

Что такое коммунальные услуги?

Коммунальные услуги - деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. Коммунальные услуги оказываются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 г. №307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Исполнитель - юридическое лицо, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющий коммунальные услуги и отвечающий за обслуживание внутри-домовых инженерных систем. Исполнителем может быть управляющая компания, товарищество собственников жилья (ТСЖ), жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив. Если же домом управляют собственники, то это может быть любая другая организация, которая предоставляет коммунальные услуги.

Потребитель - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Исполнитель обязан предоставить услуги надлежащего качества.

Параметрами надлежащего качества являются: обеспечение жилья бесперебойным круглосуточным холодным и горячим водоснабжением, водоотведением, электроснабжением, газоснабжением, а в течение отопительного периода - отоплением. При этом состав воды должен соответствовать санитарным нормам. Температура горячей воды в точке разбора (из крана) должна составлять не менее 60 градусов С. Давление при подаче холодной и горячей воды в точке разбора должно составлять не менее 0,03 МПа. В течение отопительного периода температура воздуха в квартире не должна быть ниже +18 градусов С, а в угловых комнатах - не ниже +20 градусов С. Давление газа от 0,0012 МПа до 0,003 МПа, отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается.

Следует обратить внимание на то, что существует допустимая продолжительность непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Перерывы подачи холодного и горячего водоснабжения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, либо 4 часа одновременно, а при аварии - 24 часа;

Перерывы водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, либо 4 одновременно (в том числе при аварии);

Перерывы электроснабжения:

- 2 часа - при наличии двух независимых источников питания;
- 24 часа - при наличии одного источника питания;

Перерывы газоснабжения: не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца;

Перерывы отопления:

- не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца;
- не более 16 часов одновременно - при t воздуха 12 град.;
- не более 8 часов одновременно - при t воздуха от 10 град. до 12 град.;
- не более 4 часов одновременно - при t воздуха от 8 град. до 10 град.

Внимание! Перерасчет за непредоставление коммунальных услуг или предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества в вышеуказанных перерывах не производится.

Потребитель имеет право:

- получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

Получать от исполнителя:

- сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);
- акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;
- информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;
- быть полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредоставления коммунальных услуг;

предъявлять требования к исполнителю:

- об уплате неустоек (штрафов, пеней) при непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;
- о возмещении убытков и вреда, причиненных жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда;
- о предъявлении уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих его полномочия;
- осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом РФ и законодательством РФ.
- Если исполнитель предоставляет потребителю услуги ненадлежащего качества, либо делает это с долгими перерывами, то потребитель вправе потребовать уменьшения платы.

Примечание. Снижение оплаты не производится, если перерыв в предоставлении услуг связан с устранением угрозы здоровью, жизни граждан, предупреждением ущерба имуществу или вследствие непреодолимой силы.

Порядок перерасчета

**за отдельные виды коммунальных услуг
в связи с временным отсутствием
потребителей в занимаемом жилом помещении**

В настоящее время порядок перерасчета за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении установлен Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 №307.

В соответствии с п.п. 54, 55 данных Правил, при временном отсутствии в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд по заявлению потребителя может быть проведен перерасчет за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

Согласно п. 58 указанных Правил, перерасчет за коммунальные услуги проводится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

На основании п. 56 указанных Правил заявление на перерасчет должно быть оформлено в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Сумма перерасчета отражается в квитанции. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства.

Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

- а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления);
- г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания;
- д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;
- е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

При отсутствии оригиналов документов копии указанных документов должны быть заверены нотариально.

Обратите внимание!

- Гражданам, проживающим в пределах города Ульяновска в ТСЖ, ЖСК, жилом фонде, не обслуживаемом «Единым Расчетным Центром», перерасчет проводится при представлении справки, подписанной председателем (начальником) ТСЖ, ЖСК, ЖЭУ, о том, что гражданин оплачивает коммунальные услуги по месту пребывания, с указанием периода оплаты.
- Гражданам, временно проживающим в сельской местности, в том числе на своих дачных участках, перерасчет может быть проведен при представлении справки из Администрации села (поселка) за подписью Главы или специалиста данной Администрации, заверенной соответствующей печатью, либо свидетельства о регистрации по месту пребывания.
- Гражданам, временно пребывающим за рубежом, перерасчет проводится после возвращения гражданина в РФ при представлении специалисту «Единого Расчетного Центра» оригинала загранпаспорта с отметками о выезде из РФ и въезде в РФ.

- Гражданам, постоянно проживающим за рубежом, перерасчет проводится на основании справки из консульского отдела посольства, в которой указано, с какого числа гражданин проживает за границей. При этом перерасчет будет проведен по дату выдачи справки (при условии оформления заявления на перерасчет в течение месяца с даты выдачи справки). Все иные документы, выданные иностранным государством, подлежат в соответствии с процессуальным законодательством РФ легализации (ст.255 АПК РФ, ст.408 ГПК РФ).

Имейте в виду, что все официальные документы, выданные юридическими лицами гражданам, должны содержать ОГРН, быть заверены печатью и содержать расшифровки подписей должностных лиц, уполномоченных выдавать данные документы.

Письменное заявление на перерасчет (с приложением документов) можно оформить в районном отделении «Единого Расчетного Центра» по месту жительства.

Порядок изменения размера платы

за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, закреплён в Правилах предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 г. №307.

В соответствии с указанными Правилами, при перерывах в предоставлении услуги плата при отсутствии приборов учета снижается на размер стоимости не предоставленной коммунальной услуги.

Основанием для перерасчета за коммунальные услуги является акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества. Акт составляется управляющей организацией.

Абонент может самостоятельно обратиться в управляющую организацию для составления вышеуказанного акта.

При получении «Единым Расчетным Центром» необходимого акта от управляющей организации будет проведен соответствующий перерасчет, который отразится в квитанции на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в графе «перерасчеты».

Порядок изменения размера платы

за услугу «содержание жилого помещения» в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Основания и порядок изменения размера платы за услугу «содержание жилого помещения» в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содер-

жанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, установлены Правилами, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 г. № 491.

Согласно п. 6 данных Правил, в случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, управляющая организация обязана снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений.

Основанием для перерасчета является письменное распоряжение организации, осуществляющей управление жилищным фондом.

Абонент может по собственной инициативе обратиться в управляющую организацию с заявлением о составлении акта нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ.

При получении «Единым Расчетным Центром» письменного распоряжения от управляющей организации проводится соответствующий перерасчет, который отразится в квитанции на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в графе «перерасчеты».



Как проводится перерасчет в связи с изменением формы собственности жилого помещения?

Согласно ч.ч. 1, 2 ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Согласно ст. 223 Гражданского кодекса РФ, право собственности на жилое помещение возникает с момента государственной регистрации права в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с даты выдачи свидетельства о государственной регистрации права собственности).

Таким образом, снятие начислений за услугу «наем жилого помещения» и проведение начислений за услугу «капитальный ремонт» абонентам, приватизировавшим жилые помещения, проводятся с даты выдачи свидетельства о государственной регистрации права собственности (в пределах срока исковой давности, установленного ст. 196 Гражданского кодекса Российской Федерации в 3 года).

Обращаем внимание, что если жилое помещение приватизировано, но в квитанцию включены начисления за «наем жилого помещения», то необходимо обратиться в районное отделение «Единого Расчетного Центра» по месту жительства с соответствующим заявлением, паспортом и документами, подтверждающими изменение формы собственности.

Образцы заявлений

Посезонная оплата за центральное отопление

Директору Управляющей компании

от _____

(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас установить период оплаты за теплоснабжение с «01» января по «25» апреля 2010 г. и с «10» октября по «31» декабря 2010 г.

Дата

Подпись

Круглогодичная оплата за центральное отопление

Директору Управляющей компании

от _____

(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас установить круглогодичный период оплаты за теплоснабжение (с «1» января по «31» декабря 2010 г.)

Дата

Подпись

Перерасчет по оплате жилищно-коммунальных услуг

Директору Управляющей компании

от _____

(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас сделать перерасчет по оплате ЖКУ за период _____

в связи с тем, что в вышеуказанный период _____

Дата

Подпись

Перерасчет за горячее водоснабжение

Директору Управляющей компании

от _____
(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____
Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас произвести замеры температурного режима ГВС на соответствие санитарным нормам.

Дата

Подпись

Перерасчет за домофон

Директору Управляющей компании

от _____
(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____
Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас произвести перерасчет оплаты за услугу домофона за период с _____ по _____ 20__ г в связи с тем, что данная услуга была оплачена другой организацией. Квитанции об оплате прилагаю.

Дата

Подпись

Перерасчет за домофон

Директору Управляющей компании

от _____
(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____
Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас произвести перерасчет оплаты за услугу домофона за период с _____ по _____ 20__ г в связи с тем, что данная услуга не предоставлялась.

Дата

Подпись

Перерасчет за непредоставленные услуги

Директору Управляющей компании

от _____
(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____
Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу Вас произвести перерасчет за услугу «уборка в подъезде» с «_____» _____ 20__ г по «_____» _____ 20__ г, так как данная услуга не предоставлялась.

Дата

Подпись

ЖКХ в вопросах и ответах



Прошла информация, что в Ульяновской области создается единая информационная система жилищно-коммунального хозяйства. Для чего она создается и в чем ее суть?

Новая система позволит в режиме реального времени контролировать основные показатели работы жилищно-коммунального комплекса региона вплоть до оказания услуги конкретному жителю и в результате принимать более оперативные управленческие решения.

Эта система начнет работу во второй половине 2010 года. В результате ее внедрения каждый гражданин получит возможность в реальном времени получать информацию о том, на какие цели идут потраченные им деньги, какие работы выполняются в его доме. Кроме того, повышение прозрачности отрасли ЖКХ позволит сэкономить значительные средства бюджета и жителей

Система будет состоять из нескольких структурных элементов. В основу ляжет автоматизированная информационная система «Объектовый учет». Она будет интегрировать данные всех программ, из всех организаций по объектам жилого фонда. Подсистема «Жилой фонд» позволит отслеживать техническое состояние жилых домов на предмет их износа. Подсистема «Энергомониторинг» даст возможность оперативно управлять снабжением жилых домов энергетическими ресурсами - природным газом, водоснабжением, электроснабжением, теплоснабжением. Подсистема «Управление заявками» будет организовывать работу аварийно-диспетчерской службы со 100% контролем за выполнением заявок и устранением аварийных ситуаций. Подсистема «Приборный учет» будет аккумулировать информацию с приборов учета. Подсистема «ГИС» позволит создать единую базу данных по инженерной инфраструктуре, что позволит в разы сократить время устранения причин аварий и проведения планового ремонта.



Какой дом считается многоквартирным и обязательно ли жители должны выбирать форму управления многоквартирным домом?

Если в доме располагаются две или более квартиры, выходящие в подъезд или на земельный участок, то он считается многоквартирным.

Согласно ст.161 ЖК РФ, вступившего в силу с 1 марта 2005 года, собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом. **Подчеркиваем: выбор способа управления - это не право, а обязанность собственников.** В выборе способа управления участвуют не все жители дома, а только собственники как жилых, так и нежилых помещений.

Жилищный кодекс определяет три возможных способа управления многоквартирным домом, один из которых и обязаны выбрать собственники:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.



Кто является инициатором проведения собрания?

Жители вправе сами провести собрание и выбрать форму управления домом в любое время. Если они это делают после ухода дома в управляющую компанию, выбранную по конкурсу, то решение жителей вступает в силу по истечении последующего года со дня заключения договора с УК (ч.3. ст. 161 ЖК РФ, ст.3 ФЗ 184, п.2 6 ст.1 ФЗ 251). Представители местной власти (ЖЭКом, ДЕЗов, и прочие несобственники помещений в доме) не вправе инициировать домовое собрание. Если они пытаются пригласить вас на такое собрание - не поддавайтесь! Это - незаконное собрание.



Как проводить голосование по выбору формы управления?

Голосование может проходить как заочно, так и на очном собрании, но лишь при условии необходимого кворума.



Кто обладает правом голоса на домовом собрании?

Правом голоса на собрании обладают только собственники квартир, то есть те, кто приватизировал либо купил квартиры (ч.3. ст.161 ЖК РФ), а также владельцы нежилых помещений, при наличии у них всех необходимых документов, удостоверяющих право собственности. Предположим, в квартире проживает семья из пяти человек, и каждый из них - собственник. В этом случае в выборе способа управления участвуют все пятеро. Если же право собственности оформлено на одного, то только он имеет право участвовать в собрании по выбору способа правления. Собственники магазинов, ресторанов, аптек, иных нежилых помещений участвуют в выборе наравне с собственниками квартир. Наниматели муниципального или государственного жилья, арендаторы нежилых помещений в выборе способа управления не участвуют.



