заранее? Их две: либо ожидается плановое отключение (и тогда предупредить о нем жителей дома нужно минимум за 10 дней), либо жильцы квартиры не платят (или

С 2015 года вам могут отключить электричество при наличии долга по двум и более другим ресурсам.

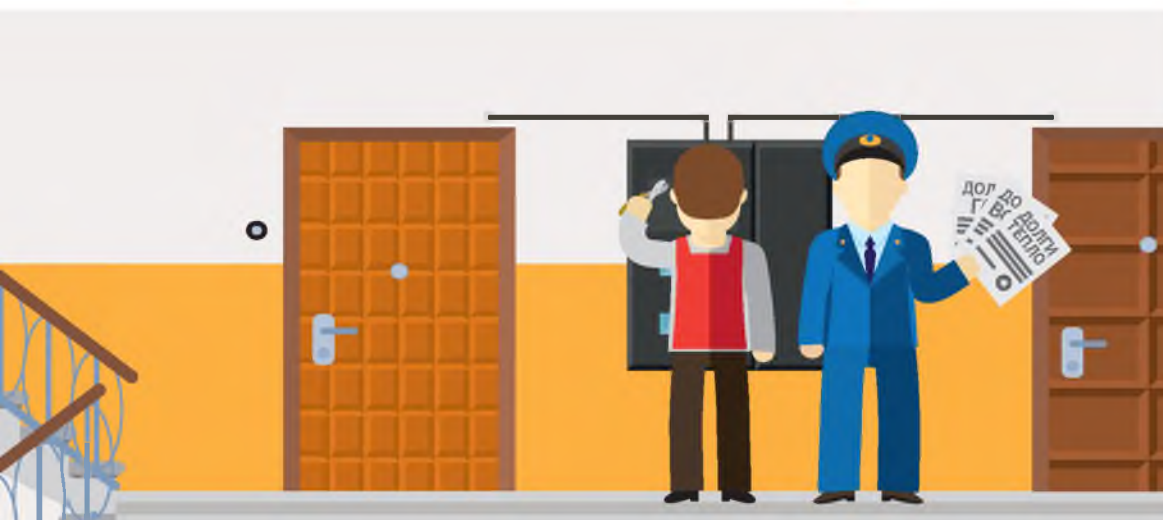
Интересно знать!

Как правильно составить заявление на перерасчет?

В заявлении нужно обязательно указать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего жителя, день начала и окончания срока отъезда.

К заявлению нужно приложить документы, которые подтверждают, что вы действительно будете находиться в другом месте. Если вы подаете заявление заранее, можете написать, что документы пока предоставить не можете, но обязуетесь принести их в течение 30 дней после возвращения. Если же вы их не предоставите, к вам могут применить штрафные санкции как к неплательщику (поскольку перерасчет квартплаты в сторону понижения вам к тому времени уже будет сделан). Примерный перечень документов, которые можно предоставить, есть в пункте 93 Правил 354. Этот перечень не закрытый, поэтому вы можете принести любой документ, который, по вашему мнению, безоговорочно подтвердит, что вы находились в другом месте.

Но в любом случае документы (кроме билетов на поезд, самолет и т. д.) должны быть подписаны уполномоченным лицом организации, которая их выдала, заверены печатью, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Если документ составлен на иностранном языке, он должен быть легализован и переведен на русский.



Интересно знать!

Если в течение 30 дней после предупреждения должник так и не платит за коммунальные услуги, исполнитель имеет право приостановить подачу ресурса. При этом он обязан опломбировать его механическое, электрическое, санитарно-техническое и любое другое оборудование, которым должник пользуется, что называется, «в связи» с этими услугами.

Вновь подключить электричество, воду и т. д. коммунальщики обязаны в течение 2 дней после того, как недобросовестный потребитель полностью оплатит все свои долги или заключит с исполнителем соглашение о порядке погашения задолженности. Впрочем, коммунальные службы имеют право включить неплательщику свет (воду, газ) и раньше, но это уже будет их «жест доброй воли».

Но если услугу отключили из-за того, что в квартире работал слишком мощный бытовой прибор или житель несанкционированно подключился к сетям, восстановить доступ проитрафившегося жильца к коммунальной услуге разрешается лишь после того, как он устранит нарушения.

