



Как быть настоящим ХОЗЯИНОМ ЖИЛЬЯ

10 вопросов, ответы на которые должен знать
каждый жилец многоквартирного дома

Челябинск
2011

Уважаемые южноуральцы!



Вы держите в руках очень важную брошюру. Ее задача — помочь каждому правильно реализовать свои права собственника жилого помещения в многоквартирном доме.

Ушли те времена, когда большинство людей воспринимало коммунальную «платежку» как ежемесячный налог. Прежде практически никто не задавался вопросом, кому и за что именно мы платим. Соответственно, ни у кого ничего не требовал.

Сейчас большинство наших сограждан — собственники приватизированного жилья: не только квартир, но и общего имущества дома и придомовой территории. Владеть и распоряжаться всем этим — это и право, и ответственность.

Поэтому мной поставлена задача перед Правительством области, местными администрациями оказывать гражданам необходимую информационную и организационную поддержку в решении коммунальных вопросов. Здесь не должно быть «закрытых тем» и грифа «совершенно секретно». Знать свои права должен каждый настоящий собственник!

Губернатор
Челябинской области

Михаил
Юревич

Согласно Конституции РФ

- Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами.
- Право частной собственности охраняется законом.
- Один из видов частной собственности — собственность на жилое помещение.
- Право собственности на жилое помещение может возникать по-разному: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены и др. Право собственности бессрочно.

Вопрос первый: что такое общее имущество в многоквартирном доме. Кто может им распоряжаться?

Ответ: Вместе с другими жильцами вашего дома вы являетесь собственниками:

- лестничных площадок и пролетов;
- лестниц;
- лифтов и лифтовых шахт;
- коридоров;
- чердаков;
- подвалов;
- крыш;
- технических помещений, если таковые есть в вашем доме.

Кроме того, вам и вашим соседям принадлежит земля, на которой стоит ваш дом, и территория, прилегающая к дому. На ней могут быть газоны, деревья и цветы, дорожки, скамейки, детская площадка. Также может стоять ограждение по периметру территории. И все это тоже ваша собственность.

Вопрос второй: кто управляет многоквартирным домом и вашим общим имуществом?

Ответ: В первую очередь, вы сами как владельцы своих жилых помещений и совладельцы общедомового имущества. Вы сам, и без каких-либо посредников, можете заключить договор, например, с клининговой компанией, чтобы ее сотрудники подметали у вас во дворе и следили за чистотой в подъезде, или с предприятием, которое занимается вывозом бытовых отходов. Такой способ управления называется *непосредственным*, и в нем, как и в других, есть свои достоинства и недостатки. К первым можно отнести, например, предельную прозрачность хозяйствования: вы сами, без всяких посредников, имеете дело с поставщиками ресурсов и услуг. Но в таком случае жильцам необходимо быть готовыми к тому, что именно им, а никому другому, придется изучать рынок, находить лучшие предложения по цене и качеству, заключать разные договоры и осуществлять контроль. Очевидно, что такая форма управления больше подходит для небольших домов на несколько квартир.

Но, как мы уже сказали, это не единственный способ управления многоквартирным домом. Закон предусматривает еще два.

Существует такая форма, как *ТСЖ (товарищество собственников жилья) и ЖСК (жилищно-строительный кооператив)*. Жильцы дома выбирают своих представителей в правление, наделяя его хозяйственно-распорядительными полномочиями. Эти доверенные лица получают за свою работу вознаграждение по договору, который вы с ними заключаете. Удобство в том, что при создании ТСЖ и ЖСК владельцы жилья заключают договор только с правлением жилищного товарищества или кооператива, а его члены уже сами будут договариваться с организациями, обеспечивающими вас необходимыми ресурсами и оказывающими необходимые услуги.

Третий вариант — *доверить управление общим имуществом управляющей компании (УК)*. Это внешняя организация, которую собственники нанимают для управления имуществом и обслуживания дома. Сегодня это самый распространенный в Челябинской области способ управления. Важно знать, что если работа УК вас и ва-

ших соседей не устраивает, то вы общим решением можете отказаться от ее услуг, а заодно рассмотреть вопрос, подходит ли вам вообще такая форма управления и не пора ли создать ТСЖ.

ВАЖНО! Решение о том, как будет управляться ваш дом и кому доверить это управление, жильцы принимают только на общем собрании жильцов. Правом инициировать собрание в любое время вы обладаете как собственник жилого помещения.