Как принимаются решения?

Решения принимаются большинством голосов (50% + 1). Меньшинство обязано подчиниться (ч.3. ст.161 ЖК РФ).



Как проводить общие собрания собственников в многоквартирном доме?

Правила проведения общих собраний собственников в МКД указаны в ст. 44 48 ЖК РФ. Провести собрание, соблюдая все требования закона, не так-то просто. Начинается все с того, что один из жильцов, обязательно собственник квартиры, должен сформулировать повестку дня и обойти всех соседей собственников, для того чтобы получить их письменное согласие - подпись - о том что они извещены о приглашении на собрание.

Важно, что в законе установлены и временные сроки: инициатор проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее, чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом. Однако бывает, что решением общего собрания собственников помещений в данном доме предусмотрен иной способ направле-

ния этого сообщения в письменной форме. Например, вручение каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещение в помещении данного дома, доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Информация, которая обязательно должна быть указана в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования - дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Собрание не имеет права менять повестку дня. То есть, обсуждаться могут только те вопросы, которые заранее анонсировались в повестке дня. Не нужно забывать и о том, что в каждом доме остаются и муниципальные (неприватизированные) квартиры. Поэтому необходимо пригласить представителя муниципальной власти, известить его о времени и месте проведения собрания. Он должен прийти на собрание и принимать участие в голосовании, представляя интересы проживающих в неприватизированных квартирах.

Для того чтобы собрание и голосование были признаны законными, необходимо присутствие на собрании не менее 51% собственников или их представителей, имеющих на руках доверенность.

Голоса на собрании распределяются в соответствии с количеством метров, принадлежащих жильцу. За несобственников голосует мэрия. Решения на собрании принимаются простым подсчетом голосов. Наиболее важные вопросы для жителей дома, например, решения о проведении капитального ремонта, размещении в доме магазина и определении границ прилегающего к дому участка, принимаются двумя третями голосов. По новым правилам, без согласия жителей дома, мэрия, например, не сможет сдать в аренду под офис или парикмахерскую подвал дома, если магазин будет размещаться в помещениях, где есть общая для дома коммунальная инфраструктура. Но если жильцы создают ТСЖ, то магазин в доме им может оказаться очень даже выгодным. Ведь в этом случае арендная плата за магазин будет уходить не куда-то в неизвестный бюджет, а конкретно на ремонт и обслуживание дома. Если к моменту проведения собрания мэрия уже заключила договор с арендаторами, жильцы имеют право требовать его перезаключения, не дожидаясь окончания срока аренды.

Взаимоотношения с управляющей компанией



Что должно быть указано в договоре с УК?

Во-первых, не надо заключать договор с УК сроком более чем на один год. За год вы вполне можете разобраться, устраивает ли вас эта управляющая

компания. Тогда в случае удовлетворительной работы УК можно заключить договор и на более длительный срок, но не более пяти лет. Не забудьте, что договор управления МКД заключается между каждым собственником и УК.

В этом договоре обязательно должны быть указаны:

- состав общего имущества МКД, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет УК;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением УК обязательств по договору управления.

При отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора по окончании срока его действия такой договор автоматически продлевается на тот же срок и на тех же условиях, что были указаны в договоре.

Если УК не выполняет условий договора, собственники помещений на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора. За тридцать дней до прекращения договора УК обязана передать техническую документацию на МКД и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации. Это может быть как другая УК, так и ТСЖ, и жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, или, в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений, даже один из собственников, указанный в решении общего собрания собственников о выборе способа управления таким домом. Если же такой собственник не указан, - то любой собственник помещения в таком доме.

Не забудьте, что УК в течение первого квартала текущего года должна представлять собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора за предыдущий год, если иное не установлено договором.



На что обратить внимание при заключении договора с УК?

Главное - составить договор с УК так, чтобы заставить управляющую организацию уважать собственников вашего дома и относиться к управлению домом ответственно. Для этого попросите представить УК акт о состоянии общего имущества. Обязательно включите в договор управления необходимый вам перечень работ и услуг, обеспечивающих комфортные условия проживания в доме. Чтобы отчетливее понимать реальную стоимость услуг, потребуйте от управляющей компании составить смету по каждому виду работ и услуг, включенных в договор управления. Заключайте договор только на один год. Это позволит в случае необходимости через год выбрать другого «управляющего».

Договор на срок более года можно заключать только при условии привлечения управляющей компанией инвестиций в модернизацию дома. Не забудьте потребовать представить расчеты по окупаемости инвестиций!

В договор управления многоквартирным домом включите обязанность управляющей организации периодически отчитываться перед собственниками (жителями) о проводимых работах путем вывешивания отчетов на досках объявлений. И предусмотрите в договоре управления штрафные санкции в случае нарушения его условий.



Как распознать недобросовестную управляющую компанию?

В первую очередь, необходимо проверить учредительные документы УК. Зная название фирмы, легко проверить, существует ли такая организация на самом деле - достаточно получить сведения из Единого государственного реестра юридических лиц или потребовать такую выписку у представителей УК.

Второе, на что следует обратить внимание, - это то, как давно компания работает на рынке коммунальных услуг. Чем дольше она работает, тем больше у нее своих наработок и связей. Хорошо, если стаж уже есть. Следовательно, вы можете опросить жильцов тех домов, которые уже управляются этой УК, и поинтересоваться, каков уровень оказываемых компанией услуг. Хуже, если компания образована недавно, тогда следует выяснить прошлое ее руководителей и главных специалистов, как давно они занимаются этим бизнесом, где начинали и чего достигли.

Обязательно ознакомьтесь с бизнес-планом компании относительно вашего дома. В нем должно быть прописано, за счет чего она собирается оказывать коммунальные услуги, включая набор дополнительных услуг. Это важные составляющие дохода компании. Также в документе может быть отражено, собирается ли УК проводить какие-либо мероприятия по энергосбережению, по экономии ресурсов.

Договор с УК необходимо читать самым внимательным образом. Не надейтесь только на себя. Хорошо, если вы проведете юридическую экспертизу договора с привлечением консультантов, специализирующихся по этим вопросам, либо сотрудников жилищной инспекции.

Выясните, какие услуги и за какие деньги вам будут оказываться. Помните, что тарифы на основные коммунальные услуги (водо-, газо-, тепло-, энергоснабжение) регулируются государством. А вот остальные - техобслуживание, вывоз мусора и прочее - зависят от условий каждого конкретного дома, вплоть до экономии на уборщице. Все должно быть точно записано в договоре. По первому вашему требованию вам должны разъяснить, что входит в ту или иную сумму, откуда она вообще взялась. В тарифе все должно быть «разложено по полочкам»: что составляет необходимую долю расходов, что - прибыль компании, что - сумму, направленную на улучшение качества. В договоре должна быть указана ответственность за его неисполнение компанией: в каком порядке будет признаваться это неисполнение и какие меры оно повлечет для компании.

Если всего вышеперечисленного нет, значит, компания недобросовестно относится к своим обязанностям. Бывают такие случаи, когда компании подделывают протоколы общего собрания собственников жилья. Столкнувшись с ситуацией, когда УК уже выбрана, но ни вы, ни ваши соседи даже и не слышали о прошедших выборах, не то, что принимали в них участие, проверьте правильность проведения собрания, его правомочность и сам факт его проведения.

Капитальный ремонт дома



Какие работы относятся к капитальному ремонту?

Здесь есть четкое разграничение, которое вы должны знать. В соответствии с ФЗ №185 работами, относящимися к капитальному ремонту, считаются:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды,

электрической энергии, газа);

- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости - ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- 5) утепление и ремонт фасадов.



Что такое государственная поддержка капитального ремонта?

Для поддержки капитального ремонта создан Фонд содействия реформированию ЖКХ (ФЗ №185 от 21 июля 2007 года). Его деятельность ограничена четырьмя годами: с 2008 по 2011. По закону из федерального бюджета на капитальный ремонт должно быть выделено около 250 млрд. руб. Из них на Ульяновскую область запланировано 2,43 млрд.: на капремонт - 1,458 млрд., на переселение - 972 млн. руб. Но федеральный фонд не единственный источник финансирования, и на местах должны «раскошелиться». Областной и муниципальный бюджеты тоже должны внести свою долю в капремонт.



Во всех ли домах Ульяновска будет произведен капремонт по ФЗ-185?

Преимущество на получение капремонта по 185-му закону отдается домам, собственники которых выбрали способ управления управляющей компанией или товариществом собственников жилья (ТСЖ). Если в вашем доме способ управления не выбран или вы предпочли непосредственное управление, то попасть в программу по капитальному ремонту шансов у вас меньше. Не будем лукавить, полтора миллиарда, выделенные на капремонт для Ульяновской области, - сумма не достаточная. Слишком в плохом состоянии находится наше жилье. Поэтому торопитесь: чем раньше вы примете решение на общем собрании о капремонте вашего дома, тем выше вероятность, что вы получите деньги на ремонт. Промедление вам невыгодно.



Должны ли собственники участвовать в финансировании капремонта?

В соответствии с ФЗ-185, собственники оплачивают 5% стоимости работ капремонта. Что касается неприватизированных квартир, то за граждан, проживающих в таком жилье, эти 5% оплачивает муниципалитет.



Как получить деньги на капремонт своего дома?

Получить деньги на капремонт своего дома вы сможете по уже известной вам схеме. Сначала общее собрание собственников МКД. Только оно принимает решение о проведении капремонта. На этом же собрании в повестке дня должны быть утверждены:

- перечень работ и смета ремонта;
- способ и порядок сбора средств на ремонт в объеме не менее 5% от его общей стоимости;
- решение об обращении в орган местного самоуправления с заявкой на включение дома в муниципальную адресную программу по проведению капитального ремонта.

Как только вы сделаете это, орган местного самоуправления примет решение о включении вашего дома в программу, утвердит перечень и стоимость работ и

передаст заявку в Фонд.

Если вам повезет, деньги на капремонт будут выделены, и ремонт будет выполнен. Не забудьте, что принятие работ по окончании ремонта оформляется тоже решением общего собрания



Каковы перспективы проведения капитального ремонта жилых домов в Ульяновске в 2010 году?

В 2010 году город продолжит ремонтировать свой жилой фонд. Перечень домов, которые получают финансирование, уже определен. Ульяновск должен получить из федерального центра без малого 818 миллионов рублей. С учетом софинансирования из областного, городского бюджетов и вклада собственников сложится сумма в 917 миллионов рублей. На эти средства в нынешнем году планируется отремонтировать 384 многоквартирных дома. За минувшие два года в городе было отремонтировано порядка 350 домов, плюс 384 - в планах на год текущий. Это почти пятая доля всего многоквартирного городского жилья.

Участниками программы 2010 года стали, прежде всего, дома, которые были включены в планы 2009 года, но не получили ремонта, поскольку часть целевых средств в прошлом году была секвестрована из-за сложной экономической обстановки в стране. Вторым критерий - степень износа дома (чем старше дом, тем больше у него потребность в капитальном ремонте). А поскольку старых домов у нас более чем достаточно, особый вес приобретают такие аргументы, как правильно оформленная заявка на проведение ремонта, активность собственников и осознание ими своих прав и обязанностей. Если собственники жилых помещений заранее начали аккумулировать средства на проведение капитального ремонта, то это тоже аргумент в пользу того, чтобы их дом был включен в список. В качестве аргумента «против» учитывалась задолженность за предоставленные коммунальные услуги.

ФЗ-185 предусматривает ежегодное увеличение доли ТСЖ в способе управления МКД - с 5% в 2008-м до 20% в 2011 году. Это необходимое условие, при котором регионы могут рассчитывать на федеральную помощь из Фонда содействия реформирования ЖКХ.

К 1 января 2011 года восемьсот многоквартирных домов в Ульяновске (двадцать процентов от общего количества) должны выбрать ТСЖ как форму управления своим жильем. Если это условие выполнено не будет, то Фонд имеет право приостановить финансирование и даже потребовать возврата средств. У нас в ТСЖ пока организовано порядка пятисот домов. В этой ситуации представляется вполне справедливым, если дома с формой управления ТСЖ будут иметь преимущества при включении в программу капитального ремонта. У некоторых собственников сложилось необъективное представление о товариществах. В этой теме нет каких-то особых подводных камней. Просто ТСЖ предполагает большую ответственность и участие людей в управлении своим жильем.