платят не в полном объеме) за ЖКУ. В этом случае предупредить об отключении или ограничении услуг нужно за 30 дней до предполагаемого момента.

С 2015 года исполнитель коммунальной услуги имеет право приостанавливать или ограничивать предоставление электроснабжения (отключить электричество) в случае наличия у собственника помещения задолженности в установленном размере за два или более коммунальных ресурса иного вида.

Энергосбережение. Энергосервисные контракты

До недавнего времени проблема сохранения энергии в российских домах всерьез не рассматривалась. Всё энергосбережение сводилось разве что к плакатам, призывающим заклеивать окна на зиму, чтобы было теплее. Между тем с ростом тарифов становится понятно: сохранение энергии — это, по сути, то же самое, что сохранение семейного бюджета.

По оценкам экспертов, энергоэффективность в нашей стране отстает от европейских показателей примерно в полтора-два раза. Потенциал снижения энергетических потерь в сфере ЖКХ составляет от 30 до 40 процентов. За этими сухими цифрами скрываются реальные деньги собственников жилых и нежилых помещений. Сократить расходы тепла и электроэнергии в своей квартире может практически каждый.

Что можно сделать для улучшения теплоизоляции квартиры и снижения платы за отопление?

- 1 Установить энергосберегающие окна и балконные двери (так называемые «стеклопакеты»).
- 2 Остеклить балконы и лоджии.
- 3 Установить энергоэффективные двери.

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на холодную и горячую воду?

- 1 Отремонтировать смесители, поменять душевые головки на экономичные модели.
- 2 Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаз с двумя режимами слива).

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на электричество?

- 1 Покупать бытовую технику с высоким классом энергоэффективности.
- 2 Заменить старые лампы накаливания энергосберегающими лампами.

ПРИМЕР Обычная 60-ваттная лампа накаливания именно столько энергии и потребляет за час. Светодиодная лампа, которая светит точно так же ярко, за час «съест» только 5 ватт. Да, она стоит дороже обычной лампочки. Но и срок службы ламп нового поколения — в 30–50 раз больше, чем у «лампочки Ильича».

Что можно сделать, чтобы повысить энергоэффективность жилого дома в целом?

- 1 Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.
- 2 Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.
- 3 Установить линейные балансировочные вентили и отбалансировать систему отопления.
- 4 Установить термостатические вентили на радиаторах.
- 5 Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха.
- 6 Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются, когда в коридор выходит человек, а затем снова гаснут).
- 7 Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.
- 8 Реконструировать и утеплить потолок подвала, пол чердака, кровлю и наружные стены.
- 9 Заделать межпанельные и компенсационные швы.

Для того чтобы эти пункты претворились в жизнь, собственникам жилья нужно провести общее собрание и большинством голосов принять решение, какие именно работы предстоит провести в ближайшее время. Любые из этих работ требуют вложения средств, и каждая из работ окупается в разные сроки. Поэтому, выбирая, что именно в вашем доме предстоит сделать в первую очередь, не забудьте принять во внимание все экономические аспекты.

Впрочем, сегодня энергоэффективность дома можно повысить и другим способом — заключить энергосервисный контракт.

Суть договора в том, что собственники дома нанимают организацию, которая работает над повышением энергоэффективности дома и в целом следит за его состоянием.

В договоре обязательно нужно прописать существенные условия:

- 1 Величину экономии энергетических ресурсов (в том числе в денежном выражении), то есть насколько исполнитель должен сделать ваш дом более энергоэффективным.
- 2 Срок действия энергосервисного договора. Он должен быть не меньше, чем срок, который нужен для того, чтобы исполнитель успел повысить энергоэффективность дома до указанной в договоре величины.
- 3 Иные обязательные условия энергосервисных контрактов, которые установлены законодательством Российской Федерации.

Помимо этого энергосервисный договор может:

- 1 Обязать исполнителя поддерживать прописанные в договоре режимы и условия использования энергетических ресурсов (вклю-



Где это сказано?

ст. 19 ФЗ от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».