Кстати, если у вас в доме больше четырех квартир, то закон предписывает избрать еще и совет многоквартирного дома. В дальнейшем он будет представлять интересы всех жильцов, например, в отношениях с управляющей организацией или с местными властями.

Вопрос третий: зачем нужен совет многоквартирного дома, и чем конкретно он должен заниматься?

- Ответ:** Совет представляет интересы всех жильцов вашего дома. От их имени он:
- общается с управляющей компанией, органами надзора, районной администрацией и другими официальными структурами;
 - контролирует вопросы управления домом и общим имуществом жильцов, обращая особое внимание на то, чтобы управляющие организации вовремя и качественно выполняли свои обязанности;
 - созывает общее собрание собственников дома и обеспечивает выполнение решений, принятых жильцами.

На общем собрании жильцов вы можете сами установить срок работы Совета, но он должен быть не меньше двух лет.

Вопрос четвертый: жилищно-коммунальные услуги: за что мы платим?

Ответ: Получая каждый месяц квитанцию «за квартиру», вы должны четко понимать, что платите:

- 1) по коммунальным счетам;
- 2) за жилое помещение.

Коммунальные платежи — это плата за холодную и горячую воду (ХВС и ГВС), канализацию, отопление (ТС), электричество и газ. Тарифы на коммунальные услуги устанавливает орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в лице Единого тарифного органа и органы местного самоуправления.

Платежи за жилое помещение — это плата за содержание, обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества жильцов. Также в эту сумму входит оплата труда сотрудников УК или правления ТСЖ и ЖСК, которым вы доверили управление вашим многоквартирным домом.

Важно знать: ряд вопросов управляющие компании, ТСЖ и ЖСК не могут решать без участия собственников.

Самостоятельно жильцы на общем собрании определяют:

- какие конкретно услуги и в каком объеме они готовы потреблять и оплачивать;
- какие конкретно работы по содержанию дома в чистоте и порядке необходимы.

ВАЖНО! Правительство РФ установило минимальный перечень необходимых услуг. Это связано с соображениями элементарной безопасности эксплуатации многоквартирных домов и находящихся в них жилых помещений.

Таким образом, на общем собрании вы можете сами решить, какую сумму ваш дом готов потратить на ремонт, уборку и другие работы. Впрочем, вы всегда можете доверить это решение правлению жилтоварищества или вашей управляющей компании. В этом случае не исключено, что мнения не совпадут.

Если собственники жилья в многоквартирном доме на общем собрании не при-

Пример:

Управляющая компания предлагает:

1) Уборка лестничных клеток:

- сухая уборка 6 раз в месяц — 750 рублей в месяц (условно);

- влажная уборка 1 раз в месяц — 250 рублей в месяц (условно);

2) Уборка придомовой территории: 30 раз/месяц = 1000,0 рублей в месяц (условно);

3) Осмотр и ревизия систем ГВС, ХВС, ТС и водоотведения: 1 раз в месяц —

1 000,0 рублей в месяц (условно).

ИТОГО: 3 000,0 рублей.

Но вы считаете, что мыть ваши лестничные клетки практически каждый день вовсе не обязательно. К тому же, после недавней замены труб они не требуют столь же частого, как прежде, профилактического осмотра. Как собственники жилья вы имеете право предложить другой, более дешевый вариант, и управляющая организация с вашим решением будет вынуждена согласиться.

Решение собрания собственников:

1) Уборка лестничных клеток:

- сухая уборка 6 раз в месяц — 750 рублей в месяц (условно);

- влажная уборка 2 раза в месяц — 500 рублей в месяц (условно);

2) Уборка придомовой территории: 30 раз в месяц — 1000,0 рублей в месяц (условно);

4) Осмотр и ревизия систем ГВС, ХВС, ТС и водоотведения: 1 раз в два месяца —

500 рублей в месяц (условно).

ИТОГО: 2 750,0 рублей.

Если на общем собрании не было принято никакого решения о том, каким будет размер платы за содержание и ремонт жилого помещения (например, не удалось договориться между собой), то эта сумма будет установлена местной администрацией. Рассчитывается она по минимальному необходимому перечню работ, принятому в вашем городе (районе). Так, если вы живете в Челябинске, то по решению Челябинской городской Думы от 23.11.2010г. №19/6 о плате за жилое помещение, утвержден тариф — 11,66 руб./ кв. метр (в эту сумму не входит оплата за мусоропровод, лифт, твердые бытовые отходы).

ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Например, вы живете в пятиэтажном многоквартирном доме, состоящем из 4 подъездов в г.Челябинске. По тарифу 11,66 руб./ кв. метр вы оплачиваете:

№	Наименование услуги	Размер оплаты в год	
		рублей	%
1	Уборка помещений общедопользования и придомовой территории	86 631	25
2	Регламентные работы на инженерных коммуникациях	115 730	33,2
3	Устранение аварий на инженерных коммуникациях	70 112	20,1
4	Текущий ремонт общедомового имущества	15 704	4,6
5	Расходы, связанные с управлением многоквартирным домом, в том числе		
5.1	начисление и сбор оплаты, паспортный учет, заключение договоров, контроль за производством работ и т.д.	25 772	7,4
5.2	Налоги	33 966	9,7
6	Итого:	347 915	100

Вопрос пятый: как можно повлиять на размер коммунальных платежей?

Ответ: Размер коммунальных платежей напрямую зависит от того, сколько вы потребляете холодной и горячей воды, электроэнергии, газа, тепла и т.д.

То есть, если у вас в квартире установлены соответствующие счетчики, то вы можете существенно сэкономить на коммунальных ресурсах. Если приборов учета у вас нет, то придется ежемесячно платить определенную сумму, которая рассчитывается по нормативу и не зависит от того, сколько, например, воды вы использовали в этом месяце. Многие не знают, что экономить можно и на общедомовом потреблении ресурсов. Для этого нужно также поставить специальные общедомовые счетчики. Можно уменьшить и плату за свет, если установить оборудование, экономящее энергию. Позже мы подробнее расскажем о том, как каждый может снизить для себя размер квартплаты.

ВАЖНО! До 1 июля 2012 года согласно федеральному закону все собственники квартир **ОБЯЗАНЫ** установить общедомовые приборы учета, используемых воды, тепловой и электрической энергии, индивидуальные на холодную, горячую воду и электроэнергию, а до 1 января 2015 года общедомовые и индивидуальные приборы учета используемого природного газа. Если у вас в квартире еще не установлены счетчики, проще всего решить этот вопрос, обратившись в вашу управляющую компанию, ТСЖ или ЖСК или ресурсоснабжающую организацию.

С 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией сети инженерно-технического обеспечения, которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования дома, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов. Данные организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учета.

Вопрос шестой: у ресурсоснабжающей организации часто возникают претензии к управляющей компании по расчетам за поставленные коммунальные ресурсы (электричество, воду, газ), хотя оплата жильцами производится в срок и полностью. Как можно не допустить таких ситуаций или повлиять на них?

Ответ: Действительно, бывают случаи, когда вы и ваши соседи вовремя заплатили за коммунальные услуги управляющей компании, и та не перечислила положенные платежи ресурсоснабжающим организациям. Не получив оплаты в срок, эти организации могут вводить ограничения в подаче ресурсов в дом.

Чтобы избежать такого риска, можно созвать общее собрание жильцов и на нем принять решение платить за коммунальные услуги напрямую на счета ресурсоснабжающим организациям, а не на счета управляющей компании. Единственное неудобство в связи с этим — в ваш почтовый ящик будет приходиться не одна общая квитанция, а несколько разных: например, от горгаза, от горсвета и т.д. Но в этом случае вы будете застрахованы от конфликтных ситуаций и не окажетесь заложником чужой безалаберности.

Вопрос седьмой: какими полномочиями обладает местная администрация, и чем она может помочь собственникам многоквартирного дома?

Ответ: В первую очередь, местная администрация наделена правом контролировать деятельность управляющих компаний ЖКХ. И если жильцов не устраивает то, как УК выполняет свои обязанности, они могут написать заявление в администрацию. В свою очередь, мэрия организует проверку управляющей компании в срок до 5 рабочих дней.

Если проверка обнаружит какие-либо нарушения, то компания может понести ответственность — вплоть до уголовной для ее руководителей. А у общего собрания жильцов станет больше мотивов расторгнуть договор и выбрать другую управляющую компанию. Или, как мы уже говорили, вовсе изменить способ управления своим домом, напимер, создав ТСЖ.

Вопрос восьмой: где можно получить информацию о деятельности моей управляющей компании?

Ответ: Управляющая компания обязана предоставлять информацию о своей деятельности через средства массовой информации и интернет-сайты. В том числе:

- общие сведения об управляющей организации;
- основные финансово-хозяйственные результаты ее деятельности;
- список выполненных работ по содержанию и ремонту вашего совместного имущества, а также условия, порядок и стоимость данных работ;
- цены (тарифы) на коммунальные услуги.