Консультации по вопросам участия в программе капитального ремонта можно получить по телефонам Комитета ЖКХ мэрии: 42-01-00 и 42-00-46.



Документы, необходимые при подаче заявки на капитальный ремонт, согласно ФЗ №185-ФЗ от 21 июля 2007 года.

1. Заверенная (управляющей компанией, ТСЖ) копия протокола общего собрания собственников жилых помещений по выбору способу управления - 3 экз.
2. Заверенная (управляющей компанией, ТСЖ) копия протокола общего собрания собственников жилых помещений по вопросу участия в адресной программе по проведению капитального ремонта - 3 экз.
3. Перечень многоквартирных домов, в отношении которых планируется предоставление финансовой поддержки в рамках адресной программы по проведению капитального ремонта, (в электронном и печатном виде) - 2 экз.
4. Реестр МКД.
5. Реестр протоколов.
6. Сметы на работы - 1 экз.
7. Дефектная ведомость - 1 экз.
8. Акт весенне-осеннего осмотра или акт обследования - 1 экз.
9. Устав - 1, 2 и последний лист - 3 экз. (заверенные).
10. Свидетельство о государственной регистрации. - 3 экз. (заверенные).
11. Свидетельство о постановке в налоговые органы. - 3 экз. (заверенные).

Товарищество собственников жилья



Что такое ТСЖ?

Товарищество собственников жилья, или сокращенно ТСЖ - некоммерческая организация, объединение собственников помещений (квартир и нежилых) для совместного управления многоквартирным домом и решения вопросов владения, пользования и распоряжения общим имуществом. ТСЖ создается без ограничения срока. Товарищество действует до того момента, пока собственники помещения не решат его ликвидировать или изменить способ управления. Изменение способа управления может произойти и без ликвидации ТСЖ.

Деятельность ТСЖ направлена на: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан; обеспечение надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и предоставления коммунальных услуг; обеспечение решения вопросов пользования общим имуществом.

Решение о создании ТСЖ принимается на общем собрании собственников помещений (квартир и нежилых) большинством голосов от общего числа голосов всех собственников помещений. Также на данном собрании необходимо принять решение о передаче дома в управление созданному ТСЖ.

При голосовании по вопросу создания ТСЖ и участию в деятельности ТСЖ собственники квартир и нежилых помещений имеют равные права.



Кто может быть членом ТСЖ?

Членом ТСЖ может быть любой гражданин, юридическое лицо, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, а также уполномоченные государственные органы (представителем собственника города Ульяновска в отношении жилых помещений является Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Ульяновска), в отношении нежилых - Комитет по управлению городским имуществом мэрии города Ульяновска.

Наниматели квартир не могут голосовать за создание ТСЖ и не могут быть членами товарищества. Их интересы представляет Комитет жилищно-коммунального хозяйства мэрии города Ульяновска. Собственники помещений, которые вступили в члены ТСЖ должны составлять большинство, иначе ТСЖ подлежит ликвидации по решению общего собрания собственников.



Как стать членом ТСЖ и выйти из членов ТСЖ?

Членство в ТСЖ добровольное, возникает на основании заявления собственника помещения. Прекращается членство в ТСЖ также путем подачи собственником помещения заявления.



Что делать, если собственник не хочет вступать в члены ТСЖ?

Собственник помещения, не желающий вступать в члены ТСЖ, заключает с товариществом договор о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме. В дальнейшем все отношения между ними строятся на основании данного договора. Члены ТСЖ с товариществом договоров не заключают, так как они подчиняются уставу ТСЖ и решениям общего собрания членов ТСЖ.



Вырастет ли в связи с созданием ТСЖ размер платы за жилищно-коммунальные услуги?

Нет, не вырастет. Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются Правительством Ульяновской области и мэрией города Ульяновска и не могут быть изменены. Размер платы за содержание и ремонт (ранее - техобслуживание) устанавливается на общем собрании членов ТСЖ.



Как решается вопрос с капитальным ремонтом домов, в которых жители решили создать ТСЖ?

На общем собрании членов ТСЖ может быть принято решение о создании фонда капитального ремонта, в который город Ульяновск как собственник жилых и нежилых помещений также будет обязан перечислять денежные средства согласованно принятым на общем собрании решениям.



Обязано ли ТСЖ самостоятельно управлять домом или может нанять профессиональную управляющую организацию?

ТСЖ вправе определить любую форму управления домом:

1. Самостоятельно выполнять функции управляющей и обслуживающей эксплуатирующей организации (создав собственное домоуправление), нанимая работников и заключая прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями.
2. Самостоятельно выполнять функции управляющей организации, передавая по договору о содержании и ремонте общего имущества функции технического обслуживания и эксплуатации домом выбранной товариществом эксплуатирующей организации.
3. Передача всех функций управления профессиональной управляющей организации, заключив с ней договор управления и осуществляя только контроль за ее работой.

Возможны иные схемы.

Вопросы изменения схемы управления необязательно решать на общем собрании членов ТСЖ, они могут быть решены правлением товарищества.

Как ТСЖ могут собирать плату за жилищно-коммунальные услуги с нанимателей и собственников квартир?

Плата за жилищно-коммунальные услуги от пользователей (нанимателей, арендаторов) и собственников квартир и нежилых помещений поступают непосредственно на счет ТСЖ, если товарищество не заключило договор управления с другой организацией, по условиям которого передало ей функции по проведению расчетов за жилищно-коммунальные услуги. Собственники помещений перечисляют плату за жилищно-коммунальные услуги на счет ТСЖ независимо от членства в товариществе.

Как решается вопрос с земельными участками под домами, в которых жители решили создать ТСЖ?

Передача земельных участков в общую долевую собственность собственников помещений осуществляется в несколько этапов. Сначала собственники помещений на своем общем собрании принимают решение о формировании земельного участка и выбирают лицо, которое от их имени подаст заявку в Комитет по земельным ресурсам и землеустройству мэрии города Ульяновска. Таким лицом может быть и председатель правления ТСЖ. Затем на основании указанного заявления проводится межевание квартала, в котором расположен многоквартирный дом. Заключается процедура формирования земельного участка и передача его в собственность собственникам помещений выдачей уполномоченному лицу кадастрового плана земельного участка, которому должен быть присвоен кадастровый номер.

Кварталы, где расположены дома, в которых созданы ТСЖ, в приоритетном порядке включаются в планы межевания с целью формирования земельного участка. ТСЖ может управлять и одним домом, и несколькими. Управление несколькими домами более эффективно и экономически выгодно.

Кто управляет ТСЖ?

Органами управления ТСЖ являются:

1. Общее собрание членов ТСЖ - высший орган управления, который решает все важнейшие вопросы жизнедеятельности дома. Общее собрание, в том числе, рассматривает жалобы на председателя правления и правление ТСЖ.
2. Правление ТСЖ, которое избирает из своего состава председателя - решает текущие вопросы.

Правление ТСЖ избирается из числа членов ТСЖ не более чем на два года. Правление ТСЖ ежегодно обязано отчитываться перед общим собранием членов ТСЖ.

Также в ТСЖ создается контролирующий орган - ревизионная комиссия, или, если такую комиссию создать невозможно или не требуется, выбирается ревизор. Комиссия (ревизор), так же, как и правление ТСЖ, избирается на два года. Комиссия (ревизор) ежегодно докладывает общему собранию членов ТСЖ о состоянии дел в товариществе.

Какие полномочия имеет председатель правления ТСЖ?

Председатель правления ТСЖ выступает от лица ТСЖ во взаимоотноше-

ниях с обслуживающими, ресурсоснабжающими организациями, судебными органами, органами власти и с любыми иными лицами. Он подписывает от имени ТСЖ договоры и платежные документы, которые не требуют одобрения правления ТСЖ или общего собрания членов ТСЖ. Выполняет иные функции, которые предусмотрены Жилищным кодексом РФ и уставом ТСЖ.



Переходит ли право собственности на дом созданному ТСЖ?

Нет. Помимо квартир и нежилых помещений, каждому собственнику принадлежит и определенная доля в общем имуществе дома (лестницы, чердака, подвала, лифта, коммуникаций и так далее). Поэтому ясно, что независимо от того, создано ли в доме ТСЖ или нет, дом находится в собственности собственников помещений в нем. Поэтому к таким домам неприменим термин «балансодержатель», и сам дом передается ТСЖ не на «баланс» или в собственность, а в управление.



Какое имущество принадлежит ТСЖ?

ТСЖ принадлежат финансовые средства, которые поступили на его счет для оплаты жилищно-коммунальных услуг, иных услуг; движимое имущество (хозяйственный инвентарь, средства малой механизации и тому подобное); иное имущество, в том числе нежилые помещения (если они имеются).



Может ли ТСЖ получать дополнительные доходы?

По решению общего собрания членов ТСЖ (большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании) можно передать в пользование иным лицам некоторые объекты общего имущества (например, стену дома для размещения рекламы и т.п.) и таким образом получать дополнительные доходы, которые должны быть направлены на нужды дома.

Также ТСЖ вправе проводить реконструкцию дома, в том числе с его расширением и надстройкой. Полученные таким образом площади могут быть использованы ТСЖ для получения дополнительного дохода.



Рекламные щиты на жилых домах в нашем городе не редкость.

Кто принимает решение об их размещении? И зависит ли решение от мнения людей, проживающих в доме?

Жильцы многоквартирных домов вправе принимать решение об установке на своих домах рекламных конструкций. Согласно поправкам, утвержденным Президентом, собственники помещений в многоквартирном доме должны обязательно дать согласие на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для этого предполагается использовать их общее имущество.

При этом решение о заключении договора на установку и эксплуатацию подобных конструкций принимается на общем собрании собственников помещений. Общее собрание собственников помещений должно также определить лицо, уполномоченное заключить договор на размещение рекламы в многоквартирном доме.



Если ТСЖ обанкротится, могут ли быть проданы квартиры собственников за долги ТСЖ?

Нет. Собственники помещений не отвечают по долгам ТСЖ, так же, как и ТСЖ не отвечает по долгам собственников помещений. То есть, если ТСЖ попадает

под процедуру банкротства, взыскание может быть наложено только на имеющееся у него имущество. Имущество собственников жилых и нежилых помещений остается неприкосновенным.



Может ли собственник нежилых помещений стать членом ТСЖ?

Для уяснения ваших прав необходимо обратиться к гл. 13 ЖК РФ. В ч. 1 ст. 135 ЖК РФ дается определение ТСЖ. Это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в нем, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в доме.

Таким образом, членом ТСЖ может быть любой гражданин, юридическое лицо, являющиеся собственниками помещений в многоквартирном доме, а также уполномоченные государственные органы. Наниматели квартир не могут голосовать за создание ТСЖ и не могут быть членами товарищества. Их интересы представляют специалисты мэрии. Собственники помещений, которые вступили в члены ТСЖ, должны составлять большинство, иначе ТСЖ подлежит ликвидации по решению общего собрания собственников. Следовательно, так как вы являетесь собственником помещения (неважно - жилого или нежилого) в многоквартирном жилом доме, вы имеете право стать членом ТСЖ.



Может ли наниматель жилого помещения стать членом ТСЖ?

Наниматель жилого помещения не имеет правовых оснований для членства в товариществе собственников жилья. Правовое положение членов товариществ собственников жилья регулируется главой 14 Жилищного кодекса РФ. В соответствии со ст. 143 ЖК РФ, членство в ТСЖ возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья, право становится членами ТСЖ возникает у лиц только после возникновения права собственности на помещение. Стать членом ТСЖ вы сможете, только приватизировав жилое помещение, нанимателем которого являетесь.



Можно ли создать ТСЖ в одном подъезде?

Нет, нельзя. ТСЖ может быть создано только во всем доме или сразу в нескольких домах. Есть и ограничение: в доме, где уже есть ТСЖ, нельзя создать еще одно - альтернативное. Да и управляющая компания на одном объекте недвижимости может быть только одна.

Оплата услуг ЖКХ



Почему отличается плата за жилищно-коммунальные услуги в различных управляющих компаниях?

Статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации определена структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме. Она включает в себя:

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

- плату за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме.

В соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами регулирования.

При этом расчет размера платы за потребление коммунальных услуг осуществляется исполнителем (управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений - иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы) по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

Тарифы на услуги электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения (отопления) регулируются Министерством экономики Ульяновской области.

Тарифы на услуги водоснабжения, водоотведения регулируются Городским комитетом по регулированию цен и тарифов. Необходимо, отметить, что для предприятий, поставляющих коммунальные ресурсы потребителям, устанавливаются разные по величине тарифы. Таким образом, плата в управляющих компаниях может зависеть от того, какая ресурсоснабжающая организация оказывает соответствующие услуги.