Важно знать

Даже если на счете многоквартирного дома нет достаточных средств, это не станет препятствием для заключения контракта. Работы исполнитель может выполнять за свой счет в рамках инвестиционной деятельности.

чая температурный режим, уровень освещенности и т. д.) и иные согласованные при заключении энергосервисного договора (контракта) условия.

- 2 Обязать исполнителя установить и ввести в эксплуатацию приборы учета энергетических ресурсов.
- 3 Определить, какой будет цена контракта исходя из показателей, достигнутых (или планируемых для достижения) во время действия договора. Цену можно поставить в зависимость и от стоимости сэкономленных энергетических ресурсов.

Предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг



Где это сказано?

ст. 159 Жилищного кодекса РФ, Постановление Правительства РФ от 29.08.2005 № 541 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг», Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги, которые с каждым годом становятся всё более дорогими. Для тех, кто не может осилить платежи самостоятельно, существуют субсидии.

Какие условия должны выполняться для того, чтобы возникло право на субсидию?

- 1 На оплату ЖКУ семья или одиноко живущий гражданин тратит большую часть своего дохода. Предельный процент, при превышении которого человек (или семья) получает право на субсидию, определяется в каждом регионе отдельно. Как правило, он составляет 18–22 % от общего дохода семьи (или одиноко живущего гражданина). Таким образом, если у человека на ЖКУ уходит больше 18 % его дохода, есть шанс получить субсидию.
- 2 Размер жилой площади, приходящейся на гражданина, составляет не более определенного регионального стандарта. В случае если размер приходящейся на гражданина жилой площади больше регионального стандарта, субсидия может быть предоставлена на площадь регионального стандарта.
- 3 Угражданина (или семьи) нет задолженности по оплате ЖКУ или же заключено соглашение о порядке погашения этой задолженности.

Важно! Все эти условия должны соблюдаться одновременно!

Кто имеет право на субсидию?

- 1 Пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде.
- 2 Наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде.
- 3 Члены жилищного или жилищно-строительного кооператива.
- 4 Собственники жилого помещения (квартиры, жилого дома, части квартиры или жилого дома).

Случается, что граждане надолго отсутствуют в своих квартирах. Это может быть и служба в армии, и (такова жизнь!) нахождение в местах лишения свободы. Более того, они могут быть признаны без вести пропавшими или же находиться на принудительном лечении по решению суда. Во всех этих случаях право на субсидию у членов их семей (которые живут в их квартире) сохраняется.

Какие документы нужно представить для получения субсидии?

- 1 Свидетельство о государственной регистрации права собственности на квартиру, договор социального найма — словом, любой документ, который подтверждает, что вы имеете право жить в этой квартире.
- 2 Квитанции об оплате ЖКУ за последний месяц, из которых ясно: у вас нет задолженности по коммунальным платежам.
- 3 Копии документов, которые подтверждают ваше право (или право членов вашей семьи) на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате ЖКУ. Если копия не заверена у нотариуса, вам потребуется предъявить и оригинал.
- 4 Если вы — гражданин иностранного государства, с которым у России заключен международный договор, предоставьте документы, подтверждающие ваше гражданство (нотариально заверенные копии или копию плюс оригинал).
- 5 Копии судебных актов о признании лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, членами его семьи — если имеются разногласия между заявителем и проживающими вместе с ним лицами о том, принадлежат ли они к одной семье. В этом случае уполномоченный орган учитывает их в качестве членов семьи заявителя.

Если гражданин, имеющий право на субсидию, выбыл с постоянного места жительства, а за субсидией обращаются члены его семьи, им потребуется дополнительно представить документы, которые объяснят причину, по которой гражданин уехал из квартиры. Кроме того, документы должны подтвердить: до своего отъезда (или переезда) человек постоянно жил в этой квартире с этими членами семьи.

Размер субсидии исчисляются раз в месяц, он зависит от того, насколько траты семьи на ЖКУ превышают максимально допустимый процент от дохода, укладывается ли семья в определенный регион, метраж и т. д. Обязательно узнайте, какие существуют региональные стандарты в вашей области, республике, крае.