Доступность для всех жильцов данной информации контролирует Государственная жилищная инспекция, и, если у вас есть претензии к работе по информированию, смело жалуйтесь и добивайтесь своего.

Кроме того, на общем собрании собственников вы можете выбрать наиболее удобный для вас способ получения информации о деятельности вашей управляющей компании, ТСЖ или ЖСК. Например, вы можете решить, что такая информация будет регулярно поступать к вам в почтовый ящик, размещаться в подъезде на доске объявлений или, что наиболее удобно, печататься на оборотной стороне платежной квитанции:

Отчет управляющей компании _____ по управлению многоквартирного жилого дома по адресу: улица Елькина, за январь 2011 г.

Поступило платежей:

Всего _____ рублей, из них:

за коммунальные услуги _____ рублей:

за жилищные услуги _____ рублей.

Оплачено и израсходовано:

Всего _____ рублей, из них:

за коммунальные ресурсы ресурсоснабжающими организациям: _____ рублей,

за жилищные услуги: _____ рублей, из них:

- произведена покраска подъезда №2 _____ рублей;

- произведена замена участка водопроводной сети в подвальном помещении _____ рублей;

- замена дверного полотна подъезда №5 _____ рублей;

- уборка придомовой территории раз (час.) _____ рублей.

и т. д.

вознаграждение управляющей организации _____ рублей;

Остаток на счете: _____ рублей.

Вопрос девятый: куда следует обращаться, если управляющая организация или ТСЖ, ЖСК плохо выполняют или не выполняют вовсе свои обязанности?

Ответ: Вы всегда можете требовать качественного выполнения работ от ТСЖ, ЖСК и управляющей компании. Если по каким-то причинам, услуги этих организация не устраивают вас, то смело идите с жалобой в следующие органы:

- 1) к руководству управляющей организации, ТСЖ, ЖСК;
- 2) к председателю совета многоквартирного дома;
- 3) в Государственную жилищную инспекцию;
- 4) в Роспотребнадзор;
- 5) в местную администрацию;
- 6) в правоохранительные и судебные органы.

Кроме того, всегда можно организовать общее собрание жителей дома и выбрать новую управляющую компанию. Их список можно узнать в администрации района.

Вопрос десятый: как определить границы своей придомовой территории и оформить земельный участок в общедолевую собственность?

Ответ: Чтобы определить границы принадлежащей вам и другим жильцам территории, вы можете обратиться в местную администрацию. Там же вам помогут с оформлением всех документов на участок. Все это делается абсолютно бесплатно, за счет бюджета. После оформления всех бумаг права на земельный участок перейдут к жильцам дома соразмерно занимаемой жилой площади и общему числу квартировладельцев.

Возможно, кому-то покажется нелепой необходимость вступать в права собственности несколькими квадратными метрами придомовой территории, тем более, что эти метры нельзя «отрезать» и распорядиться ими по своему усмотрению. Однако став коллективными собственниками этой земли, жильцы дома могут, например, сделать территорию двора закрытой для посторонних, а значит, более уютной и безопасной. И кроме того, без их ведома никто и ничего не сможет во дворе построить или, наоборот, снести.

Интернет-сайты, которые могут быть полезны собственнику жилья:

- Министерство строительства, инфраструктуры и дорожного хозяйства Челябинской области — <http://www.minstroy74.ru>
- Министерство социальных отношений Челябинской области — <http://www.minsoc74.ru>
- Государственный комитет «Единый тарифный орган Челябинской области» — <http://www.tarif74.ru>
- Государственная жилищная инспекция Челябинской области — <http://www.gzhi.ru>
- Тысяча советов о жилье — <http://www.tsj.ru>
- Народная Служба Тарифов — www.newtariffs.ru
- Областной центр технической инвентаризации — www.chelcti.ru
- Жилищный Кодекс РФ — www.zhilkod.ru

10 способов сэкономить на услугах ЖКХ

1. Вы можете установить специальные счётчики для горячей воды, начинающие считать показания только тогда, когда температура воды достигает той, которая соответствует нормативу именно горячей, не учитывая холодную и теплую. Установив такой счётчик, вы будете экономить внушительную сумму.

2. Стоимость электроэнергии днем дороже, чем ночью (с 23.00 до 7.00). Поэтому советуем вам при установке счетчика, выбрать такой, который учитывает время суток при потреблении электричества и тарифицирует отдельно день и ночь.

3. Если вы надолго уезжаете (на дачу, в отпуск или командировку) — на этом тоже можно сэкономить. В течение месяца после возвращения нужно предоставить в ТСЖ или УК справку о проживании на дачном участке с печатью садоводческого товарищества, командировочное удостоверение или путевку. Тогда, если в квартире не установлены счетчики, плата за газ, горячую и холодную воду взимается с учетом каждого отсутствовавшего члена семьи.

Документы, которые могут от вас потребовать для перерасчета:

- копии проездных билетов при указанных в них данных о заявителе;
- копии счетов за проживание в месте временного пребывания (гостиница, общежитие и др.);
- справку о временной регистрации гражданина, выданной органами внутренних дел по месту его пребывания;
- справку охранной службы, осуществляющей охрану жилья во время отсутствия хозяина;
- справку о прохождении лечения в стационаре лечебного учреждения;
- справку о пребывании детей в летних лагерях отдыха и копию путевки в лагерь отдыха;
- прочие документы, подтверждающие отсутствие гражданина в указанный период.

4. Значительно экономит электричество установка энергосберегающих ламп. Даже самые недорогие из них дают ощутимую выгоду, особенно в квартирах с большой площадью.

5. Необходимо узнать о возможных льготах вашей семьи. Например, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов в возрасте до 18 лет, предоставляется скидка в размере 50% на оплату коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения, электроэнергии, газа). Также льготы предоставляются ветеранам, гражданам, подвергшимся воздействию радиации вследствие катастроф, и так далее.

6. Не стоит пренебрегать старыми проверенными методами. Напомним их:

- утепление фундаментов зданий, чердаков, крыш, подвалов;
- ремонт входных дверей подъездов;
- утепление или замена окон, дверей на энергосберегающие;
- заделывание утеплителями межпанельных швов;
- установка доводчиков на входных дверях;
- устройство утепленных тамбуров (карманов) в подъездах.

Все эти методы позволят значительно снизить потребление электроэнергии в зимнее время и уменьшить расходы на тепло. Так что иницилируйте проведение таких мероприятий на общем собрании жильцов.

7. Очень важно вовремя осуществлять периодическую проверку приборов учета (счетчиков). Называется эта процедура метрологическая поверка. Она позволяет установить исправность прибора и точность его показаний. От этого зависит ваша экономия при оплате услуг ЖКХ и длительный срок эксплуатации приборов учёта.

Сроки поверки счетчиков указаны в технических характеристиках и паспортах, прилагающихся к прибору. Строгое соблюдение сроков поверки позволяет использовать приборы учёта максимально эффективно и долго. В противном случае экономии не будет.

8. Для экономии электроэнергии стоит избавиться от «прожорливых» старых бытовых приборов. Стоит устанавливать бытовую технику класса «А», которая потребляет намного меньше энергии. Например, старый обогреватель потребляет в 2-4 раз больше электричества, чем современные устройства. При больших первоначальных затратах выйдет экономия в будущем.

9. Установка электронагревателя существенно снизит расходы на горячую воду. Накопительный электронагреватель объемом 70-100 литров позволит весь день пользоваться горячей водой. Сам нагрев воды лучше производить вечером и ночью, так как стоимость электроэнергии в это время значительно ниже.

10. Наконец, никто не отменял главное правило экономии — это рачительное использование ресурсов:

- больше готовьте на газовой или электрической плите (микроволновка и электрический чайники потребляют много энергии);
- не оставляйте включенным свет без надобности;
- если принимать душ, то расход воды будет меньше, чем при приеме ванны;
- утеплите оконные и дверные проемы, замените деревянные окна на пластиковые;
- позаботьтесь о содержании входных дверей в исправном и закрытом состоянии;
- установите за радиаторами отопления теплоотражающие экраны;
- всегда плотно закрывайте кран;
- при выборе смесителей отдавайте предпочтение рычаговым;
- почините или замените неисправную сантехнику. Протекающий унитаз — это почти 72000 литров в год напрасно потраченной воды. Потери в деньгах — около 2000 рублей в год;
- закрывайте кран, когда чистите зубы;
- при мытье посуды не держите кран постоянно открытым. Очищать и мыть тарелки можно при закрытом кране, а под проточной водой лишь споласкивать;
- не мойте овощи и фрукты под проточной водой, воспользуйтесь, например, миской;
- не размораживайте продукты под струей воды.

Надеемся, что наши советы помогут вам!