Органом, осуществляющим контроль за соблюдением требований жилищного законодательства участниками жилищных отношений (гражданами, управляющими организациями, подрядными организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги), а также за защитой прав потребителей при предоставлении жилищно-коммунальных услуг, является Государственная жилищная инспекция Ульяновской области (п.2.3 Положения, утвержденного постановлением Правительства Ульяновской области от 08.05.2007 №11/161).



«Содержание и ремонт жилья» - что означает эта графа в квитанции на оплату?

Означает лишь то, что в вашу квартплату автоматически включены следующие работы:

СТЕНЫ, ФАСАД:

- заделка (герметизация) швов и трещин, перекладка отдельных участков кирпичных стен, восстановление поврежденных участков штукатурки;
- утепление промерзающих участков стен в отдельных помещениях;
- замена сливов на оконных проемах.

КРЫШИ И ВОДОСТОКИ:

- замена водосточных труб;
- ремонт и частичная замена участков кровли;
- ремонт утепляющего слоя чердачного покрытия;

ОКНА, ДВЕРИ И ПОЛЫ:

- замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования;
- укрепление или регулировка пружин на входных дверях;
- установка ручек и шпингалетов на окнах и дверях;
- утепление оконных и дверных проемов;
- замена отдельных участков полов и покрытия полов в местах, относящихся к имуществу дома.

ВНЕШНЕЕ БЛАГОУСТРОЙСТВО:

- уборка травы, листьев, веток, а также крупногабаритных бытовых отходов.

САНИТАРНАЯ УБОРКА ДОМА:

- ежедневное мытье пола кабины лифта;
- ежемесячное мытье лестничных площадок и маршей;
- ежегодное (весной) мытье окон, влажная протирка стен, дверей плафонов на лестничных клетках, подоконников, отопительных приборов, оконных решеток, чердачных лестниц, почтовых ящиков.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ДОМА

Центральное отопление:

- отключение радиаторов, если потекут;
- промывка системы центрального отопления и горячего водоснабжения;
- устранение воздушных пробок в радиаторах и стояках.

Электроснабжение:

- ремонт электрощитов, замена перегоревших электроламп и светильников.

Аварийное обслуживание: Водопровод и канализация

- ликвидация засора канализации внутри строения.

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» определяют периодичность и перечень ремонтных работ, а также установленные законом сроки устранения неполадок. И так:

- Ремонт подъезда производится раз в 3-5 лет.
- Если случилось короткое замыкание электрооборудования или прорвало трубу - немедленно. Неисправности в работе лифта - не более 1 суток.
- Течи в водопроводных кранах и кранах сливных бачков - 1 сутки.
- Неисправности мусоропровода - 1 сутки.
- Разбитые стекла и сорванные створки рам, форточек, балконных дверей: летом - до 3 суток, зимой - 1 сутки.
- Протечки кровли в отдельных местах - 1 сутки.
- Уборка: лестничные клетки - сухая уборка и мытье: пола, стен, подоконников - не реже чем через 5 дней, влажная уборка общих помещений - не реже 1 раза в месяц.



Когда стали делать опрессовку системы, оказалось, что наши батареи все забиты. В ЖЭКе сказали, что они работают теперь на коммерческой основе и промывку системы отопления сделают 1500 рублей. Это правильно?

Неправильно. И опрессовка, и подготовка системы отопления к зиме относятся к работам, которые входят в квартплату. Эти работы считаются плановыми при

подготовке к отопительному сезону. Вот если бы необходимо было поставить новые радиаторы, то эту работу вы должны были бы оплатить, а также приобрести радиаторы за свой счет.

Как разделить счета за квартплату?



Мы приватизировали 2-комнатную квартиру. За время приватизации развелись с мужем. Однако, продолжаем проживать в одной квартире. Хозяйство ведем раздельно. В приватизации участвовал также наш сын. Ему сейчас 18 лет, учится в колледже. До сей поры счета по квартире оплачивала я, с мужа брала половину требующейся для оплаты суммы. В данный момент муж не всегда дает мне деньги. Я хочу, чтобы он отдельно оплачивал свои счета и половину суммы, которую как собственник, должен (но пока не может) платить сын.

Вам следует подать иск в суд: «На основании п. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ прошу определить порядок осуществления платежей за жилье (полный адрес), принадлежащее на основании договора о приватизации (номер документа) мне (ваши ФИО), моему сыну (ФИО) и бывшему супругу (ФИО) в связи с тем, что они не выполняют свои обязательства по оплате жилья и потребленных коммунальных услуг...».

Решение суда не является разделением счетов. Просто суд определит порядок оплаты для каждого проживающего в квартире. И если кто-то не будет вносить свою долю, долг будет расти непосредственно у него. На этом основании управляющая компания может ставить вопрос о взыскании долга с конкретного должника через суд. А вы будете оплачивать только свою долю и при желании долю сына или ее часть.

Нужно ли платить за ремонт в квартире?



В нашем доме предвидится капремонт. Должен ли я оплачивать разводку системы отопления по квартире, платить за трубы, радиаторы в случае их замены?

Увы, должны. Дело в том, что капремонт хоть и предполагает ремонт всех систем: отопления, водоснабжения, канализации и прочее, но работы внутри квартир наниматели и собственники должны оплачивать из собственного кармана. А вот капремонт общего имущества (крыши, лестницы, стояки) будет оплачивать муниципалитет (ст. 30 и 67 Жилищного кодекса РФ).

Кого могут выселить из квартиры за долги?



Мне по наследству от деда досталась 1-комн. квартира. Когда я оформляла документы, оказалось, что на ней висит большой долг по квартплате. Пока у меня нет возможности его оплатить, да и не очень хочется выплачивать чужие долги. Могут ли меня лишить наследства и продать квартиру за долги?

Долги наследодателя должны выплачивать именно вы. Вы получаете в наслед-

ство не только завещанную вам квартиру, но и долги вашего деда по квартплате.

Лишить вас наследства никто, конечно, не имеет права. Но если вы не выплатите долг по квартплате, управляющая компания или ЖЭК могут через суд взыскать с вас этот долг.

К сожалению, вы не написали, единственное это жилье в вашей собственности или нет.

Если есть еще жилье, то вам стоит оплатить долги бывшего собственника как можно быстрее. Поскольку по закону, если квартира не единственная, по решению суда она может быть продана с судебных торгов.

Правда, вы имеете полное право выплатить долг не больше, чем за три последних года - действует срок исковой давности (ст. 446 Гражданского процессуального кодекса РФ).

Конечно, у вас могут быть уважительные причины, по которым вы не в состоянии оплатить долг по квартплате. Но в этом случае стоит обратиться в управляющую компанию или ЖЭК с письменным изложением причины задержки выплаты долга и просьбой отсрочить выплату на какое-то время или составить график погашения долга.

УВАЖИТЕЛЬНЫЕ ПРИЧИНЫ:

- задержка заработной платы или пенсии;
- потеря места работы;
- тяжелое материальное положение в связи с болезнью;
- наличие в семье инвалидов.

Если же говорить о должниках квартплаты в общем, то беспокоиться нужно, в первую очередь, нанимателям, а не собственникам квартир (приватизированных, купленных или полученных по наследству).

Если наниматель более 6 месяцев не платит за жилье и коммунальные услуги, управляющая компания также может подать иск о выселении.

Справедливости ради стоит сказать, что процедура выселения достаточно длительная и дает нанимателю время, чтобы погасить долги и не лишиться жилья.

Кто должен платить долги умерших?



Мой сын прописан в неприватизированной квартире вместе с бабушкой и дядей. В июне 2006 г. он ушел в армию на 3 года. За это время бабушка и дядя умерли, оставив долг за квартиру. Вправе ли требовать с него этот долг?

Вопрос, на самом деле, не жилищный, а гражданско-правовой. Долги всегда принимают на себя наследники, которые вступают в наследство. И если кто-либо вступил в наследство, он и должен принять долг. Конечно, неприватизированная квартира по наследству не передается, но обычно имеется и другое имущество, которое можно принять, и именно за счет принятого имущества и погашаются долги наследодателей.

Считаем электроэнергию



Как определяется объем электроэнергии на домовые нужды в многоквартирном доме с общедомовым счетчиком?

В соответствии с пунктом 7 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 23.03.2006г. №307, общий объем электрической энергии, определенный исходя из показаний общедомовых приборов учета, распределяется между собственниками жилых помещений в многоквартирном доме следующим образом:

- при оборудовании всех квартир индивидуальными счетчиками: объем электроэнергии, потребленный на общедомовые нужды (ОДН), определяется вычитанием из общего объема электроэнергии (согласно показаниям общедомовых приборов учета) суммарного объема внутриквартирного потребления по показаниям квартирных счетчиков и распределяется пропорционально этим показаниям;
- при отсутствии счетчиков во всех квартирах дома: внутриквартирное потребление рассчитывается по нормативам, а электроэнергия, потребленная на ОДН, распределяется пропорционально количественному составу семьи;
- при отсутствии в части квартир счетчиков: общий объем внутриквартирного потребления складывается из объемов по показаниям счетчиков, а где их нет - по нормативам. Этот объем вычитается из общего объема потребления, оставшаяся электроэнергия (ОДН) распределяется пропорционально квартирному потреблению по индивидуальным счетчикам.



Можно ли обязать коммунальную компанию установить счетчик электрической энергии на границе балансовой принадлежности в многоквартирном доме для того, чтобы рассчитываться по нему с энергоснабжающей организацией, а расчет с жильцами дома за использованную электроэнергию производить самой коммунальной компании?

Это зависит от выбранного собственниками помещений в многоквартирном доме способа управления многоквартирным домом. В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; 3) управление управляющей организацией. Во втором и третьем случае прибор учета электрической энергии может быть установлен на границе балансового разграничения с электрическими сетями электросетевой либо энергоснабжающей организации. Обязанность по установке прибора учета может следовать только из договора с управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Срок оплаты счетов за ЖКУ



Какую ответственность несут жильцы за неоплату счетов за коммунальные услуги?

Обычно, если договором с управляющей компанией не предусмотрено иного, счета должны оплачиваться до 10 числа месяца, следующего за оплачиваемым.

При просрочке оплаты счета за жилое помещение и коммунальные услуги (как при полной неоплате, так и при частичной оплате - на неоплаченную часть) начисляется пеня за каждый день просрочки в размере 1/300 доли от ставки рефинансирования ЦБ. Пени начисляются на основании пункта 14 статьи 155 ЖК РФ. Если вы оплатили сумму меньшую, чем начислена по счету, пени будут начислены на неоплаченную часть. Задолженность может расти из месяца в месяц, и на нее будут начисляться пени. При возникновении значительной задолженности возможны различные меры воздействия на неплательщика, в том числе судебного характера. В случае систематического невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги к квартиросъемщикам могут быть применены соответствующие меры, вплоть до выселения с занимаемой жилплощади (для жильцов неприватизированных квартир) или обращения взыскания на имущество (для жильцов приватизированных квартир). При оплате счета за жилое помещение и коммунальные услуги плательщик имеет возможность самостоятельно заполнить платежную квитанцию и внести иную сумму, чем общая сумма счета. Если по какой-то причине вы собираетесь так сделать, то имейте в виду, что в случае, если внесенная сумма будет меньше указанной в счете, неоплаченная часть составит задолженность квартиросъемщика. На недоплаченную сумму начисляются пени в размере 1/300 доли от ставки рефинансирования ЦБ за день просрочки. Пени взыскиваются на основании пункта 14 статьи 155 ЖК РФ. Необходимо также отметить, что в случае, если по каким-либо причинам возникнут основания для неоплаты одной из статей счета, будет произведен перерасчет, а уплаченная по этим статьям сумма будет учтена при предоставлении следующего счета. В случаях оплаты по самостоятельно заполненной квитанции задолженность может возникнуть в связи с неправильным указанием реквизитов, фамилии или адреса плательщика (невозможно идентифицировать платеж). Пени при этом будут начисляться вне зависимости от причин.

Правила внесения

текущих показаний общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета (счетчиков) потребления коммунальных услуг с использованием платежного документа «Счет за жилое помещение и коммунальные услуги»

Автоматизированная система обработки информации предполагает строгое соблюдение следующих правил:

1. Показания счетчиков фактического потребления холодной и горячей воды на момент заполнения «Счета-Извещения» (далее - текущие показания) записываются в выделенные поля и только для тех услуг и номеров счетчиков, которые в явном виде указаны (напечатаны). Показания вносятся в поля, следующие сразу за серийным номером счетчика. В бланк вписываются только текущие показания счетчиков. Показания счетчиков за предыдущий период, а также объем факти-

ПАМЯТКА для жителей, установивших квартирные счетчики холодной и горячей и воды.