Как определить совокупный доход семьи? Для этого нужно вывести среднее арифметическое из семейных доходов за 6 месяцев, предшествующих подаче заявления на субсидию. Например, если вы планируете подать заявление в ноябре, вам нужны справки о доходах за май-октябрь.

Вне зависимости от того, вместе или раздельно вы живете, ваш доход считается общим с:

- а) супругом или супругой;
- б) родителями или усыновителями несовершеннолетних детей;
- в) несовершеннолетними детьми, в том числе усыновленными.

Впрочем, получение права на субсидию вовсе не гарантирует, что в течение полугода вам ее будут предоставлять. Существует ряд условий, при которых выплату субсидий могут либо приостановить, либо вовсе прекратить.



Важно знать

Субсидию предоставляют на 6 месяцев (после этого свое право на её получение снова надо подтверждать). На одно жилое помещение может предоставляться только одна субсидия. Информацию о том, будет вам предоставлена субсидия или нет, уполномоченный орган должен дать в течение 10 рабочих дней после получения всех документов.

Не платите за ЖКХ два месяца	Не сообщили о смене места проживания	Не сообщили об изменении состава семьи	Не сообщили об изменении доходов	Не сообщили о смене гражданства
				

Существует ряд условий, при которых выплату субсидий могут либо приостановить, либо вовсе прекратить.

В каких случаях выплату субсидий приостанавливают?

- 1 Вы не платите за ЖКУ в течение двух месяцев.
- 2 Вы не выполняете условия соглашения по погашению задолженности за ЖКУ.
- 3 Вы вовремя не извещаете уполномоченный орган о том, что у вас поменялось место жительства, состав семьи, гражданство (ваше или членов вашей семьи), основания проживания, доходы (если изменения доходов влекут за собой утрату права на получение субсидии).

Если причины такого «поведения» у вас вполне уважительные (стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата заработной платы в срок и др.), вам продолжают начислять субсидию, причем ее дадут и за тот месяц, на который выплаты приостанавливались.

В каких случаях выплату субсидии прекращают?

- 1 Изменяется место постоянного жительства получателя субсидии.
- 2 Изменяются основания проживания, состав семьи, гражданство, размер доходов.
- 3 Выясняется, что получатель субсидии (или члены его семьи) предоставили заведомо ложную информацию о метраже квартиры или своих доходах, составе семьи.
- 4 В течение месяца после приостановки выплаты субсидии гражданин не предоставляет документы, подтверждающие, что у него есть уважительные причины.
- 5 Гражданин (или семья) не погашает задолженность за ЖКУ.

В любом случае, если вы уверены в своей правоте, а уполномоченный орган не предоставляет вам субсидию, вы имеете полное право подать на него в суд.

Глава 7

Капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

В соответствии с разделом 9 Жилищного кодекса РФ (декабрь 2012 года), в регионах появились новые программы капитального ремонта многоквартирных домов. В этих программах устанавливаются конкретные сроки выполнения работ по капитальному ремонту в каждом доме. Кроме того, программы подразумевают обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт со стороны собственников помещений в многоквартирных домах.

До этого собственники самостоятельно решали: собирать денежные средства на капитальный ремонт общего имущества и производить работы или отказаться от этого и жить «на свой страх и риск».

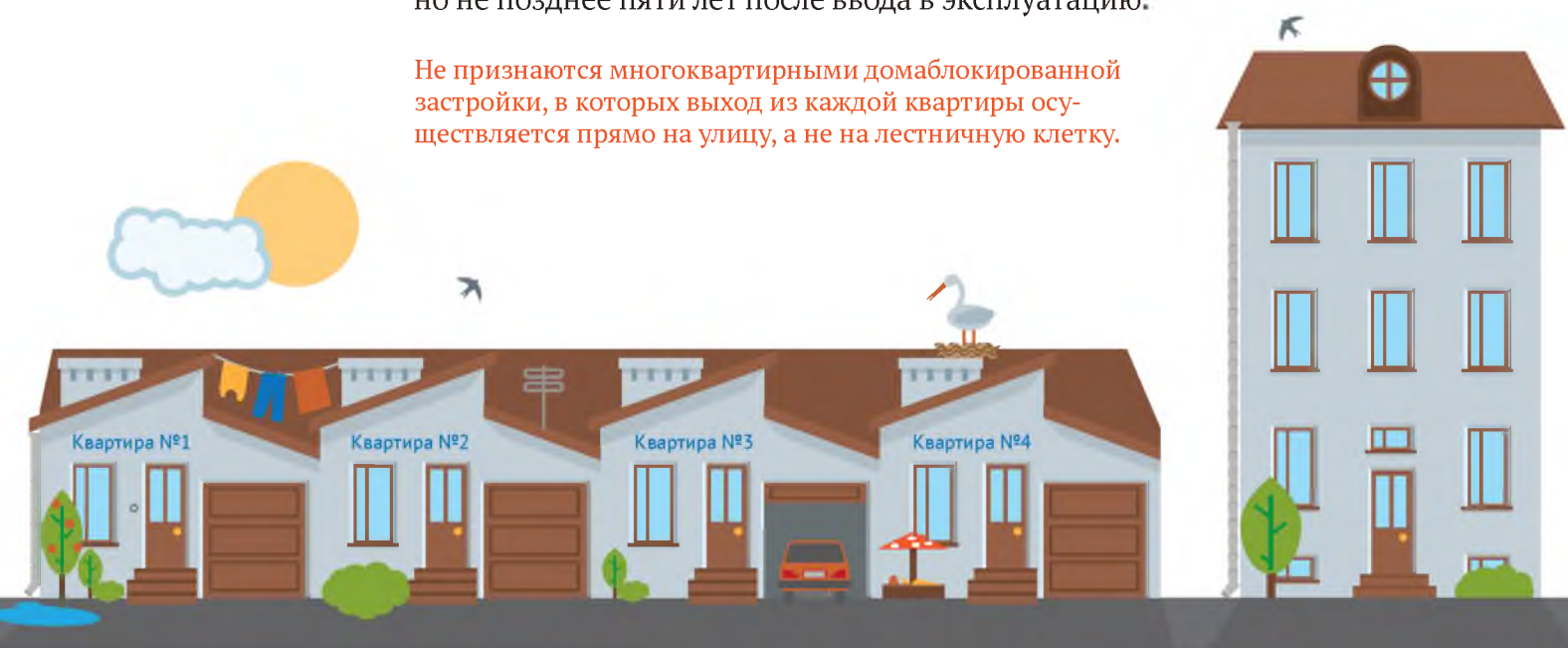
За последнее время в законодательстве появилось немало нововведений, касающихся проведения капитального ремонта и его финансирования. Разберем их подробно.

В каких домах будет проводиться капитальный ремонт?

Капитальный ремонт общего имущества осуществляется в обязательном порядке во всех многоквартирных домах на территории России. При этом не признаются таковыми дома блокированной застройки, то есть те, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.

Вновь созданные многоквартирные дома включаются в региональную программу капитального ремонта не ранее чем через год, но не позднее пяти лет после ввода в эксплуатацию.

Не признаются многоквартирными домами блокированной застройки, в которых выход из каждой квартиры осуществляется прямо на улицу, а не на лестничную клетку.



Какие работы входят в капремонт?

Полный перечень работ, которые относятся к капитальному ремонту, позволяет легко понять, на что могут рассчитывать жители дома, желающие, чтобы их многоквартирный дом действительно привели в порядок, а не ограничились косметической покраской стен в подъезде.

Капремонт — это:

- 1 Ремонт внутридомовых инженерных систем: электричества, отопления, горячей и холодной воды, газа, водоотведения.
- 2 Ремонт или замена лифтов.
- 3 Ремонт крыши.
- 4 Ремонт подвалов (тех, что относятся к общему имуществу).
- 5 Ремонт фасада.
- 6 Ремонт фундамента.

Помимо этого, в субъекте РФ могут дополнить список работ по капремонту, включив в него следующие пункты:

- 1 Утепление фасада.
- 2 Переустройство неветилируемой крыши на вентилируемую.
- 3 Устройство выходов на кровлю.
- 4 Установка коллективных приборов учета.

И другие пункты.