Принцип снятия показаний с приборов учета воды

Счетчик холодной воды

5-ть знаков (черного цвета) до запятой и 2-а знака (красного цвета) после запятой



Счетчик горячей воды

5-ть знаков (черного цвета) до запятой и 2-а знака (красного цвета) после запятой



1. Снимать показания в последний день месяца.
 2. Сведения предоставлять в кассы ООО Уф "РИЦ" до **25**-го числа текущего месяца.
 3. В случае не предоставления сведений, начисления производятся по показаниям общедомовых счётчиков.
- Последующий перерасчет **НЕ ПРОИЗВОДИТСЯ.**

Образец заполнения извещения

1. Водоснабжение.

У с л у г а	Показания приборов		Расход	Тариф
	Текущее (м3)	Предыдущее (м3)		
ХВС	00317,00	00309,00	8	15,2
ГВС	00259,00	00254,00	5	81,13

ИТОГО:

2. Водоотведение (канализация)

Услуга	Показания приборов	Расход	Тариф
Холодная вода м3	Горячая вода м3	Всего м3	Тариф руб.
8	5	13	13,07

Всего ХВС, ГВС, водоотведение

Платательщик: _____ Представитель ООО Уф "РИЦ" _____

ТАРИФЫ (2010г.) по водоснабжению и водоотведению

Холодная вода*
Горячая вода **
Водоотведение (канализация)***

- * только объем, прошедший через счетчик **ХОЛОДНОЙ** воды
- ** только объем, прошедший через счетчик **ГОРЯЧЕЙ** воды
- *** суммарный объем потребленной **ХОЛОДНОЙ** и **ГОРЯЧЕЙ** воды

Установка и обслуживание счетчиков
ООО "Аметист" - тел. 69-57-24, 68-15-48
ул. Камышинская, 126

- ческого потребления (куб. метр) за прошедший период указывать не надо.
2. Текущие показания (целое количество куб. м. без дробной части) записываются аккуратным почерком, не выходя за границы специально отведенных полей (прямоугольники, находящиеся справа от напечатанных серийных номеров счетчиков) темно-синей ручкой, целыми числами, без нулей слева.
 3. Если значащих цифр (цифр слева, до запятой в показаниях счетчика) больше пяти, то записываются последние 5 цифр до запятой. Цифры, указанные после запятой, вносить не надо.
 4. Если текущие показания по одному или нескольким напечатанным номерам счетчиков не заполнены или заполнены не в указанном поле, или заполнены неправильно или неразборчиво, то вписанные показания по всем счетчикам данной услуги не обрабатываются, а для расчета размера платы используются нормативы потребления коммунальных услуг. В последующие расчетные периоды (месяцы) при получении последних показаний по этим счетчикам новые показания будут учтены и произведен перерасчет размер платы.
 5. Для граждан, проживающих в коммунальных квартирах, достаточно корректного заполнения одного «Счета-Извещения». Если в два «Счета-Извещения» одной коммунальной квартиры будут внесены различные показания - к расчету будут приняты наибольшие. Разбивка по количеству проживающих в коммунальной квартире выполняется на основании данных предыдущего периода. Для изменения количества фактически проживающих граждан в коммунальной квартире необходимо личное обращение нанимателя/собственника в бухгалтерию ЖЭС для подачи соответствующего акта установленной формы.
 6. Для регистрации первичных приборов учета на основании акта об установленных приборах учета, а также при переходе через ноль (перерасчет по разнице показаний с учетом «перехода через ноль»), отмене прибора учета (отказ от прибора учета, поломка, неисправность) необходимо обратиться в бухгалтерию ЖЭС (смотри стр. 33).

Качество услуг ЖКХ



Управляющие организации и чиновники часто ссылаются на постановление №307. Что это за постановление?

Постановление Правительства РФ «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» за №307 появилось 23 мая 2006 года и отменило действовавшее ранее постановление 1099, регулировавшее те же самые отношения. Во многом, безусловно, 307-е - шаг вперед. Этот документ ввел новые Правила предоставления коммунальных услуг, определил более четкие права и обязанности каждой из сторон. Безусловным плюсом стало то, что обслуживающая организация взяла на себя больше обязанностей. Теперь потребители должны узнавать всю информацию об обслуживающей организации уже из квитанции. Возросла ответственность исполнителя за предоставление услуг ненадлежащего качества. Обслуживающая организация обязана ответить в срок на все жалобы жильцов и принять меры. В случае ее бездействия в постановлении описана процедура составления акта о предоставлении некачественных услуг и предусмотрена такая санкция, как штраф.

Если раньше вопросы качества предоставления услуг вызывали бурные споры и дискуссии о том, что считать качественным, а что нет, то благодаря

постановлению №307 нормы качества прописаны более конкретно. Потребители должны знать, что максимально допустимый перерыв в обеспечении водой - 8 часов в месяц (и не более 4 часов одновременно, кроме случаев аварии на магистрали). Если же продолжительность перерывов в совокупности превышает норму, жильцы вправе требовать скидки. Отклонения состава воды от санитарных норм, указанных в постановлении, вообще не допускаются. В тех регионах и городах, где люди целыми днями мучаются без воды и электричества, прежде всего, следует хорошо изучить это пресловутое постановление №307.

Кроме вышеуказанных положительных моментов, есть и еще один: наконец-то внесена ясность в большой вопрос о том, в каком случае отсутствующий по месту жительства гражданин имеет право на перерасчет платежей. Обычная практика коммунальщиков была такова - перерасчет производился лишь в том случае, если срок отсутствия жильца был больше месяца. Теперь, согласно новым правилам, перерасчет производится, начиная уже с 5 дней отсутствия гражданина. Только не забудьте предоставить необходимые письменные подтверждения того, что вы отсутствовали в указанный вами срок (справки из больницы, командировочные документы и т.п.).

Право собственности



У меня квартира в ЖСК, за которую пай полностью выплачен и подтвержден справкой из кооператива. Решил ее продать. Председатель ЖСК сказал мне, что это должен решить кооператив, а новый владелец обязан заплатить вступительный взнос, иначе его не зарегистрируют в ней. Правомерно ли это?

Это в корне неправомерно, и не только для членов ЖСК, но и для других потребительских кооперативов. Согласно п. 4 ст. 218 ГК РФ, член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Аналогичная норма содержалась ранее в ст. 13 закона РСФСР О собственности в РСФСР.

Правоподтверждающим документом о собственности в кооперативе является справка о выплате пая, зарегистрированная в установленном порядке, и свидетельство о государственной регистрации права (выдается после регистрации вашей справки о выплаченном пае в Федеральной регистрационной службе). С момента выплаты паевого взноса член кооператива признается собственником квартиры в силу закона.

Он может распоряжаться ею по своему усмотрению: продать, подарить, завещать, сдать в наем, обменять или совершать иные сделки, не противоречащие закону. Согласия кооператива на совершение этих сделок не требуется. Следовательно, квартиру вы можете продать без согласия кооператива, а новый хозяин ее не обязан платить вступительный взнос, если он не будет вступать в члены ЖСК.

Моя кооперативная квартира находится под залогом (был взят кредит в банке). Могу ли я ее завещать?

Согласно п. 2 ст. 346 Гражданского кодекса РФ, залогодатель вправе отчуждать предмет залога, передавать его в аренду или безвозмездное пользование другому лицу либо иным способом распоряжаться им только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога.

Соглашение, ограничивающее право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожно. Следовательно, завещать свою заложенную квартиру вы имеете полное право.

Как производится расчет социальной выплаты на приобретение жилья?

Размер социальной выплаты определяется исходя из стоимости 1 кв. м общей площади жилья в Ульяновской области, которая устанавливается ежеквартально Приказом Министерства регионального развития РФ, и норматива общей площади жилья, установленного для семей разной численности.

Норматив общей площади жилья устанавливается в следующем размере:

- 33 кв. м. - для одиноко проживающего гражданина;
- 42 кв. м. - на семью из 2 человек;
- по 18 кв. м - на каждого члена семьи при численности семьи 3 человека и более.

Стоимость 1 кв. м общей площади жилья на 2 квартал 2009 года составляла 25 750 рублей.

Право на получение социальной выплаты для приобретения жилья гражданам-участникам подпрограммы удостоверяется государственным жилищным сертификатом, срок действия которого составляет 9 месяцев.

Всегда можно обратиться по конкретному вопросу к специалистам территориальных управлений социальной защиты населения, которые дадут разъяснения и окажут помощь.

Что делать, если вас не пускают в собственную квартиру?

Мы с мужем получили квартиру в 79-ом. Не приватизировали ее. Сын вырос и женился, мы с мужем перешли в родительский дом. Сын со снохой и внучкой квартиру приватизировали. В 2004 г. умер муж, сын со снохой развелся, а в прошлом году трагически погиб. Сноха поменяла в квартире замки и не пускает меня и грозит продать. Я осталась без своего угла. Что мне делать?

Если вы оставались прописанными в квартире, когда уходили жить в родительский дом, то вам нечего бояться. Дело в том, что если вы оставались зарегистрированной (прописанной) в этой квартире, но в приватизации жилья не участвовали, за вами сохраняется право пожизненного пользования жильем. Даже если бывшая сноха продаст квартиру (п.3 ст.31 Жилищного кодекса РФ). Кроме того, вам положена по наследству доля в квартире.

Квартира приватизирована на троих: сына, сноху и внучку. После смерти сына, его доля квартиры (1/3) должна отойти поровну его дочери и вам. У вас будет 1/6,

у внучки -1/2, у бывшей снохи -1/3. Но даже если ваша доля невелика, никто не сможет выгнать вас из квартиры. Вы имеете право пользоваться ванной-кухней и т. д. Продать свою долю каждый из вас может, но заставить вас продать свою долю сноха не имеет права.

Если она не пускает вас, подавайте заявление в суд о вселении и нечинении препятствий в пользовании жильем.



У меня очень сложная ситуация. Мы с женой, будучи в браке, приватизировали 2-комн. квартиру. Через 5 лет развелись. Сначала каждый жил в своей комнате. Потом приехала ее мама, и они создали просто невыносимые условия для жизни. Я ушел жить в общежитие, но сейчас с прежней работы увольняюсь, и общежитие тоже придется освободить. В квартире за это время врезали новые замки, и меня туда никто не пускает. Как мне написать иск в суд, чтобы защитить свои права на проживание в своей квартире?

Образец заявления

В районный суд г. _____

Истец: _____ (ФИО),
зарегистрированный по адресу: _____
Ответчик: _____ (ФИО),
проживающая по адресу: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

О вселении, нечинении препятствий в пользовании жилым помещением

У истца _____ ФИО _____, имеется в собственности в результате приватизации от 01.01.01 года 1/2 часть 2-комнатной квартиры, расположенная по адресу _____: (свидетельство о государственной регистрации № и дата), общей площадью 55.5 кв.м.

До 01.01.07 года истец проживал по вышеуказанному адресу вместе со своей женой (ответчицей). После указанной даты истец ФИО вынужден был уйти проживать в общежитие, так как ответчица создала нетерпимую обстановку, устраивала скандалы.

В настоящее время истец хотел вселиться в спорную квартиру, однако ответчица поменяла замки. На неоднократные обращения истца не дает ключи от квартиры и не пускает в квартиру.

В результате истец не может в полном объеме пользоваться своими правами и нести обязанности, предоставленные Конституцией РФ и ст. 30 ЖК РФ.

Согласно ст. 304 ГК РФ, собственник может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

На основании изложенного, в соответствии со ст. 30 ЖК РФ, ст.ст. 288, 304 ГК РФ, ст.ст. 131-132 ГПК РФ ПРОШУ:

1. Вселить истца _____ ФИО в спорную квартиру по адресу _____.
2. Обязать ответчицу _____ ФИО не чинить истцу _____ ФИО препятствий в пользовании вышеуказанным жилым помещением.

Дата

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1) копия искового заявления;
- 2) копия свидетельства о государственной регистрации права на жилое помещение;
- 3) копия выписки из домовой книги;
- 4) копия выписки из финансово-лицевого счета;
- 5) квитанция об оплате госпошлины.

Ситуация, действительно, непростая. Подать иск в суд - ваше законное право. Но это, скорее, только первый шаг. В дальнейшем мы бы посоветовали вам инициировать размен или продажу. Именно инициировать, потому что заставить бывшую супругу продать или разменять квартиру на две (например, с доплатой) вы не можете. Свою долю вы имеете право продать. Но не забудьте, что у бывшей супруги есть преимущественное право покупки этой доли. Сообщите ей в письменной форме, по какой цене вы намерены продать свою долю. Если в течение месяца она не ответит, вы имеете право продать свою долю кому угодно (ст. 250 Гражданского кодекса РФ).

Вряд ли бывшая супруга и свекровь захотят превращать квартиру в коммуналку и видеть на своей кухне совершенно чужих людей. Так что она, скорее всего, пойдет с вами на переговоры о размене вашей общей квартиры. Если же у нее есть средства на покупку вашей доли, вы сможете купить себе хотя бы комнату в коммуналке. Это в любом случае лучше, чем комната в общежитии.

Есть ли право на собственность у бывшего члена семьи?



В 1993 году мы прописали жену внука в нашу квартиру, но она не проживала в этой квартире и не оплачивала коммунальные услуги, а сейчас она требует половину квартиры, которая была приватизирована без ее участия. Мы обратились в суд, где было вынесено решение, что права на это жилье у нее нет. Но, оспорив решение суда, она получила право на квартиру. Можем ли мы оспорить это решение?

Оспорить решение, принятое в кассационной инстанции, вполне можно, в порядке надзора. Первая надзорная инстанция - президиум областного суда. Что же касается того, правильно ли кассационный суд принял решение, сказать сложно. Не известны обстоятельства, позволившие суду принять такое решение. Напомним, что, если человек в течение нескольких лет не проживает в муниципальной квартире (а прописывали вы жену внука в муниципальную квартиру) и не вносит свою долю квартплаты, наниматель и члены его семьи могут подать иск в суд о признании этого человека потерявшим право пользования данной квартирой (ст. 69 ЖК РФ). Но любой человек имеет право защищаться в суде. И жена внука могла в качестве своей защиты утверждать, что не жила в квартире, потому что ее туда не пускали. Или создали условия, неприемлемые для нормального проживания. В этом случае суд может быть на стороне ответчика (жены внука). Так что подавайте надзорную жалобу и доказывайте свою правоту.

Как выселить бывшего мужа?



Квартира куплена до брака. Когда мы поженились, я прописала мужа в своей квартире. Через 5 лет развелись. А теперь бывший муж не желает выписываться добровольно и говорит, что все будем делить поровну. Расскажите, как написать исковое заявление в суд, чтобы выселить бывшего мужа?

Действительно, выписать бывшего члена семьи из собственного жилья можно только по решению суда.

Образец

В районный (городской суд) области.

Истец: _____ (ФИО),

зарегистрированный по адресу: _____

Ответчик: _____ (ФИО),

проживающая по адресу: _____

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

О ВЫСЕЛЕНИИ И ПРИЗНАНИИ УТРАТИВШИМ ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМ ПОМЕЩЕНИЕМ БЫВШИХ ЧЛЕНОВ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

(ФИО ответчика) был заключен брак. После заключения брака ответчик вселился(лась) и был(была) зарегистрирован в принадлежащий мне до заключения брака (подаренной мне в браке (или вне брака), полученной в наследство) квартире по адресу: _____

Приобретение мною данной квартиры подтверждается: _____ (указать на документы, подтверждающие приобретение истцом квартиры до брака, либо получение ее в подарок или по наследству) «___» _____ 20__ года, брак между мною и ответчиком (ответчицей) был расторгнут. С этого момента ответчик (ответчица) перестал быть членом моей семьи. В соответствии с частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ, в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользоваться данным помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется, если иное не установлено соглашением между собственником и бывшим членом его семьи.

Исходя из изложенного, руководствуясь частью 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ, прошу: Выселить (ФИО ответчика) _____ и признать его утратившим право на проживание в данном жилом помещении.

Дата

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- 1) Копия свидетельства о браке.
- 2) Копия свидетельства о расторжении брака (или копия решения суда о расторжении брака).
- 3) Документы, подтверждающие право собственности истца на жилое помещение.
- 4) Квитанция об уплате госпошлины.
- 5) Копия искового заявления.

Как выписать пьющую дочь?



В 2-комн. квартире прописаны я, муж, сын, дочь и внучка.

Дочь сначала была прописана у мужа, но потом за пьянки он ее выгнал. Мы ее прописали к себе. Теперь пьянки начались в нашем доме. После обращения в прокуратуру дочь поставили на учет и ставили вопрос о лишении ее родительских прав. Но внучка попросила за мать, потому что та припугнула девочку, что ее отдадут в детдом (отец тоже пьет). Хочу приватизировать квартиру, но говорят, что дочь тоже имеет право участвовать, а не хотелось бы. Что делать?

Выход из вашей ситуации все же есть. Если пьянки и дебоши в доме продолжаются, стоит вновь подать заявление на лишение матери, а можно и отца, если он не участвует в воспитании дочери, родительских прав. Заявление в суд можете подать вы, прокурор, органы опеки и попечительства или комиссия по делам несовершеннолетних (ч. 1 ст. 70 Семейного кодекса РФ).

За помощью и содействием можете обратиться в органы опеки и попечительства. Но в этом случае вам придется взять на себя опеку над внучкой, иначе ее, действительно, могут отдать в интернат или детдом. А вот когда дочь лишат родительских прав, вы можете (но тоже через суд) ставить вопрос о ее выдво-

рении из квартиры. По решению суда сможете ее выписать, и тогда она не будет участвовать в приватизации жилья.

Нужно ли разрешение на установку входной металлической двери в тамбуре, на устройство совмещенного санузла вместо раздельного, на пристрой балкона к квартире на 1-м этаже?

Ответ однозначный. Все, что требует внесения изменений в технический паспорт вашего жилого помещения (утвержденный БТИ), нужно согласовывать с органами местного самоуправления. Это либо жилищный комитет, либо архитектурный отдел муниципалитета. А для установки входной металлической двери нужно еще и согласие соседей по лестничной площадке.

Субсидии и компенсации

Кто имеет право на предоставление субсидии и компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг?

Законом предусмотрено, что субсидии предоставляются гражданам Российской Федерации (иностранным гражданам, если это предусмотрено международными договорами Российской Федерации) в случае, если их расходы на оплату жилищно-коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера региональных стандартов стоимости жилищно-коммунальных услуг, превышают максимально допустимую долю расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи или одиноко проживающего гражданина (в Ульяновской области - 22%).

Отдельным категориям граждан предоставляется компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, если их расходы на оплату ЖКУ превышают 10% совокупного дохода семьи или одиноко проживающего гражданина.

К таковым категориям относятся:

- одиноко проживающие неработающие пенсионеры нетрудоспособного возраста;
- одиноко проживающие дети-сироты, а также лица из их числа в возрасте от 18 до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях на очной форме обучения;
- граждане, являющиеся членами семей, состоящих из неработающих пенсионеров нетрудоспособного возраста;
- граждане, являющиеся членами семей, состоящих из неработающих пенсионеров нетрудоспособного возраста и имеющих на иждивении детей в возрасте до 18 лет;
- граждане, являющиеся членами семей, в которых проживают дети-сироты, а также лица из их числа в возрасте от 18 до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях на очной форме обучения.

Право на субсидию и компенсацию имеют:

- пользователи жилого помещения в государственном или муниципальном жилищном фонде (наниматели по договору социального найма, договору найма);
- наниматели жилого помещения по договору найма в частном жилом фонде;
- члены жилищного или жилищно-строительного кооператива;
- собственники жилого помещения (квартиры, ее части).



Какие документы нужно представить для получения субсидии?

Для назначения субсидии и(или) компенсации граждан, имеющих право на ее получение, представляет в органы социальной защиты населения по месту жительства заявление о назначении субсидии (компенсации) следующие документы:

- 1) документы, подтверждающие правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (например: паспорт, свидетельство о рождении ребенка, свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака);
- 2) документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (например: договор социального найма, договор найма, свидетельство о государственной регистрации права собственности, справка жилищного или жилищно-строительного кооператива);
- 3) документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства (справка Ф. № 8);
- 4) документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи за последние шесть месяцев, предшествующих обращению за назначением субсидии;
- 5) документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за месяц, предшествующий подаче заявления о предоставлении субсидии, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате ЖКУ;
- 6) документы, подтверждающие право заявителя и (или) членов его семьи на льготы;
- 7) документы, удостоверяющие принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации (паспорт).

Документы, указанные в пунктах № 1, 2, 5, 6, 7, предоставляются с предъявлением их копий.



Может ли быть отказано в предоставлении субсидии (компенсации) по причине имеющейся задолженности по оплате ЖКУ?

Субсидии (компенсации) на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате ЖКУ, а также при наличии и выполнении соглашения по ее погашению. Задолженностью считается неоплата гражданами ЖКУ без уважительных причин в течение 2-х месяцев. Если задолженность по оплате ЖКУ возникла по уважительным причинам - стационарное лечение, смерть близких родственников, невыплата в срок заработной платы, то в предоставлении субсидии отказать не должны.

Монетизация льгот



С 1 января с льготников берут 100-процентную оплату за жилищно-коммунальные услуги. Обещают компенсировать потом. Почему не оставили просто льготную оплату?

Наша область не проявила в вопросе перехода к денежной форме предоставления мер социальной поддержки на оплату жилищно-коммунальных услуг излишнюю поспешность и осуществила переход в крайний срок - с 1 января 2010 года. В других регионах, например в Пензенской, Самарской, Оренбургской областях, в Республике Чувашия и др., льготники уже несколько лет получают денежные ком-

пенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Однако с 1 января 2010 года все регионы должны были перейти на денежную форму предоставления мер социальной поддержки. Поэтому, *в соответствии с требованиями Федерального закона, в Ульяновске приняты необходимые нормативные документы* и с 1 января 2010 года меры социальной поддержки на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются в форме ежемесячной денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в размере эквивалента предоставляемых ранее льгот на оплату ЖКУ, рассчитанных по факту потребленных жилищно-коммунальных услуг;

Все федеральные и региональные льготники, имеющие право на данную меру социальной поддержки, получают ежемесячную компенсацию в объеме ранее предоставляемой скидки.

Расчет размера ежемесячной денежной компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг будет производиться расчетной организацией ООО «РИЦ - Область», отобранной по итогам Правительственного конкурса. Расчет размера компенсации за январь 2010 года произведен в январе 2010 года на основании сведений о начисленных за декабрь 2009 года суммах платежей за жилое помещение и коммунальные услуги. Выплата ежемесячной денежной компенсации на оплату жилого помещения и коммунальных услуг за январь 2010 года будет производиться в феврале 2010 года.

Большинству льготников никуда не придется обращаться. Гражданам, получавшим по состоянию на 31 декабря 2009 года льготы по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, выплата денежной компенсации будет производиться на беззаявительной основе, т.е. без подачи в органы социальной защиты населения дополнительных заявлений и иных документов.

Граждане, которые получают льготный статус после 1 января 2010 года, должны обратиться в органы социальной защиты населения по месту жительства и представить документы для назначения ежемесячной денежной компенсации на оплату ЖКУ. Также это необходимо будет сделать инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, при очередном переосвидетельствовании в учреждениях МСЭ. Тел. для консультации в Департаменте соцзащиты населения области: 44-95-18.



Если я хочу получать компенсацию расходов на дом вместе с пенсией, нужно ли предоставить в этом случае какие-то дополнительные документы вместо сберегательной книжки?

Нет, не нужно. Заявитель только должен обязательно указать индекс отделения связи по месту жительства. Если доставку пенсии осуществляет не почта, то вам желательно указать название компании, осуществляющей доставку пенсии.



Каков порядок предоставления мер социальной поддержки многодетных семей по оплате коммунальных услуг?

На территории Ульяновской области с января 2006 года действует Закон Ульяновской области от 29 декабря 2005 года № 154-30 «О мерах социальной поддержки многодетных семей на территории Ульяновской области». Согласно этому закону, семьи, имеющие на содержании и воспитании трех и более детей в возрасте

до 18 лет, имеют право на:

- ежемесячную скидку в размере 50% стоимости коммунальных услуг (отопление, водоснабжение, водоотведение, газ, электроснабжение);
- ежемесячную скидку в размере 50% (для проживающих в домах без центрального отопления) стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива.

Однако право на получение этих мер социальной поддержки имеют лишь многодетные семьи, прошедшие регистрацию в органах социальной защиты населения по месту жительства. Чтобы получить регистрацию, необходимо, чтобы один из родителей (усыновителей) оформил ее, представив следующие документы:

- документ, удостоверяющий личность;
- заявление о регистрации семьи в качестве многодетной;
- копии свидетельств о рождении детей, а в случае усыновления (удочерения) и документы, подтверждающие усыновление;
- справка с места жительства или иной документ, подтверждающий совместное проживание заявителя с детьми.

На основании этих документов органы социальной защиты по месту жительства выдадут вам удостоверение, подтверждающее статус многодетной семьи. Этот документ выдается одному из родителей (усыновителей) органами социальной защиты населения по месту подачи заявления о регистрации.

Многие многодетные семьи еще не прошли регистрацию, а между тем, меры социальной поддержки по оплате коммунальных услуг и топлива, принятые в Ульяновской области, позволяют значительно снизить расходы на оплату коммунальных услуг.

Рекомендуем всем многодетным семьям, не получающим данные льготы, обратиться в органы социальной защиты населения по месту жительства, зарегистрироваться и оформить свое право на получение вышеуказанных мер социальной поддержки. Начиная с месяца регистрации, вы получите льготы по оплате коммунальных услуг.



Предусмотрены ли меры социальной поддержки слабообеспеченным гражданам на уровне города?

Для оказания дополнительной социальной поддержки населения Ульяновская Городская Дума приняла в 2009 году решение за №100 «О порядке и условиях предоставления отдельным категориям граждан компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в муниципальном образовании «город Ульяновск» в 2010 году.

Получателями компенсаций являются граждане Российской Федерации, постоянно проживающие на территории муниципального образования «город Ульяновск» и являющиеся пользователями жилого помещения государственного, муниципального жилищного фонда, собственниками жилого помещения, членами жилищного или жилищно-строительного кооператива, нанимателями по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда, при условии отнесения их к одной из следующих категорий:

- а) одиноко проживающие неработающие инвалиды 1, 2 или 3 группы трудоспособного возраста;
- б) семьи, состоящие из неработающих инвалидов 1, 2 или 3 группы трудоспособного возраста, в том числе имеющие на иждивении ребенка (детей) в возраст-

- те до 18 лет (в случае обучения по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовых форм, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, - до окончания им (ими) такого обучения, но не дольше, чем до достижения возраста 23 лет);
- в) семьи, имеющие в своем составе неработающего инвалида 1, 2 или 3 группы трудоспособного возраста, в том числе имеющие на иждивении ребенка (детей) в возрасте до 18 лет (в случае обучения по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовых форм, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, - до окончания им (ими) такого обучения, но не дольше чем до достижения возраста 23 лет) при совместном проживании (регистрации) всех членов семьи;
 - г) семьи, в которых проживает (зарегистрирован) ребенок-инвалид (дети-инвалиды);
 - д) отдельно зарегистрированные молодые семьи, возраст супругов в которых не превышает 35 лет, имеющие на иждивении ребенка (детей) в возрасте до трех лет;
 - е) многодетные семьи, имеющие на иждивении детей в возрасте до 18 лет (в случае обучения по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовых форм, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, - до окончания ими такого обучения, но не дольше чем до достижения возраста 23 лет) при совместном проживании (регистрации) всех членов семьи;
 - ж) одиноко проживающие граждане или семьи, получающие пенсию по случаю потери кормильца (по месту регистрации пенсионера);
 - з) семьи, в которых единственный родитель, воспитывающий ребенка (детей) в возрасте до 18 лет (в случае обучения по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовых форм, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, - до окончания ими такого обучения, но не дольше чем до достижения возраста 23 лет), имеет статус одинокой матери или одинокого отца;
 - и) семьи, в составе которых имеются граждане, пострадавшие от воздействия радиации, в случае совместного проживания (регистрации) всех членов семьи;
 - к) семьи, в составе которых имеются граждане, пострадавшие от политических репрессий, в случае совместного проживания (регистрации) всех членов семьи;
 - л) семьи, в которых все трудоспособные члены семьи работают в бюджетных учреждениях, имеющие на иждивении детей в возрасте до 18 лет (в случае обучения по очной форме обучения в образовательных учреждениях всех типов и видов независимо от их организационно-правовых форм, за исключением образовательных учреждений дополнительного образования, - до окончания ими такого обучения, но не дольше чем до достижения возраста 23 лет);
 - м) семьи, в составе которых имеются граждане, проходящие срочную военную службу по призыву, в случае совместного проживания (регистрации) всех членов семьи.

Гражданин (семья) может быть признан нуждающимся в получении компенсации, если сумма расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг с учетом действующих льгот превышает сумму, равную 10 процентам от совокупного дохода семьи или дохода одиноко проживающего гражданина.

Сам себе спасатель



Если вас залили соседи:

ШАГ 1. Необходимо вызвать работника аварийно-диспетчерской службы для того, чтобы специалист зафиксировал факт залива и принял срочные меры по устранению аварии, перекрыл стояки, вентили и т.п. Он же должен составить акт залива квартиры, в котором описываются все повреждения, нанесенные помещению при заливе. Один экземпляр акта залива квартиры необходимо оставить себе;

ШАГ 2. К составлению акта залива квартиры необходимо подойти основательно. Важно зафиксировать наиболее полно все повреждения, причиненные вашей квартире после залива. Контролируйте полноту и корректность описания, точность фиксации повреждений отделки помещения, мебели и бытовой техники, находящихся в квартире.

ШАГ 3. После проявления всех следов от залива квартиры (обычно проходит 3-5 дней) рекомендуем встретиться с соседями сверху и попытаться решить вопрос возмещения ущерба от затопления путем переговоров в досудебном порядке. Если взаимоприемлемое соглашение достигнуто, желательно зафиксировать его письменно, изложив на бумаге обязательства соседей возместить согласованную сумму в определенный срок. Можно заверить данное соглашение в ближайшей нотариальной конторе.

ШАГ 4. При невозможности урегулировать ситуацию путем переговоров, необходимо провести оценку ущерба от залива в независимой экспертной организации. После согласования с оценщиком даты и времени визита для осмотра повреждений необходимо известить виновника залива, оповестив его об этом телеграммой с уведомлением за 3 рабочих дня.

ШАГ 5. При проведении осмотра поврежденного имущества обращайтесь внимание эксперта на все видимые повреждения и настаиваете на их отражении в акте осмотра, замерах и фотофиксации. Заранее подготовьте и предоставьте эксперту документы, подтверждающие стоимость поврежденного имущества - чеки, квитанции и другие документы, в которых значится стоимость вещей, сметы ранее проведенных отделочных работ, договора с подрядчиками и т.п.

ШАГ 6. Получите на руки отчет об оценке ущерба от залива и на его основании требуйте возмещения ущерба с виновника происшедшего, составив и направив в суд исковое заявление о возмещении ущерба от залива квартиры. Лучше, если готовить документы и представлять ваши интересы в суде будет опытный юрист. Расходы на юридическую помощь и затраты на независимую экспертизу (оценку) можно отнести на убытки и требовать их возмещения за счет виновника.

Перерасчет за непредоставленные услуги

Образец

Директору Управляющей компании

от _____

(фамилия, имя, отчество)

Адрес: _____

Тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с произошедшим протоплением моей квартиры «___» _____ 20__ г прошу выслать мастера для составления акта определения причин протопления.

Дата

Подпись

Обращение в суд

Образец

Истец: _____ (ФИО),

зарегистрированный по адресу: _____

Ответчик: _____ (ФИО),

проживающая по адресу: _____

Третье лицо: (управляющая компания или ТСЖ или ЖСК(адрес)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о возмещении ущерба, причиненного заливом жилого помещения

Я, _____, являюсь собственником жилого помещения по адресу _____, «___» _____ г. по вине Ответчика, являющегося собственником квартиры по адресу _____, которая расположена этажом выше, горячей (или холодной) водой (или канализационными водами) было залито мое жилое помещение, в том числе кухня, туалет, ванная, коридор, комната площадью ____ кв. м, комната площадью ____ кв.м, комната площадью ____ кв. м. Пострадали потолок, стены, пол, мебель, ковер, книги, бытовая техника, всего на сумму ____ (____) рублей. Заключение независимого оценщика (заключение страхового агента и т.п.) прилагается (Приложение № 2). В результате залива жилого помещения мне причинен материальный ущерб в сумме ____ (____) рублей, который состоит из стоимости пришедших в негодность вещей и стоимости восстановительного ремонта жилого помещения. Расчетная стоимость ремонта составляет ____ (____) рублей. Смета составлена _____ и прилагается (Приложение № 3).

Как установлено комиссией, причиной залива явился прорыв труб отопления (или горячего (холодного) водоснабжения), засорение канализации и т.п. Акт обследования места аварии прилагается (Приложение № 4).

Вина Ответчика в происшедшем установлена в указанном акте обследования места аварии. Сделать восстановительный ремонт и (или) погасить задолженность добровольно Ответчик отказался.

ПРОШУ:

взыскать с Ответчика в мою пользу причиненный заливом жилого помещения материальный ущерб в сумме ____ (____) рублей, а также стоимость работы независимого эксперта в сумме ____ (____) рублей.

ХОДАТАЙСТВУЮ

о вызове свидетеля _____, (Ф.И.О., адрес)

Дата

Подпись

ПРИЛОЖЕНИЕ:

1. Копия свидетельства о праве собственности на жилое помещение.
2. Акт обследования места аварии.
3. Смета восстановительного ремонта.
4. Заключение независимого оценщика (или страхового агента, если квартира застрахована).
5. Копии искового заявления для ответчика.
6. Квитанция об уплате государственной пошлины.

Перепланировка



Как защитить свои интересы при конфликте с соседями при ремонте и перепланировке?

В многоквартирных домах нередко возникают конфликты между жильцами. А когда на совершение каких-либо действий требуется согласие соседей (например, при перепланировке квартиры или использовании помещения в жилом доме под кафе), конфликт может вылиться в ряд проблем, иногда заканчивающихся элементарным вымогательством. Как защитить свои права в этой ситуации?

Прежде всего, имейте в виду, если вы действуете в рамках закона, то любые претензии ваших соседей будут безосновательны. Проблема заключается в часто встречающейся неосведомленности населения в отношении своих прав и обязанностей, что может приводить к неправомерным действиям.

Если вы затеяли ремонт, то должны помнить, что шумные ремонтные работы вы имеете право проводить с 9 до 19 часов и только в рабочие дни. Поэтому, если вы рушите стену в 6.00 утра в субботу, и соседи вызовут участкового милиционера, не удивляйтесь и не спешите доказывать, что вы стали жертвой скандалистов.

Настоятельно рекомендуется никогда не конфликтовать с представителями государственных органов и служб, а вначале разобраться (лучше это сделать с юристом), правомерны ли ваши действия.

С вашей квартирой, по закону, вы не можете делать все, что заблагорассудится. Любые изменения планировки, от расширения дверных проемов, совмещения ванны с туалетом до сноса стен и объединения квартир между собой, требуют согласования с государственными органами в установленном законом порядке.

Если вы начали делать несогласованную перепланировку, то по жалобе соседей вас могут посетить представители государственной жилищной инспекции. В подобной ситуации лучше срочно начать согласование перепланировки, о чем и объявить проверяющим. На руках у вас в качестве доказательств может быть, например, договор с юридической фирмой на проведение работ по согласованию перепланировки. В первую очередь, юридическая фирма получит Техническое заключение о возможности перепланировки и Проект перепланировки в соответствующих лицензированных организациях. В случае предъявления этих документов в жилищную инспекцию, претензии к владельцу квартиры могут быть отложены на время необходимых согласований.

Претензии соседей к вам должны быть оформлены соответствующим образом, вы можете не допускать их в свою квартиру без вашего желания, т.к. это нарушает гарантированное Конституцией РФ право на неприкосновенность жилища (ст. 25 Конституции РФ).

Любое переоборудование вашей квартиры, затрагивающее коммуникации, также требует согласования (например, замена газовой плиты на электрическую, обогрев полов, перенос сантехнического оборудования). Если установка кондиционера требует проделки отверстия в стене и размещения на фасаде здания каких-либо составных частей его конструкции, то это также требует ряда согласований. В нашей практике встретился случай, когда владелец одной квартиры установил кондиционер, а его сосед потребовал установить в связи с этим ему в квартире стеклопакет.

ты, т.к. ему мешал шум. Согласие соседа действительно было необходимо получить в данном случае заранее, а не одного, а всех, кого затрагивала эта ситуация. Иначе эту ситуацию может разрешить договор о страховании гражданской ответственности при перепланировке, при наличии которого подобные претензии соседей будет удовлетворять страховая компания.

Часто от действий жильцов страдают владельцы и арендаторы нежилых помещений, расположенных на первых этажах жилых домов. Жильцы зачастую не разделяют их интересов и, рассчитывая на материальную обеспеченность предпринимателей, пытаются обогатиться за их счет. Крайне рискованно в плане конфликтов с жильцами размещать рестораны и развлекательные заведения непосредственно под жилыми квартирами, хоть это и не запрещено законом. Начинаящие бизнесмены иногда вкладывают средства в ремонт и оборудование подобных заведений, но даже при наличии необходимых разрешений вынуждены прекращать вскоре деятельность из-за жалоб жильцов. Нам известен случай, когда в жилом доме была закрыта бильярдная, т.к. жильцу квартиры сверху мешал шум бильярдных шаров. Известны также многочисленные случаи вымогательств, которые участники, как правило, не афишируют. Для избегания подобных ситуаций следует внимательно выбирать место для ведения бизнеса, консультируясь со специалистами в сфере недвижимости, если это необходимо.

В ряде случаев бывает уместным искать разные выходы из ситуации. Можно привести случай, когда квартира на первом этаже была переведена в нежилой фонд для организации магазина, что потребовало переоборудования помещения, затрагивающее квартиру сверху. Жильцы наотрез отказались на проведение работ в своей квартире. Вместо конфликта специалисты юридической фирмы, согласующей перепланировку, обратились в проектную организацию с просьбой изменить проект таким образом, чтобы не затрагивать соседей, что и было реализовано.

В случае конфликта с соседями, если ваши действия не противоречат действующему законодательству - ваша перепланировка согласована или ваша предпринимательская деятельность не создает неудобств жильцам - вы вправе отстаивать свои законные интересы вплоть до подачи в суд за причинение морального и материального ущерба на соседей-скандалистов. Избежать конфликтов с соседями можно, обратившись в юридическую фирму, имеющую опыт в урегулировании подобных проблем, таким образом, вы сможете сэкономить не только время и деньги, но и нервную систему - свою, ваших близких и сослуживцев.

По правилам поведения в общественных местах



Правда ли, что за надпись на заборе могут оштрафовать на 5000 рублей? Если да, то за что и на сколько еще могут штрафовать нарушителей общественного порядка?

В июле прошлого года Законодательным собранием Ульяновской области были внесены изменения в Кодекс Ульяновской области об административных правонарушениях, в части определения мер воздействия к нарушителям. Наказания определены, штрафы увеличились.

Действительно, оштрафовать на такую сумму любителей украшать заборы надписями могут. Наказание может последовать за несанкционированное нанесение надписей, рисунков, вывешивание объявлений, афиш, плакатов, иной печатной продукции на зданиях, строениях, сооружениях, в транспорте и на иных объектах. На означенную сумму могут наложить штрафы как на физических, так и на должностных и юридических лиц. В такую же сумму обойдется нарушителям срыв и порча размещенных в установленных для этого местах афиш, плакатов и объявлений, иной печатной продукции, в том числе нанесение на них рисунков, непристойных и иных надписей.

Предусмотрено наказание и за другие виды нарушений. В частности, торговля в местах, не отведенных для этих целей органами местного самоуправления, влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от 500 до 2000 рублей; на должностных лиц - от 2000 до 5000 рублей; на юридических лиц - от 5000 до 30000 рублей.

Нарушение правил содержания собак и иных домашних животных чревато административным штрафом для граждан - от 3000 до 5000 рублей, для должностных и юридических лиц - от 5000 до 10000 рублей. Приставание к людям на улицах и в иных общественных местах с целью гадания, попрошайничества или навязывания религиозных убеждений влечет наложение административного штрафа в размере от 500 до 1000 рублей.

Поплатиться можно за нарушение правил отлова безнадзорных домашних животных: наложение административного штрафа на граждан в размере от 3000 до 5000 рублей; на должностных и юридических лиц - от 5000 до 10000 рублей.

Наложение административного штрафа в размере 5000 рублей может последовать за выбрасывание различных предметов с балконов, крыш и из окон зданий, строений, сооружений, транспортных средств. С такой же суммой могут расстаться те, кого уличат в «нарушении общепринятых норм нравственности, выразившееся в отправлении естественных надобностей человека в общественных местах, подъездах жилых домов и иных не отведенных для этого местах (минимальная граница штрафа за это нарушение - 3000 руб.).

От трех до пяти тысяч рублей составляет сумма штрафа за нарушение гражданами правил благоустройства территорий поселений и городских округов. Должностным лицам это нарушение обойдется дороже - от 5000 до 10000 рублей, юридическим - от 10000 до 20000 рублей.

Нарушение в период с 23 часов до 6 часов тишины в жилых помещениях, расположенных в жилых домах, помещениях вспомогательного использования (на лестницах, лестничных площадках, технических этажах, чердаках, в лифтах, коридорах, подвалах, иных подобных местах) и нежилых помещениях, а равно на придомовых территориях жилых домов влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от 300 до 500 рублей; на должностных лиц - от 500 до 1000 рублей; на юридических лиц - от 1000 до 1500 рублей.

Стоянка транспортных средств, за исключением велосипедов и мопедов, на детских или спортивных площадках, газонах и иных участках с зелеными насаждениями; стоянка разукomплектованных транспортных средств вне специально отведенных мест влечет наложение административного штрафа в размере 5000 рублей.

Проезд механических транспортных средств по детским или спортивным площадкам, газонам и иным участкам с зелеными насаждениями влечет наложение административного штрафа в размере 5000 рублей.

Ваш дом - ваша крепость

Данные советы, подготовленные УВД Ульяновской области, помогут вам не стать жертвой злоумышленников, желающих проникнуть в ваш дом.

1. Наиболее действенным способом уберечься от воров является установка охранной сигнализации в квартире и надежных дверей в подъезде.
2. Если вы живете на первом этаже, позаботьтесь об установке решеток на окнах, остеклении балкона или лоджии.
3. Уходя из дома даже ненадолго, закрывайте окна, форточки, балконные двери.
4. Во время длительного отсутствия попросите соседей или родственников присмотреть за квартирой, регулярно вынимать почту, так как переполненный почтовый ящик служит для квартирного вора сигналом об отсутствии хозяев.
5. Нередко преступники проникают в жилище под различными предлогами - продажи муки-сахара, презентации новых товаров. Поэтому будьте бдительны.
6. Не стоит открывать дверь малознакомым людям, особенно в вечернее и ночное время.
7. Если к вам стучатся и представляются работниками одной из сфер обслуживания, которых вы не вызывали, позвоните для уточнения в соответствующую организацию.
8. Решительно отказывайтесь от сомнительных предложений погладить в вашей квартире или дать напиться воды.

Если же случилась беда и вашу квартиру обокрали, немедленно сообщите об этом в органы внутренних дел, это облегчит поиск вашего имущества.

СПИСОК НУЖНЫХ ТЕЛЕФОНОВ

Службы экстренной помощи

Служба спасения	01
Милиция	02, 36-36-31
УГИБДД	002
Скорая медицинская помощь	03, 48-61-02
Служба газа	04
МУП «Ульяновскводоканал», Центральная аварийная диспетчерская служба ..	42-13-66
Горячая линия мэрии г. Ульяновска	05, 41-83-22
Аварийно-диспетчерская служба	69-57-24, 68-15-48

Управляющие компании

ОАО «ДУК Засвияжского района №2»

Приемная тел/факс	62-81-68
Производственно-технический отдел	62-59-22
Экономический отдел	62-73-16
Отдел по работе с должниками за ЖКУ	98-22-33, 47-52-50

ООО УК «Мегаполис»

Приемная тел/факс	62-81-68
Производственно-технический отдел	62-59-22
Экономический отдел	62-73-16
Отдел по работе с должниками за ЖКУ	47-52-50
ЖЭУ № 3	63-50-09

ООО «УК Амелист»

Приемная	тел/факс 62-63-63
Диспетчер по приему заявок от населения	68-15-48, 69-57-24
Начальник участка	69-54-24
Главный инженер	68-12-56
Мастер участка, мастер по благоустройству	69-58-49

Организации района

ООО «Волга Лифт», приемная	тел/факс 62-85-90
Ремонт телеантенн	46-32-99; 46-28-35; 34-19-87
Ремонт электроплит	62-66--46
Ульяновский филиал ООО «РИЦ»	41-65-05
ГИБДД, дежурная часть	65-15-50
МУП УльГЭС, оперативно-диспетчерская служба	32-32-34, 32-33-06
УМУП Горсвет (уличное освещение), оперативно-диспетчерская служба ..	46-46-52
УМУП Городская теплосеть, оператор	41-81-45
УМУП Городская теплосеть, диспетчер	44-62-69
ОАО «Волжская ТГК» - филиал «Ульяновские тепловые сети» ...	63-69-80, 61-29-80
МУП «Ульяновскводоканал», Засвияжский участок	61-22-54
База Засвияжского района УМУП «Городской теплосервис»	69-62-27
Эксплуатационный участок Засвияжского района	
филиала «Ульяновскгоргаз»	64-60-14
Дежурная часть УВД Засвияжского района	65-82-07 65-82-08
Дежурная часть отделения милиции «Свияга»	65-36-86

СПИСОК НУЖНЫХ ТЕЛЕФОНОВ

Комиссия по делам несовершеннолетних и защите их прав при администрации Засвияжского района	48-29-75, 45-78-78
Отделение ГИБДД Засвияжского РУВД	63-90-05
Ульяновский городской центр занятости населения по Засвияжскому району	34-09-89
Управление Департамента социальной защиты населения Ульяновской области по Засвияжскому району	48-09-20
Отдел по вопросам семьи и детей	45-30-60
Отдел по работе с пенсионерами	482336
Управление Пенсионного фонда РФ по Засвияжскому району	48-43-70, 45-31-81
Засвияжский отдел ЗАГС Московское шоссе, 85	48-68-40, 45-66-18
Военный комиссариат	48-21-15
Прокуратура Засвияжского района	48-29-47, 45-30-64
Засвияжский районный суд	45-33-12
Инспекция ФНС РФ по Засвияжскому району	65-87-81

Телефоны связи

ОАО «Волгателеком»

Справка о номерах телефонов	09
Тарифы услуг городской телефонной сети	009
Международные и междугородные коды городов, тарифы.....	08
Заказ на международные телефонные разговоры	8-19
Заказ на междугородные телефонные разговоры	8-11
Телеграммы в кредит	066

ООО «Симбирские телекоммуникационные системы»

Справка о номерах телефонов	68-09-09
Автоинформатор состояния лицевого счета абонента	68-00-00
Контрольно-справочная служба почтампам	42-23-88

Медицинская помощь

Справочная служба аптек	003
Городская больница скорой медицинской помощи (БСМП)	
Справочная	44-23-62
Приемное отделение.....	44-23-39
Медсанчасть, приемное отделение	48-60-64
Областная клиническая больница, приемное отделение	32-29-40
Травмпункт, Засвияжский район	63-81-26

Администрация Засвияжского района

Глава администрации (приемная)	48-69-11, факс 45-54-83
1-ый заместитель главы по вопросам строительства	48-08-89
Заместитель главы по вопросам экономики, правопорядка	45-95-25
Заместитель главы по вопросам коммунального хозяйства	48-80-01, 48-19-17
Заместитель главы по социальным вопросам.....	48-26-32
Отдел по защите прав потребителей администрации Засвияжского района .	45-33-35
Отдел по защите прав потребителей и развитию потребительского рынка ..	45-33-35

СПИСОК НУЖНЫХ ТЕЛЕФОНОВ

Отдел по строительству	48-27-31
Отдел по делам молодежи, культуры и спорта.....	48-65-92
Отдел по учету жилой площади.....	45-78-07
Отдел коммунального хозяйства	48-80-67
Отдел по взаимодействию с правоохранительными органами и общественностью.....	48-81-33
Государственная Жилищная инспекция.....	44-68-70

Мои телефоны (для записи)

[illegible]

[illegible]

Оглавление

Что такое коммунальные услуги?	1
Порядок перерасчета	2
ЖКХ в вопросах и ответах	8
Взаимоотношения с управляющей компанией	10
Капитальный ремонт дома	12
Товарищество собственников жилья	15
Оплата услуг ЖКХ	19
Считаем электроэнергию	24
Качество услуг ЖКХ	27
Право собственности	28
Субсидии и компенсации	33
Монетизация льгот	34
Сам себе спасатель	38
Перепланировка	40
По правилам поведения в общественных местах	41
Ваш дом - ваша крепость	43
Нужные телефоны	44
Для заметок	46