Региональные программы капремонта

Для обеспечения своевременного проведения капитального ремонта субъектами РФ формируются и утверждаются региональные программы капитального ремонта. В рамках одного региона принимается одна программа, которая должна содержать:

- 1 Перечень всех многоквартирных домов в регионе.
- 2 Перечень услуг и работ по капремонту, какие будут производиться в домах.
- 3 Сроки проведения капремонта в домах.

Найдите эту программу в Интернете на сайте профильного министерства вашего субъекта. Программа также может быть размещена на сайте Минстроя или регионального оператора. В ней вы сможете прочитать, какой именно ремонт запланирован в вашем доме и каковы предельно допустимые сроки его проведения. При этом



Где это
сказано?

ч. 1 ст. 166 Жилищного
кодекса РФ



Важно
знать

Жители дома тоже имеют право расширить список работ. Для этого собственникам помещений нужно на общем собрании проголосовать за то, чтобы ежемесячный взнос на капремонт превышал минимальные значения. Тогда всё, что пойдет сверх минимума, собственники смогут тратить на ремонт дома по своему усмотрению.



**Где это
сказано?**

ч. 1 ст. 169 Жилищного
кодекса РФ

не забывайте: региональная программа каждый год должна актуализироваться, то есть данные в ней могут изменяться.

В целях исполнения региональной программы капитального ремонта муниципалитеты утверждают краткосрочные планы реализации. Данные планы формируются на срок до трех лет и интересны собственникам тем, что в них содержатся следующие уточнения:

- конкретизация сроков проведения работ на время действия краткосрочного плана;
- уточнение планируемых работ и услуг;
- определение размера и видов государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

Как накопить средства на капремонт?

Платить или не платить за капремонт — так вопрос уже не стоит. Собственникам был предоставлен период времени для того, чтобы определиться со способом накопления средств на капитальный ремонт. После истечения указанного срока ежемесячная оплата взносов становится обязанностью собственников жилья.

Если вы решили провести капремонт или какие-то работы в доме в рамках капремонта досрочно, т.е. до наступления срока капремонта, установленного для вашего дома региональной программой, то затраченная на эти работы сумма учитывается в счет оплаты будущих платежей за капитальный ремонт при условиях:

- для проведения этих работ вы использовали только собственные средства (не привлекая средства бюджета или регионального оператора);
- эта сумма не превышает предельную стоимость таких работ, установленную местным правительством.

Фонд капремонта дома — это все денежные средства, которые складываются из уплачиваемых собственниками взносов на капитальный ремонт.

Формировать его можно двумя способами:

- 1 На счете регионального оператора (его еще называют «в общем котле»).
- 2 На специальном счете, открытом для конкретного дома.

Срок для принятия собственниками решений не может быть более шести месяцев. За это время они должны определиться, какой вариант предпочесть. Если собственники помещений не смогут сами принять решение за отведенное время, их дом автоматически отнесут к тем зданиям, средства на ремонт которых идут в «общий котел».

В любом случае решение, которое примут собственники, они смогут потом изменить посредством голосования на общем собрании. Но при этом у них не должно быть непогашенных кредитов, займов и других обязательств, взятых на проведение капремонта.



**Важно
знать**

Собственники помещений — члены ТСЖ — могут решить не платить за капремонт из своего кармана, а направлять на этот счет средства, которые, к примеру, товарищество зарабатывает, сдавая помещения в доме или фасады под рекламу (либо доходы от хозяйственной деятельности ТСЖ). Но это решение нужно принять коллективно, на общем собрании.



**Где это
сказано?**

ч. 4 ст. 170 Жилищного
кодекса РФ

Специальный счет

Его отличие от «общего котла» в том, что на него перечисляются средства, которые платят жители только одного конкретного дома, и, соответственно, потратить их можно только на капремонт данного дома. Владельцем же специального счета в банке (на чье имя будет открыт этот спецсчет) могут быть:

- 1 ТСЖ, в состав которого входит только один дом (или несколько домов, если они расположены в пределах одного земельного участка и имеют общие инженерные сети); для этого собственники помещений должны принять решение на общем собрании о том, что они согласны открыть спецсчет на имя ТСЖ.
 - 2 Жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный потребительский кооператив (аналогично, для этого собственники помещений должны принять соответствующее решение на общем собрании).
- С 2015 года специализированный потребительский кооператив лишается права открывать специальный счет.
- 3 Управляющие организации (такое право им предоставлено с января 2015 года).
 - 4 Региональный оператор. На его имя тоже можно открыть спецсчет, средства с которого пойдут на ремонт только конкретного дома. Если собственники помещений примут такое решение, то средства на капремонт их дома будут храниться у регионального оператора не в «общем котле», как у всех остальных домов, а на отдельном счете в банке.

Если выбранный владелец специального счета прекращает свое существование или по иным причинам не может продолжать испол-

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт.



Важно знать

Не забывайте: на то, чтобы перейти со специального счета на «общий котел», нужен всего месяц. На то, чтобы выйти из «общего котла» и сформировать свой спецсчет, потребуется 2 года (если региональные власти не установили меньший срок). Причина столько длительного «расставания» в том, что из «общего котла» собственники помещений уйдут вместе со всеми средствами, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуются время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.



нять свои обязанности, собственники в течение двух месяцев обязаны выбрать нового владельца. Если в указанный срок решение не принято, орган местного самоуправления самостоятельно назначает владельцем специального счета регионального оператора. В случае когда собственники взяли кредит на капитальный ремонт, а владелец специального счета — не региональный оператор — обанкротился, орган местного самоуправления имеет право в течение 10 дней поручить региональному оператору выполнять функции владельца специального счета до принятия соответствующего решения на общем собрании.



Где это
сказано?

ч. 6 ст. 175 Жилищного
Кодекса РФ

Не важно, на чье имя открыт счет, — средства на нем принадлежат собственникам дома и могут быть потрачены только на капремонт. Их нельзя израсходовать на покрытие долгов ТСЖ, УК (в любом случае) или Регионального оператора (за исключением ситуации, когда у регоператора долги возникли вследствие исполнения решения общего собрания собственников, а также по задолженностям за работы / услуги по капитальному ремонту). Даже при банкротстве владельца специального счета денежные средства, находящиеся на нем, не включаются в конкурсную массу.



Где это
сказано?

ч. 1, 2 ст. 177 Жилищного
Кодекса РФ

Закон четко прописывает, какие именно денежные операции можно проводить со средствами, которые находятся на специальном счете.

Кроме того, во время списания средств со счета банк обязан проверять, есть ли у того, кто снимает средства, необходимые для этого документы.

В каком банке (или кредитной организации) открыть спецсчет? Этот вопрос должны решить сами собственники. Основное условие: это должен быть российский банк, величина собственных средств которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. В случае если специальный счет открывается на имя регионального оператора, собственники могут поручить ему решить вопрос с выбором банка. В этом случае кредитная организация будет выбрана по результатам торгов.

Полную информацию о банках и кредитных организациях, которые соответствуют этому требованию, можно найти на сайте Центробанка России: <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>

Страховать средства или нет? Это выбор собственников помещений. По закону страхование спецсчета не обязательно.

Счет регионального оператора — «общий котел»

Основной принцип «общего котла» — ежемесячно платят все, а ремонтируются в порядке очереди, установленной региональной программой.

За сохранность денег в «общем котле» отвечает региональный оператор. Если он не справится со своей задачей, ответственность ляжет на региональные власти.

«Общий котел» и спецсчет: основные черты

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Источники формирования фонда капитального ремонта дома	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников помещений многоквартирного дома	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Начисление банковских процентов не производится
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производятся региональным оператором)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком, возможно, за дополнительную плату	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляются владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляются региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора

Специальный счет в банке	Счет регионального оператора («общий котел»)
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несет региональный оператор
Если собственники помещений так решат на общем собрании, они могут провести капремонт раньше, чем предписывает региональная программа	Собственники помещений не могут повлиять на сроки капремонта
Собственники могут принять решение взять кредит на капремонт или объявить дополнительный сбор средств	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Собственники могут принять решение провести другие работы за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту – по решению общего собрания собственников помещений. Собственники могут выбрать подрядную организацию и на конкурсной основе	Подрядные организации привлекаются через аукцион или конкурс. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ, в зависимости от года постройки дома	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта