



Россия, г.Тверь,
юр. и почтовый адрес:-
ул. Индустриальная д. 3А
факт. адрес:
Студенческий пер., 28, оф. 228
Тел./факс: (4822) 34-12-85, 34-95-72
E-mail: leiborist1@rambler.ru

Тверская Областная Общественная Организация

**Тверская Областная Общественная Организация в рамках грантовой поддержки
Администрации Тверской области разъясняет:**

1. Кто несет ответственность за состояние МКД?

Ответственность за состояние МКД несут собственники этого дома.

2. Кто является собственником МКД?

У большинства МКД нет единого собственника. Как правило, МКД – сложная структура. Отдельные помещения в нем принадлежат на праве собственности физическим и юридическим лицам, неприватизированные квартиры находятся, главным образом, в муниципальной собственности, а имущество, которое является несущей конструкцией дома и имущество, которое необходимо для обеспечения комфортного проживания одновременно всех жителей дома, находится в общей долевой собственности всех собственников помещений в доме.

3. Какой собственностью владеет собственник квартиры в МКД?

Собственник квартиры в МКД имеет право владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования.

Кроме того, каждому собственнику квартиры в МКД на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество дома, то есть помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Доля в праве общей собственности на общее имущество в МКД пропорциональна размеру общей площади собственника помещения в этом доме.

4. Несет ли собственник квартиры в МКД ответственность за общее имущество МКД и должен ли он оплачивать его содержание?

В соответствии со ст. 20 ГК и п.1 ст. 39 ЖК собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, в том числе пропорционально доле общего имущества в МКД.

5. Как осуществляется управление многоквартирными жилыми домами при таком большом количестве собственников да еще и при разных формах собственности?

Согласно п.1 ст. 44 ЖК органом управления МКД является общее собрание собственников помещений в МКД, которое принимает решение обязательное для всех собственников МКД в сфере управления и оплаты ЖКУ.

6. Каковы цели управления МКД?

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия для проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования общим имуществом в доме, а так же качественное предоставление жилищно-коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

Оптимальное управление многоквартирным домом – наиболее актуальная задача для собственников помещений на сегодняшний день.

7. Чем именно управляет общее собрание собственников помещений в МКД, если квартиры в доме принадлежат собственникам?

Объектом управления является общее имущество собственников МКД включая земельный участок под МКД.

8. Что входит в состав общего имущества?

Общее имущество дома – это помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме.

Состав общего имущества в доме



Общее имущество - это межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

9. Как определить, что является общим имуществом собственников МКД, а что является имуществом собственника квартиры, если речь идет о внутридомовых инженерных сетях?

Согласно Правилам- № 491 от 23.06.2006 г. в состав общего имущества МКД включаются:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях;

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Все остальное инженерное оборудование квартиры является собственностью конкретного собственника и содержится и обслуживается им самостоятельно и за его личный счет.

10. Где граница между общедомовыми сетями и распределительными сетями ресурсоснабжающих и иных коммунальных организаций?

Согласно Правилам-491 внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества МКД является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной

ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Согласно Правилам-491 стена МКД является внешней границей сетей, кроме случаев, когда иное установлено законодательством РФ.

Договором может быть установлено иное разграничение собственности.

11. Кто определяет состав общего имущества в МКД?

Согласно пп.а п.1 Правил-491 состав общего имущества определяют собственники помещений в МКД в целях выполнения обязанности по его содержанию.

12. Имеет ли право муниципалитет или государство определять состав общего имущества в МКД?

Органы государственной власти определяют состав общего имущества в целях контроля за его содержанием, а органы местного самоуправления - в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в случае если собственники МКД самостоятельно не выбрали способ управления домом.

13. Как определяется состав общего имущества в МКД?

Согласно Правилам-491 при определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

В случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

14. Что значит – содержать дом в надлежащем состоянии?

Согласно Правилам-491 общее имущество должно содержаться так, чтобы, обеспечивать:

- соблюдение установленных законодательством характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан,
- сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен МКД;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг проживающим в МКД;

- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

15. Какие работы необходимо выполнить, чтобы содержать дом в надлежащем состоянии?

Согласно Правилам-491 в целях надлежащего содержания общего имущества необходимо регулярно выполнять в соответствии с действующим законодательством следующие виды работ:

1. производить осмотр общего имущества, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

2. обеспечивать освещение помещений общего пользования;

3. обеспечивать установленные законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования;

4. производить уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

5. осуществлять сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

6. обеспечивать соблюдение мер пожарной безопасности;

7. обеспечивать содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

8. выполнять текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества МКД:

- помещений в МКД, не являющихся частями квартир и предназначенных для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом МКД, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в МКД оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

- крыш;

- ограждающих несущих конструкций МКД (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

- ограждающих ненесущих конструкций МКД, обслуживающих более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

- механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в МКД за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

- земельный участок, на котором расположен МКД и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства МКД, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты,

предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен МКД.

Вопросы, составляющие понятие «содержание дома», регламентируются Постановлением Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 27 сентября 2003 года № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

«Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда» определяют требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда с целью:

обеспечения сохранности жилищного фонда всех форм собственности;

проведения единой технической политики в жилищной сфере, обеспечивающей выполнение требований действующих нормативов по содержанию и ремонту жилых домов, их конструктивных элементов и инженерных систем, а также придомовых территорий;

обеспечения выполнения установленных нормативов по содержанию и ремонту собственниками жилищного фонда или уполномоченными управляющими и организациями различных организационно-правовых форм, занятых обслуживанием жилищного фонда.

Техническая эксплуатация жилищного фонда включает в себя:

Управление жилищным фондом:

- а) организацию эксплуатации;
- б) взаимоотношения со смежными организациями и поставщиками;
- в) все виды работы с нанимателями и арендаторами.

Техническое обслуживание и ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий:

- а) техническое обслуживание (содержание), включая диспетчерское и аварийное;
- б) осмотры;
- в) подготовка к сезонной эксплуатации;
- г) текущий ремонт;
- д) капитальный ремонт.

Санитарное содержание:

- а) уборка мест общего пользования;
- б) уборка мест придомовой территории;
- в) уход за зелеными насаждениями.

Содержание жилищного фонда включает в себя следующие виды работ:

А. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов

1. Устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей - дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.).

2. Устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков воздухоотборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.).

3. Устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.).

4. Прочистка канализационного лежака.
5. Проверка исправности канализационных вытяжек.
6. Проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах.
7. Проверка заземления ванн.
8. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
9. Промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.
10. Проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов.
11. Осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.

Б. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период

1. Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
2. Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
3. Снятие пружин на входных дверях.
4. Консервация системы центрального отопления.
5. Ремонт оборудования детских и спортивных площадок.
6. Ремонт просевших отмосток.
7. Устройство дополнительной сети поливочных систем.
8. Укрепление флагодержателей.

В. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период

1. Утепление оконных и балконных проемов.
2. Замена разбитых стекол окон и балконных дверей.
3. Утепление входных дверей в квартиры.
4. Утепление чердачных перекрытий.
5. Утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях.
6. Укрепление и ремонт парапетных ограждений.
7. Проверка исправности слуховых окон и жалюзей.
8. Изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках.
9. Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления.
10. Ремонт печей и кухонных очагов.
11. Утепление бойлеров.
12. Утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
13. Замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений.
14. Консервация поливочных систем.
15. Укрепление флагодержателей.
16. Проверка состояния продухов в цоколях зданий.
17. Ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок.
18. Поставка доводчиков на входных дверях.
19. Ремонт и укрепление входных дверей.

Г. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

1. Промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли.
2. Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах.
3. Мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.).
4. Смена прокладок в водопроводных кранах.
5. Уплотнение сгонов.
6. Прочистка внутренней канализации.

7. Прочистка сифонов.
8. Регулировка смывного бачка.
9. Притирка пробочного крана в смесителе.
10. Регулировка и ремонт трехходового крана.
11. Укрепление расшатавшихся сантехприборов приборов в местах их присоединения к трубопроводу.
12. Набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках.
13. Укрепление трубопроводов.
14. Проверка канализационных вытяжек.
15. Мелкий ремонт изоляции.
16. Проветривание колодцев.
17. Протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках.
18. Устранение мелких неисправностей электропроводки.
19. Смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.

Д. Прочие работы

1. Регулировка и наладка систем центрального отопления.
2. То же вентиляции.
3. Промывка и опрессовка системы центрального отопления.
4. Очистка и промывка водопроводных кранов.
5. Регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием.
6. Подготовка зданий к праздникам.
7. Озеленение территории, уход за зелеными насаждениями.
8. Удаление с крыш снега и наледей.
9. Очистка кровли от мусора, грязи, листьев.
10. Уборка и очистка придомовой территории.
11. Уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений.
12. Мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в лестничных клетках.
13. Удаление мусора из здания и его вывозка.
14. Очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов.
15. Поливка тротуаров и замощенной территории.

17. Кто должен выполнять работы по обеспечению надлежащего состояния МКД?

Собственники помещений исходя из избранного способа управления МКД вправе самостоятельно решать вопросы на основании заключенных договоров управления содержанием и ремонту общего имущества определив периодичность, виды, оплату и способы уборки и содержания мест общего пользования.

18. Для чего нужно проводить осмотры общего имущества и кто должен это делать?

Осмотры общего имущества должны регулярно проводиться собственниками помещений ответственными лицами управляющей организации или иными лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договора для проведения строительно-технической экспертизы.

Результаты осмотра общего имущества оформляются актом осмотра, который является основанием для принятия собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства РФ, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах, необходимых для устранения выявленных дефектов, неисправностей, повреждений.

19. Что делать, если осмотр общего имущества МКД показал, что безопасность граждан и сохранность имущества не может быть обеспечена в рамках текущего содержания и обслуживания?

Если физический износ общего имущества достиг установленного законодательством РФ о техническом регулировании уровня предельно допустимых характеристик надежности и безопасности и не обеспечивает безопасность жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества, что подтверждается предписанием, выданным соответственно федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными осуществлять государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности, собственники помещений обязаны немедленно принять меры по устранению выявленных дефектов.

Капитальный ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в том числе ограждающих несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).

20 Какие виды работ и услуг не могут входить в перечень содержания общего имущества МКД?

Не могут входить в перечень содержания общего имущества МКД следующие виды работ и услуг:

- содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования,
- утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования,
- уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков,
- работы по содержанию и ремонту оборудования, принадлежащего на праве собственности собственнику жилого или нежилого помещения в МКД.

21. Кто оплачивает содержание и ремонт принадлежащей собственнику квартиры?

Согласно ст.210 ГК РФ несет бремя содержания своего имущества только сам собственник.

22. Кто оплачивает содержание и ремонт инженерных сетей внутри квартиры?

Содержание и ремонт участков сетей и инженерного оборудования, находящегося внутри квартиры, но относящихся к общему имуществу собственников в МКД, оплачиваются из общих денежных средств, собираемых собственниками на содержание общего имущества МКД. Работы выполняются собственными силами, либо привлеченным лицом.

Содержание и ремонт участков сетей и инженерного оборудования, находящихся внутри квартиры, и принадлежащих на праве собственности собственнику жилого помещения, оплачиваются им самостоятельно.

Ответственность за качество ремонт несет собственник жилого или нежилого помещения в доме, а также лицо, выполнявшее работы.

23. Как можно обеспечить надлежащее содержание общего имущества в МКД?

В зависимости от выбранного собственниками МКД способа управления многоквартирным домом надлежащее содержание общего имущества в МКД обеспечивается:

или УК на основании договора управления, утвержденного общим собранием собственников помещений в МКД, и заключенного УК с каждым собственником МКД,

или ТСЖ или ЖСК путем

- членства собственников помещений в ТСЖ или ЖСК,
- заключения ТСЖ или ЖСК с собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества.

или непосредственно собственниками при выборе способа "непосредственное управление МКД.

24. Какие платежи вносят собственники помещений в целях надлежащего содержания общего имущества в МКД?

Собственники помещений обязаны несут бремя расходов на содержание общего имущества путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления МКД УК или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами ТСЖ или ЖСК. При этом собственники помещений, не являющиеся членами ТСЖ или ЖСК вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения.

25. Каковы требования законодательства к плате за содержание и ремонт общего имущества МКД?

Согласно п. 29 Правил-491 плата за содержание и ремонт общего имущества МКД устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, включая оплату расходов на содержание и ремонт внутридомовых инженерных сетей электро-, тепло-, газо- и водоснабжения, водоотведения, включая истребование задолженности с собственников помещений, не выполняющих надлежащим образом свои обязательства по оплате жилых помещений и коммунальных услуг.

25. Что конкретно должны оплачивать собственники в целях надлежащего содержания общего имущества?

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, которые необходимо выполнить для обеспечения надлежащего состояния общего имущества МКД, условия их оказания и выполнения, а также размер их оплаты.

Предложения для утверждения на общем собрании собственников МКД по содержанию общего имущества МКД обязаны подготовить УК или правление ТСЖ или ЖСК.

Предложения о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Размеры платы за содержание и ремонт МКД и размеры обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами ТСЖ или ЖСК, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами ТСЖ или ЖСК, определяются органами управления ТСЖ или ЖСК на основе утвержденной сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

27. Как распределяются между собственниками помещений расходы на содержание общего имущества в МКД?

Собственники помещений оплачивают расходы на содержание общего имущества в МКД соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество

28. На какой срок общее собрание собственников должно определить размер платы за содержание и ремонт?

Решение общего собрания собственников помещений МКД об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД для УК принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений УК.

29. Могут ли в одном МКД быть различными размера платы за содержание и ремонт общего имущества МКД?

Нет, размер платы с единицы учета, например, с одного квадратного метра или с одного человека, устанавливается одинаковым для всех собственников помещений МКД.

30. Какие еще платежи оплачивают жители МКД?

Жители МКД должны оплачивать также платежи за потребленные коммунальные услуги.

31. Какие коммунальные услуги предоставляются жителям МКД?

Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается

наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

холодное водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

горячее водоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

водоотведение - отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;

электроснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

газоснабжение - круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;

отопление - поддержание в отопительный период в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха во внутренних помещениях не ниже +18 градусов С, в угловых комнатах - +20 градусов С, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

32. Какие нормативные акты регулируют порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг?

Порядок предоставления и оплаты коммунальных услуг жителям МКД регулируют ЖК, "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденные Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307, Правила установления и определения нормативом потребления коммунальных услуг, утвержденные Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 306, ряд других нормативных актов.

33. Кто должен оплачивать коммунальные услуги?

Пп.3 п. 52 Правил-307 требует от потребителя своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги.

При этом п. 3 этих же правил определил, что "потребитель" - гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Правила-307 определяют в качестве потребителя любого гражданина, который пользуется коммунальными услугами, и возлагают на него обязанность оплаты потребленных ресурсов.

Есть вошедшее в законную силу решение одного из районных судов г. Твери, которым подтверждено, что обязанность гражданина по оплате коммунальных услуг связывается законом с фактом их потребления, а не регистрации гражданина по месту жительства. Регистрация может являться лишь одним из доказательств проживания лица в данном помещении и пользования коммунальными услугами.

Такая же позиция прописана в 354 Постановлении Правительства, которое должно сменить 307 Постановление, уже принято но еще не действует.

Оплачивать коммунальные услуги должен каждый, кто ими пользуется.

34. Являются ли платежи за содержание и ремонт и коммунальные платежи обязательными?

Да, оплата платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных платежей обязательна.

В случае неуплаты они будут взысканы в судебном порядке, причем суд может обязать неплательщика заплатить также пени, штрафы, а также расходы истца на оплату услуг юристов.

Оплачивать жилищные и коммунальные платежи надо своевременно.

35. Можно ли ограничивать или приостанавливать предоставление коммунальных услуг потребителю?

Да, можно.

В соответствии с п. 80 Правил-307 исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения потребителя в случае:

- неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

- выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

- использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

- неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта РФ или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

36. Какие возможности имеют собственники для оплаты платежей на содержание общего имущества и коммунальных платежей?

Содержание общего имущества и оплата коммунальных платежей обеспечивается:

а) собственниками помещений - за счет собственных средств;

б) собственниками жилых помещений - гражданами, имеющими право на субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, - за счет собственных средств с использованием предоставленных им субсидий;

в) собственниками жилых помещений - физическими лицами, получившими (получающими) в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления компенсацию расходов (части расходов) на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или на денежные выплаты, предоставляемые в качестве мер социальной поддержки граждан по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, предоставляемых из соответствующих бюджетов, - за счет собственных средств с использованием компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг или соответствующих денежных выплат;

г) собственниками жилых помещений - гражданами, получившими (получающими) льготы по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, до внесения изменений в федеральные законы и иные нормативные правовые акты в части замены порядка предоставления гражданам льгот по оплате жилых помещений и коммунальных услуг на порядок предоставления в соответствии со статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации компенсаций - за счет собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

37. Кто организует всю эту работу в МКД?

Тот, кто будет управлять МКД.

Закон предусматривает три формы управления МКД:

- УК,
- ТСЖ или ЖСК,
- непосредственное управление.

Выбор за собственниками!

38. Что должны сделать собственники, выбравшие УК, чтобы быть уверенными: дом в надежных руках?

1. Общее собрание собственников МКД должно утвердить договор управления,
2. Каждый собственнику должен заключить договор управления с УК,
3. Каждый собственнику должен знать кому, за что и в каком количестве он платит деньги,
4. Собственники должны регулярно контролировать выполнение УК договора управления,
5. В соответствии с п.1 ст. 45 ЖК собственники помещений в МКД обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в МКД, на котором они могут заслушать и обсудить отчет УК.

39. Кто может быть инициатором проведения общего собрания собственников помещений МКД?

Только собственники.

40. Может ли УК быть инициатором проведения общего собрания собственников помещений МКД?

Нет, но добросовестная УК может и должна помочь собственникам в подготовке и проведении общего собрания собственников помещений МКД.

41. Какой должна быть повестка дня ежегодного общего собрания собственников?

Основными вопросами повестки годового общего собрания должны быть:

- отчет управляющей организации об исполнении договора управления многоквартирным домом в предыдущем году и по запросы собственников должна раскрыть информацию о своей деятельности касающейся деятельности по управлению данным МКД;

- рассмотрение предложений управляющей организации по перечню и объемам работ и услуг по содержанию и ремонту многоквартирного дома, сроках их выполнения и стоимости;

- утверждение плана, сметы расходов и размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме на текущий год.

42. Почему УК должна отчитаться перед собственниками за выполненную работу?

П. 11 ст. 162 ЖК обязал УК ежегодно в течение первого квартала текущего года представлять собственникам помещений в многоквартирном доме предоставить информацию о собранных и израсходованных денежных средствах на конкретный дом за отчетный период.

УК ведет всю работу на деньги собственников и обязана объяснить собственникам, как она использовала их деньги для выполнения работ по содержанию дома.

Если собственники утвердили на общем собрании договор управления МКД с целью обеспечения надлежащего содержания общего имущества собственников в МКД, то такой договор должен содержать требование ежегодного отчета УК перед собственниками, его форму, объем и другие условия.

43. Почему для собственников важно получить отчет УК?

В соответствии со стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность по управлению МКД утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 управляющая компания должна обеспечить собственнику доступ неограниченного круга лиц (не зависимо от цели ее получения) информацию о состоянии МКД, т.к. только собственник заинтересован в том, чтобы его собственность служила ему долго, чтобы крыша и стены его родного дома были крепкими и надежными, а в квартире – родном доме семьи – смогли в будущем жить дети, внуки и правнуки. А надежность дома в значительной мере зависит от качества обслуживания и содержания дома.

44. Почему для УК важно отчитаться перед собственниками?

Отчет УК перед собственниками – это основа доверия собственников к управляющей организации. Удовлетворенность собственников отчетом и профессиональными действиями УК – основа взаимного доверия, долговременного и взаимовыгодного сотрудничества.

Собственники должны понимать, куда и на какие цели УК израсходовала полученные от собственников деньги, чтобы не было сомнений в целевом расходовании УК жилищно-коммунальных платежей.

Полный, грамотный и прозрачный отчет УК перед собственниками позволит УК продолжить работу по управлению домом, а также сформировать обоснованный размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме на следующий год.

45. В каком объеме должна быть представлена информация об УК?

В соответствии с требованиями Стандарта качества общей информации об УК должны быть предоставлены следующие сведения:

- фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя УК;

- реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);
- почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления УК, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;
- режим работы УК, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками УК и работы диспетчерских служб;
- перечень МКД, находящихся в управлении УК на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;
- перечень МКД, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;
- сведения о членстве УК в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет.

46. В каком объеме должна быть представлена информация о выполнении обязательств по договорам управления?

В соответствии с требованиями Стандарта сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого МКД должны содержать:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества МКД,
- меры по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) УК, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в МКД за последний календарный год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;
- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов).

47. В каком объеме должна быть представлена информация о выполняемых непосредственно УК работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в МКД?

В соответствии с требованиями Стандарта должна быть представлена следующая информация о работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) непосредственно УК:

1. услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491;
2. услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:
 - услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;
 - заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в

многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

- охрана подъезда;
- охрана коллективных автостоянок;
- учет собственников помещений в многоквартирном доме;
- иные услуги по управлению многоквартирным домом.

48. В каком объеме должна быть представлена информация о привлечении УК к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД?

В соответствии с требованиями Стандарта раскрытия в случае привлечения УК в предыдущем календарном году к административной ответственности за нарушения в сфере управления МКД раскрытию подлежат количество таких случаев, копии документов о применении мер административного воздействия, а также меры, принятые для устранения нарушений, повлекших применение административных санкций.

49. В каком объеме должна быть представлена информация о стоимости работ (услуг) УК?

В соответствии с требованиями Стандарта информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

- описание содержания каждой работы (услуги),
- периодичность выполнения работы (оказания услуги),
- результат выполнения работы (оказания услуги),
- гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией),
- указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);
- стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.).

50. В каком объеме должна быть представлена информация о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы?

В соответствии с требованиями Стандарта в рамках информации о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы раскрытию подлежат следующие сведения:

- перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;
- тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы.
- реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены).
- тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

51. Насколько полным должен быть отчет УК?

Отчет управляющей организации должен всесторонне отражать результаты деятельности по управлению многоквартирным домом. Он может включать следующие основные разделы:

- техническое обслуживание общего имущества;
- санитарное содержание общего имущества, включая земельный участок;
- благоустройство помещений общего пользования в многоквартирном доме и придомовой территории;
- ремонты и замены отдельных частей общего имущества;
- мероприятия по обеспечению сохранности общего имущества, безопасности и удобства проживания в доме;
- предоставление коммунальных услуг;
- исполнение сметы доходов и расходов (доходы с данного дома и расходы на данный дом, сопоставительные данные по запланированным и фактически произведенным расходам (полученным доходам) по отдельным статьям сметы, недополучение запланированных доходов, особенно размер задолженностей по обязательным платежам на содержание общего имущества и оплату коммунальных услуг);

В отчете должно быть отражено, что сделано, и что сделать не удалось. Должен быть дан анализ причин, по которым запланированные работы не были выполнены (полностью или частично) или производились работы, не входившие в план.

52. Как собственники должны подготовиться к заслушиванию отчета УК на общем ежегодном собрании собственников?

Необходимо познакомиться с отчетом УК до собрания.

Необходимо регулярно в течение года контролировать выполнение договора управления.

Необходимо проанализировать представленный отчет и сделать выводы.

Чем лучше информированы собственники помещений о состоянии дома, объективной потребности в работах и ремонтах, о том, что реально делается в их доме, - тем лучше понимание того, сколько это реально стоит, тем более осознанные и взвешенные решения они примут на общем собрании.

Тщательная и ответственная подготовка собрания не позволит превратить собрание в «базар», где невозможно принять никаких разумных общих решений. И не позволит свести его к чистой формальности, когда люди голосуют, не понимая и не задумываясь, действительно ли это хорошее и перспективное решение и соответствует ли оно интересам собственников.

Чем яснее понимают собственники, что они больше всех заинтересованы в хорошем состоянии дома, тем больше сил вложат они в подготовку собрания, тем лучшие результаты в управлении своим домом они получат.

53. В каком виде УК может представить отчет собственникам?

В соответствии с требованиями Стандарта УК представляет собственникам информацию следующими способами:

- публикует на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или на официальном сайте в сети Интернет органа местного самоуправления соответствующего муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность,

- публикует в официальных печатных средствах массовой информации, в которых публикуются акты органов местного самоуправления и которые распространяются в муниципальных образованиях, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность,

- размещает на информационных стендах (стойках) в помещении УК;
- предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

54. Должна ли УК представить собственникам отчет в письменном виде?

Да, но только по письменным или электронным запросам собственников.

55. Как можно контролировать выполнение договора управления?

В соответствии с п. 10 ст. 161 ЖК УК обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления многоквартирным домом), о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядке и об условиях их предоставления, о стоимости данных услуг и работ, а также о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, в соответствии со Стандартом.

В соответствии с п. 40 Правил-491 Собственники помещений в соответствии с условиями договора управления вправе:

- получать от ответственных лиц УК не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ,
- проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы),
- требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

56. Что должны оценить собственники, изучив, заслушав и обсудив отчет УК?

Заслушав и обсудив отчет УК собственники должны оценить:

- как содержалось принадлежащее им общее имущество в многоквартирном доме;
- оплачены ли все потребленные коммунальные ресурсы,
- выполнила ли УК условия договора управления,
- целесообразность пролонгации договора на следующий год
- что нужно сделать еще для того, чтобы дом находился в «надлежащем состоянии» был безопасным и более комфортным для проживания,
- нуждается ли дом в ремонте (указать капитальном ,текущем), сроки его выполнения и порядок производства работ;
- есть ли возможность сократить нерациональный расход коммунальных ресурсов,
- сколько на все понадобится денег, как их собирать, как и на что они будут расходоваться и т.д.,
- что должна сделать УК для поддержания дома в надлежащем состоянии,
- что должны сделать для этого сами собственники.

Важно понимать: УК отчитывается о работах, выполненных не по собственной инициативе, а по заказу собственников. Поэтому собственники должны адекватно оценить две стороны вопроса: насколько заказ, сделанный собственниками, соответствовал реальным потребностям МКД и насколько полно, добросовестно и точно этот заказ выполнила УК.

57. Какие решения могут принять собственники по результатам обсуждения отчета УК?

По результатам обсуждения отчета УК собственники могут принять любые необходимые им решения:

- признать отчет удовлетворительным и пролонгировать без замечаний договор управления,
- признать отчет удовлетворительным и потребовать от УК устранения замечаний, высказанных собственниками на собрании,
- признать отчет неудовлетворительным и предупредить УК о намерении расторгнуть договор управления,
- образовать рабочую группу для подбора иной УК, подготовки процедуры расторжения договора и подготовки общего собрания по выбору новой УК,
- изменить способ управления, образовать рабочую группу для подготовки процедуры расторжения договора и подготовки общего собрания по выбору другого способа управления,
- изменить способ управления, образовать рабочую группу для подготовки процедуры расторжения договора и подготовки общего собрания по организации ТСЖ.

Кроме того, желательно, чтобы собственники правильно оценили полноту, и объективность собственного заказа УК, а также собственную платежеспособность с тем, чтобы правильно и объективно определить планы на будущее.

58. Зачем нужен отчет УК?

Опираясь на реальные показатели предыдущего года, достигнутые успехи и объективные потребности МКД, отраженные в отчете, УК должна представить предложения, а собственники утвердить смету доходов и расходов, обеспеченные финансированием предложения на очередной год или на несколько лет (перспективный план) по поддержанию или улучшению состояния МКД, ресурсосбережению, повышению комфортности проживания, а также предложения по эффективному использованию средств собственников помещений и других возможных доходов и финансовых источников для финансирования всех мероприятий годового и перспективного плана.

По большому счету, план деятельности (перечень работ и услуг) – более важный документ, чем отчет, потому что этот документ, если он отражает реальные потребности МКД, подкреплен финансированием, обеспечен добросовестным исполнением и требовательным контролем, - основа для сохранения и улучшения технического состояния МКД.

59. Какую работу должна взять на себя УК, чтобы помочь собственникам сохранить свой дом?

УК может оказать собственникам помещений профессиональную помощь в понимании того, в каком состоянии находится их общее имущество, что необходимо предпринять, чтобы поддержать или улучшить МКД, обеспечить нормальные или комфортные условия проживания в нем. Иначе говоря, помочь собственникам сформулировать заказ на управление многоквартирным домом. Если собственники помещений, на основании документов, подготовленных УК, получают ясное представление, сколько стоит та или иная работа или услуга, они примут взвешенное решение о размере платы на содержание и ремонт общего имущества в МКД, что в свою очередь даст возможность УК выполнить необходимые работы по сохранению и улучшению состояния МКД.

Задача профессиональной УК – предложить собственникам помещений такой перечень работ и услуг, который обеспечит надлежащее состояние общего имущества в МКД. Если МКД или его отдельные части нуждаются в ремонте или замене, именно УК может и должна грамотно оценить, что необходимо сделать в первую очередь, а что можно отложить, если у собственников помещений в настоящее время не хватит средств для финансирования всех видов ремонта. При обосновании приоритетности каждой работы может учитываться не только возможность возникновения угрозы безопасному проживанию в доме, если она не будет выполнена в ближайшее время, но и перспективы удорожания этой работы, если ее отложить на год-два.

Очень важно понять, можно ли уменьшить расходы собственников, если конкретная работа будет выполнена в первую очередь. Например, капитальный ремонт или замена, скажем, лифта снижает расходы на его аварийное обслуживание. А модернизация системы отопления, включая установку в доме теплового узла, позволяющего регулировать параметры теплоносителя во внутримодерновой системе отопления, позволяет сократить расходы на тепловую энергию и направить сэкономленные средства на другие нужды дома.

Фактически, речь идет о разработке перспективного плана модернизации дома, который УК может предложить на рассмотрение собственников помещений. Такое предложение не только подтвердит высокий профессиональный уровень УК, но продемонстрирует ее готовность работать в интересах своих клиентов, и работать на долговременной основе.

Согласно Правилам содержания общего имущества в МКД размер платы за содержание и ремонт общего имущества должен быть соразмерен перечню, объемам и качеству услуг и работ. Чтобы собственники имели ясное представление о том, какой должна быть их плата по договору управления МКД, какой перечень и объем услуг и работ они могут себе позволить (при условии обеспечения требований законодательства по надлежащему содержанию общего имущества), им необходима информация о стоимости каждого вида работ и услуг, предлагаемых УК. А если предлагается проведение капитального ремонта – то еще и порядок финансирования ремонта, сроки возмещения расходов по его оплате. Подготовить стоимостное предложение (с необходимым обоснованием) – это также важная задача УК до проведения годового общего собрания.

Сопоставление приоритетности работ, их стоимости и возможности собственников помещений нести соответствующие расходы – основа разработки текущего и перспективного плана содержания и ремонта многоквартирного дома.

60. Зачем собственникам эта головная боль – управление домом?

Действительно, многие собственники рассуждают так: я работаю, делаю полезное обществу дело, я плачу жилищно-коммунальные услуги, отстаньте со своим отчетом. Или: я уже свое отработал, плачу УК, вот пусть она и работает, буду я по собраниям бегать да нервы мотать.

Но на самом деле такие рассуждения сегодня не отвечают потребностям общества.

Многие МКД разрушаются только потому, что они никогда не видели бережного отношения к себе и не чувствовали заботливой руки настоящего хозяина.

А ведь жилье, надежная крыша над головой – это не только огромная ценность, не только самое большое достояние каждого из нас, это еще и материальная основа семьи, малая Родина, родной дом, тепло которого греет нас всю жизнь.

Не будем воспринимать необходимую заботу о доме как неприятную обузу и головную боль! Давайте позаботимся о своем **родном** доме!

61. Как еще можно контролировать деятельность УК?

В настоящее время одной из наиболее злободневных проблем, которая волнует каждого жителя в каждом доме является проблема сохранения жилищного фонда, содержания и ремонта общего имущества, эффективного управления многоквартирными домами. При ее решении собственников многоквартирных домов прежде всего волнуют взаимоотношения с управляющей компанией, выполнение ею своих договорных обязательств. Жилищный Кодекс предоставляет собственникам право самостоятельно определяться с выбором управляющей компании и контролировать ее деятельность.

В городе Твери и Тверской области эти процессы идут очень не просто. С 2007 года некоторые управляющие компании заняли доминирующее положение на рынке предоставления жилищных услуг, имеют в своем управлении подавляющее большинство многоквартирных домов города или сельского поселения, исправно собирают плату за содержание и ремонт домов. При этом свои обязательства перед собственниками исполняют не добросовестно. Не отчитываются перед жителями, бесконтрольно расходуют собранные на содержание общего имущества дома денежные средства, в том числе по статье «капитальный ремонт», годами не проводятся работы по приведению домов в технически надлежащее состояние и т.д. Текущие крыши, затопленные подвалы, прорывы на инженерных сетях домов, отсутствие коммунальных услуг надлежащего качества стали причиной многочисленных обращений и жалоб граждан в органы государственной и муниципальной власти, в другие инстанции. Люди требуют навести порядок в деятельности управляющих компаний, установить над ними контроль, помочь им заменить УК.

Все это негативно сказывается на социальном самочувствии граждан, их отношении к реформе жилищно-коммунального хозяйства вообще.

В этой ситуации необходим поиск новых общественных форм контроля над управляющими организациями, оказание практической помощи собственникам по решению вопроса смены недобросовестных управленцев в каждом конкретном доме.

В октябре с.г. впервые в городе Твери состоялось подписание четырех стороннего Соглашения о сотрудничестве между собственниками многоквартирных домов, выбранной ими управляющей компанией и депутатами регионального и городского уровня.

Цель Соглашения - повышение ответственности управляющей организации перед собственниками за выполнение своих договорных обязательств и усиление контроля за расходованием денежных средств, собранных на содержание и ремонт общего имущества МКД и оплату жилищно-коммунальных услуг.

В рамках этого Соглашения депутаты приняли на себя обязательство выступить гарантом реализации законных прав и интересов собственников и нанимателей жилых помещений многоквартирных домов в их взаимоотношениях с управляющей организацией.

С другой стороны, вновь выбранные управляющие компании с самого первого дня работы на этом поприще также испытывают большие трудности, сталкиваются с проявлениями недобросовестной конкуренции, нажима и шантажа и тоже нуждаются в поддержке и помощи. Всестороннее содействие созданию конкурентно устойчивых условий деятельности управляющих организаций также является условиям Соглашения.

Эта работа проводилась по инициативе наиболее активных жителей многоквартирных домов совместно с общественной организацией «Качество жизни». В результате собственники более двадцати многоквартирных домов г.Твери сумели «вырваться» из-под навязчивых услуг бывшей управляющей компании и выбрать другую. При этом, собственники каждого дома были вынуждены отстаивать свои права по смене управляющей компании и признавать договор управления расторгнутым в судебной порядке.

Поэтому общественный актив, старшие по домам стали главными участниками подписания документа и именно для них создаются принципиально новые, открытые и взаимовыгодные отношения.

Еще одной стороной Соглашения стала выбранная на общих собраниях собственников жилых помещений управляющая компания, которая добровольно вышла на подписание документа, устанавливающего дополнительный контроль за ее работой со стороны общественности и депутатов.

При этом сотрудничество депутатов с конкретной управляющей организацией не означает лоббирование ее интересов в сфере ведения бизнеса. В этих отношениях определяющее значение имеют решения общих собраний собственников жилья по выбору и заключению договора управления именно с данной управляющей компанией. В рамках Соглашения, сотрудничество и помощь УК является элементом защиты интересов и прав собственников жилья многоквартирных домов и будет осуществляться до тех пор, пока собственники удовлетворены работой управляющей компании и выражают ей доверие.

В перспективе по желанию собственников любых многоквартирных домов может быть использована эта форма сотрудничества в целях повышения ответственности управляющей организации перед собственниками за выполнение договорных обязательств.

Таким образом, подписание четырехстороннего Соглашения открывает новые возможности по созданию эффективной системы взаимодействия и контроля в сфере управления и обслуживания многоквартирных домов, основанных на принципах добровольности, взаимной ответственности, соблюдения общепринятых норм этики и делового партнерства, уважения и правоприменения Закона.

ТООО «Качество жизни» осуществляет эту работу в рамках грантовой поддержки Администрации Тверской области и готово работать с каждым домом у кого возникли аналогичные проблемы.

62. Какая разница между ТСЖ и Управляющей компанией?

	ТСЖ	УК
1	Некоммерческая организация	Коммерческая организация
2	Учредителями ТСЖ могут быть только собственники дома	Учредителями УК, как правило, бывают посторонние по отношению к дому люди
3	Цель работы – достижение уставных целей ТСЖ, улучшение содержания и состояния дома	Цель работы – извлечение прибыли
4	Защищает интересы только собственников помещений и жителей дома	Защищает интересы собственников помещений и жителей дома постольку, поскольку это установлено договором управления
5	Тариф на содержание, обслуживание и капитальный ремонт утверждают собственники на общем собрании	Тариф на содержание, обслуживание и капитальный ремонт утверждают собственники на общем собрании
6	Тарифы и нормативы на коммунальные ресурсы устанавливает региональная энергетическая комиссия	Тарифы и нормативы на коммунальные ресурсы устанавливает региональная энергетическая комиссия
7	Поступление денежных средств от жителей за жилищно-коммунальные услуги на счет ТСЖ	Поступление денежных средств от жителей за жилищно-коммунальные услуги на счет УК

8	Распределение поступивших от жителей денежных средств по решению общего собрания членов ТСЖ.	В порядке, предусмотренном договором управления
9	Прибыль возможна в случае осуществления предпринимательской деятельности. Но не обязательна.	Прибыль обязательна
10	Могут осуществлять предпринимательскую деятельность лишь постольку, поскольку это служит достижению целей, ради которых они созданы, и соответствующую этим целям	Вся основная деятельность – предпринимательство
11	Прибыль поступает на уставные цели	Прибыль распределяется между учредителями
12	Образующаяся прибыль должна быть израсходована на уставные цели по решению членов ТСЖ	Образующаяся прибыль должна быть распределена между учредителями
13	При правильном бухгалтерском оформлении целевые взносы жителей дома на его содержание и капитальный ремонт НДС не облагаются	Уплачиваются налоги на прибыль и НДС
14	Управление домом в период между общими собраниями осуществляют сами собственники через правление ТСЖ	Управление домом в период между общими собраниями осуществляет УК
15	В органы управления ТСЖ могут входить только собственники дома	В органах управления УК, как правило, работают посторонние по отношению к дому люди
16	Платежи жителей за содержание дома, капитальный ремонт и коммунальные услуги поступают на счет ТСЖ	Платежи жителей за содержание дома, капитальный ремонт и коммунальные услуги поступают на счет УК
17	При создании ТСЖ избирается ревизор или ревизионная комиссия, которая проверяет расходование средств и результаты работы ТСЖ с периодичностью, установленной собственниками	Система контроля за расходованием средств жителей в УК не предусмотрена, по итогам года УК обязана отчитаться перед собственниками по результатам работы
18	Договоры ресурсоснабжения заключает Правление ТСЖ	Договоры ресурсоснабжения заключает УК
19	Работников для обслуживания и проведения ремонтов дома нанимает и увольняет ТСЖ	Работников для обслуживания и проведения ремонтов дома нанимает и увольняет УК

63. Что выгоднее для собственников – ТСЖ или УК?

Цена договора управления МКД, а проще – тариф по первой строке - при любом способе управления определяется на общем собрании собственников данного дома и в соответствии с ЖК РФ зависит от предполагаемого объема выполнения работ.

Но поскольку ТСЖ не является плательщиком налога на добавленную стоимость (НДС), то при равном объеме предполагаемых работ тариф в ТСЖ будет на 18% (установленная законом величина НДС) меньше, чем в УК-плательщике НДС. Или: при равном тарифе ТСЖ сможет выполнить работ на 18% больше.

Есть и еще ряд аналогичных факторов, снижающих величину тарифа на содержание и ремонт дома в ТСЖ. Более подробную информацию можно получить в бухгалтерской фирме "Декарт" – партнере ТООО "Качество жизни", тел. 34-42-55.

Тарифы на коммунальные услуги не зависят от способа управления домом.

64. Как создать ТСЖ?

Чтобы создать ТСЖ надо:

1. создать инициативную группу по организации ТСЖ;
2. провести работу по информированию и правовому просвещению собственников по вопросам организации ТСЖ;
3. провести подготовительную работу по организации собрания по созданию ТСЖ,
4. организовать собрание по созданию ТСЖ,
5. провести собрание по созданию ТСЖ;
6. оформить документы собрания по созданию ТСЖ;
7. зарегистрировать ТСЖ;
8. известить заинтересованных лиц о создании и начале работы ТСЖ;
9. организовать работу ТСЖ по управлению общим имуществом дома;
10. ТСЖ приступить к управлению общим имуществом дома.

65. ТСЖ создано не по инициативе жильцов дома (никто никаких заявлений не писал)

ТСЖ согласно Жилищному кодексу РФ создается не на основании заявлений жильцов дома, а по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном жилом доме. Голосование при этом может быть проведено путем заочного голосования. Инициатором создания ТСЖ может быть любой собственник, в т.ч. и муниципалитет.

Если Вы имеете основания полагать, что Ваши права нарушены, собрание собственников по созданию ТСЖ не проводилось или проводилось с нарушениями порядка, предписанного Жилищным кодексом РФ, то у Вас есть два варианта дальнейших действий:

или воспользоваться проведенной регистрацией ТСЖ и постараться организовать его работу в соответствии с Жилищным кодексом РФ и в интересах собственников помещений в Вашем доме,

или Вы можете обратиться в суд с иском об отмене решения собрания об организации ТСЖ., но только при соблюдении 2 условий: если с момента, когда Вы узнали или должны были узнать о создании ТСЖ в Вашем доме прошло менее 6 месяцев, и Вы не участвовали в голосовании или голосовали против,

66. Как бороться с неплательщиками?

Прежде всего, следует иметь в виду, что оплата платежей за содержание и ремонт общего имущества и коммунальных платежей обязательна в соответствии с действующим законодательством.

В случае неуплаты эти платежи будут взысканы в судебном порядке, причем суд может обязать неплательщика заплатить также пени, штрафы, а также расходы истца на оплату услуг юристов.

Средний % платежей населения по России – такой же, как и во всем мире: 93-97%.

Большинство неплатежей – это текущие неплатежи: человек в отпуске, в больнице, не получил во время зарплату или пенсию. Такие неплатежи не составляют какой-либо серьезной проблемы, и бороться с ними вряд ли стоит. Но по-соседски намекнуть, что соседи не обязаны содержать семью неплательщика и нести за него расходы на содержание общего имущества, возможно, следует. Некоторые ТСЖ, чтобы не иметь проблем с неплатежами, создали небольшой фонд, чтобы своевременно и в полном объеме оплачивать свои обязательства, не накапливая пени и штрафы.

Небольшая часть неплательщиков – злостные неплательщики, и они наносят серьезный ущерб добросовестным потребителям и плательщикам жилищно-коммунальных услуг. С ними следует разобраться.

Среди злостных неплательщики встречаются как наниматели, так и собственники.

В случае, если неплательщиком является наниматель, квартира все равно имеет собственника. Это – в большинстве случаев – муниципалитет. Если собственником-муниципалитетом наносится ущерб своим сособственникам, то последние имеют право и должны предъявить претензии муниципалитету. Муниципалитет является вполне надежным плательщиком, и в соответствии с Гражданским и Жилищным Кодексом несет бремя содержания своего имущества наряду с собственниками – физическими лицами. Как при этом муниципалитет-собственник будет разбираться со своими нанимателями, других собственников помещений в доме волновать не должно.

Достаточно часто неплательщиками являются собственники помещений в доме.

Один из наиболее сложных случаев – когда неплательщиками являются собственники, попавшие в сложные жизненные обстоятельства. Например, многодетные семьи, семьи инвалидов, безработных и т.д..

Одним из способов решения проблемы неплатежей в этом случае может быть трудоустройство трудоспособных членов семьи в ТСЖ дворниками, уборщицами, бухгалтерами, паспортистками, слесарями, электриками.

Другим способом решения проблемы неплатежей в этом случае может быть помощь семье, оказавшейся в сложных жизненных обстоятельствах, в оформлении льгот и субсидий.

В практике часто встречаются случаи, когда квартира пустует и не с кого требовать оплату за жилищно-коммунальные услуги. Но при этом не забывайте: любая квартира имеет собственника, и найти его несложно. Федеральная регистрационная служба предоставляет информацию о собственнике конкретного имущества любому физическому и/или юридическому лицу, предъявившему документы и заплатившему за предоставление информации. Если собственник известен, можно и должно предъявить к нему требования об оплате жилищно-коммунальных платежей в соответствии с законом. В том числе, опять – таки, муниципалитету.

Бывают сложные случаи, когда собственник живет в другом городе, находится в местах лишения свободы или в детском учреждении. Зачастую, в таких случаях дому наносится ущерб не только в виде неплатежей. Разрушение самой квартиры, стоящей без окон, без дверей, наносит ущерб всему дому, основным его конструкциям. Превращение бесхозной квартиры в притон создает повышенную опасность для всего дома. Особенно часто такого рода ситуации возникают в сельских поселениях.

Одно из сельских ТСЖ Тверской области применило следующий способ получения оплаты за ЖКУ и пресечения разрушения дома из-за бесхозных квартир.

Нашли собственников, живущих в других городах и находящихся в местах лишения свободы, заключили с ними договор, дающий право ТСЖ сдавать бесхозные квартиры в аренду. Арендная плата при этом покрывает расходы ТСЖ на ЖКУ и сдачу

имущества в аренду. Небольшая сумма поступает на счет собственника. Арендаторы за достаточно низкую плату снимают жилье, приводят его в порядок и порядок поддерживают. Все довольны.

Аналогичным образом ТСЖ решило вопрос в отношении квартир, принадлежащих на праве собственности детям, находящимся в детских учреждениях. Только договор заключили с органами опеки.

Есть среди собственников жилых помещений и неплательщики, которые просто не желают оплачивать ЖКУ из принципиальных соображений или злостно не имеют доходов для оплаты ЖКУ. С такими собственниками закон предполагает только один вариант – суд. Тверская практика показывает, что суд достаточно четко принимает решение о взыскании задолженности. Далее – дело судебных приставов. Не забывайте сами и напоминайте таким злостным неплательщикам, что закон допускает обращение взыскания долгов по судебному решению на любое имущество собственника, в том числе на квартиру.

Кроме того, в соответствии с п. 80 "Правил предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденных Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307 исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения потребителя в случае неполной оплаты потребителем коммунальных услуг и в ряде других случаев. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения. Так что неплательщику можно и должно отключить коммунальные услуги. С одной стороны это послужит грозным предупреждением неплательщику. С другой стороны – снизит ущерб, наносимый неплательщиком своим сослуживцам.

Таким образом, в большинстве случаев проблема неплательщиков – это отсутствие органа или желания у этого органа решить проблему неплатежей.

ТСЖ решает эти проблемы чаще и успешнее за счет того, что у дома есть заинтересованный и эффективный хозяин.

67. Куда обращаться если квартира была приватизирована без предварительного ремонта дома со стороны ЖЭКа?

ЖЭК ни при каких обстоятельствах не может и не будет нести ответственность за ремонт и состояние приватизированной квартиры и/или дома. Такая ответственность может быть возложена только на бывшего собственника, т.е. – в большинстве случаев – на муниципалитет.

Однако, практика и многочисленные судебные решения показывают, что и это маловероятно, хотя в отдельных случаях, очень редко, суды и принимают решения в пользу собственников.

В настоящее время наиболее рациональным путем выполнения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является участие дома в федеральной программе капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ». В Тверской области для ТСЖ с 2010 года действует областная программа капитального ремонта.

68. Дому 30 лет, кап. ремонта не было никогда. Сейчас в подвале текут все трубы. Кто и за чей счет их должен менять?

Скорее всего, Вы и большинство Ваших соседей являются собственниками приватизированных квартир. Таким образом, Ваши квартиры являются Вашей личной собственностью, а места общего пользования дома – крыши, чердаки, лестницы и лестничные клетки, подвалы, водопроводные, тепловые, канализационные и электрические сети – относятся к общему имуществу собственников помещений и принадлежат им всем на праве общей долевой собственности.

В соответствии с Гражданским и Жилищным Кодексом бремя содержания своего имущества несет собственник.

Поскольку в настоящее время не только Ваши квартиры, но и весь Ваш дом является Вашей и Ваших совладельцев частной собственностью, Вы, собственники, все вместе несете бремя содержания своего имущества, и должны ремонтировать дом, в том числе и трубы в нем, самостоятельно и за свой счет.

В настоящее время наиболее рациональным путем выполнения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является участие дома в федеральной программе капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ», согласно которой собственники могут получить до 90% необходимых для капитального ремонта средств за счет бюджетов всех уровней. В Тверской области для ТСЖ с 2010 года действует областная программа капитального ремонта, согласно которой собственники могут получить до 80% необходимых для капитального ремонта средств за счет областного и муниципального бюджета.

69. Дом построен в 1957 году. За это время ни разу не проводился капитальный ремонт (квартир, лестничной клетки, подвалов, снаружи дома). По нашей жалобе в прокуратуру в 2005 году отремонтировали крышу и в 1996 поменяли трубы горячего и холодного водоснабжения, но снова все прохудилось. Что нам делать, чтобы бесплатно заменили батареи в квартирах и поменяли канализацию. Постоянно происходят аварии, отключают воду, все стояки в квартирах в заплатах, в подвале постоянно вода и пар из-за постоянных аварий.

Скорее всего, Вы и большинство Ваших соседей являются собственниками приватизированных квартир. Таким образом, Ваши квартиры являются Вашей личной собственностью, а места общего пользования дома – крыши, чердаки, лестницы и лестничные клетки, фасады, подвалы, водопроводные, тепловые, канализационные и электрические сети – относятся к общему имуществу собственников помещений и принадлежат им всем на праве общей долевой собственности.

В соответствии с Гражданским и Жилищным Кодексом бремя содержания своего имущества несет собственник.

Поскольку в настоящее время не только Ваши квартиры, но и весь Ваш дом является Вашей и Ваших совладельцев частной собственностью, Вы, собственники, все вместе несете бремя содержания своего имущества, и должны ремонтировать дом, в том числе и трубы в нем, самостоятельно и за свой счет.

В настоящее время наиболее рациональным путем выполнения капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме является участие дома в федеральной программе капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ», согласно которой собственники могут получить до 90% необходимых для капитального ремонта средств за счет бюджетов всех уровней. В Тверской области для ТСЖ с 2010 года действует областная программа капитального ремонта, согласно которой собственники могут получить до 80% необходимых для капитального ремонта средств за счет областного и муниципального бюджета.

За счет этих программ можно отремонтировать кровлю, фасад, подвал, полностью системы отопления, включая батареи, водоснабжения, канализации, установить приборы учета.

Квартиры и лестничные клетки Вы должны отремонтировать самостоятельно и за свой счет.

70. Кто должен контролировать работу подрядчика в ходе капитального ремонта дома?

Работу подрядчика в ходе капитального ремонта дома должны контролировать:

1. Заказчик этой работы – ТСЖ или УК,
2. Специально нанятая заказчиком служба надзора,
3. Собственники помещений в многоквартирном жилом доме, потому что капитальный ремонт проводится заказчиком на средства собственников и в их интересах.

71. В многоэтажном доме не разрешают ставить водяной счётчик, который начинает работать только с определенной температуры воды (чтобы получить горячую воду, нужно сначала сливать холодную), законно ли это?

Это незаконно. "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденные Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307 определяют горячее водоснабжение, как круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества.

72. Установка счетчиков на воду и газ (сроки обязательной установки; возможность приобретения счетчика самостоятельно, а не в кампании, кот. его будет ставить; правомерность увеличения в несколько раз тарифов для тех, кто еще не установил счетчики)?

Установка общедомовых приборов учета – требование федерального закона.

Установка квартирных приборов учета воды – это зона ответственности собственника помещения в многоквартирном жилом доме, и закон не требует от него обязательной установки индивидуальных счетчиков.

Установка приборов учета – сложная процедура, требующая получения технических условий на установку счетчиков со стороны ресурсоснабжающей организации, изготовления соответствующего проекта организацией, имеющей для этого надлежащую квалификацию, утверждения проекта заказчиком и ресурсоснабжающей организацией, выполнение работ по установке счетчика специализированной организацией, подписание акта приемки прибора учета в эксплуатацию.

Заказчик не обязан приобретать прибор учета у организации-подрядчика и может купить прибор, предусмотренный проектом, самостоятельно.

Повышение в несколько раз тарифов для тех, кто еще не установил приборы учета, в настоящее время не предусмотрено действующим законодательством.

73. Имеют ли право начислять оплату за отопление по нормативу, если в доме стоит общий теплосчётчик?

Да, если есть соответствующее решение общего собрания собственников.

Нет, если нет соответствующего решения общего собрания собственников.

74. Имеют ли право заставлять ставить счетчики на воду, если квартиросъемщик против?

Установка общедомовых приборов учета – требование федерального закона.

Установка квартирных приборов учета воды – это зона ответственности собственника помещения в многоквартирном жилом доме, и закон не требует от него обязательной установки индивидуальных счетчиков на воду.

В то же время собственнику следует понимать:

1. В отсутствии квартирного прибора учета потребители жилищно-коммунальных услуг оплачивают воду по нормативу на каждого потребителя.

2. При бережном отношении к воде фактическое ее потребление, зарегистрированное прибором учета, может быть значительно меньше норматива;

3. Если в жилом помещении зарегистрировано людей меньше, чем фактически проживает, и собственник «экономит» на оплате за воду, оплачивая ее по нормативу только за зарегистрированных граждан, то "Правила предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденные Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307 устанавливают 3 категории потребителей коммунальных услуг: постоянные пользователи, зарегистрированные в квартире, временные пользователи, временно зарегистрированные в квартире и гости; при этом ответственность за своевременное информирование органов управления домом о количестве потребителей коммунальных услуг лежит на собственнике или ответственном квартиросъемщике;

4. Оплата только за зарегистрированных пользователей воды – это не «экономия», а обыкновенное мелкое воровство; фактически, за таких «экономных» пользователей расплачиваются соседи, если установлен общедомовой прибор учета, а то и все городское сообщество, если прибор учета на доме не установлен;

5. Если собственник какое-то время отсутствует в квартире и не пользуется водой, то счетчик покажет это абсолютно объективно. Снижение оплаты за воду за временно отсутствующих членов семьи при наличии счетчика будет произведено в том же месяце, когда член семьи отсутствовал. Соответственно, отпадает необходимость собирать и представлять в орган управления домом справки о временном отсутствии для снижения оплаты за пользование водой.

75. Есть необходимость срочно ставить счетчики на горячую и холодную воду, газ? Как сделать так, чтобы их установили бесплатно или с минимальными затратами с нашей стороны?

Установка общедомовых приборов учета – требование федерального закона.

Установка квартирных приборов учета воды – это зона ответственности собственника помещения в многоквартирном жилом доме, и закон не требует от него обязательной установки индивидуальных счетчиков.

В настоящее время наиболее рациональным путем установки общедомовых приборов учета в многоквартирном доме является участие дома в федеральной программе капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию ЖКХ», согласно которой собственники могут получить до 90% необходимых для установки счетчиков средств за счет бюджетов всех уровней.

В Тверской области для ТСЖ с 2010 года действует областная программа капитального ремонта, согласно которой собственники могут получить до 80% необходимых для установки общедомовых приборов учета за счет областного и муниципального бюджета.

Федеральное законодательство предполагает, что установка приборов учета может быть выполнена ресурсоснабжающей организацией с рассрочкой платежа на 5 лет.

76. Стоит устанавливать двухтарифный эл.счетчик? Не получится ли так, что сегодня установим, а завтра отменят льготный тариф за пользование эл.энергией в ночное время.

Установка двух- и многотарифных счетчиков – перспективное направление энергообеспечения и энергосбережения.

Конечно, гарантировать, что тарифы непредсказуемым образом не изменятся, никто не может. Года 2 назад РЭК Тверской области действительно установила такие тарифы для двухтарифного потребления, что сделала бессмысленной установку двух- и многотарифных счетчиков. Правда, под давлением общественности тарифы были сразу же изменены, и в настоящее время применение двухтарифных счетчиков позволяет получать небольшую, но экономию.

Кроме личной эффективности, применение двух- и многотарифных счетчиков стимулирует потребителей к решению одной из важнейших задач энергетики: перераспределению потребления электроэнергии на время минимального потребления.

77. В нашем городе жильцы квартир оплачивают общедомовую электроэнергию в размере 20% от того, что "нагорело" в их квартирах. По нашей информации кое-где платят в соответствии с площадью квартиры (чем больше квартира, тем дороже). Но ведь лампочка в подъезде не светит ярче тому, кто живет в квартире большей площади! Да и дома я могу круглые сутки не выключать свет, от этого в подъезде светлее мне не станет. Кто устанавливает правила оплаты общедомового электричества?

Оплата электроэнергии в местах общего пользования в размере 20% от внутриквартирного потребления действующим законодательством не предусмотрена.

Оплата электроэнергии в местах общего пользования регламентируется "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам", утвержденными Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307. Согласно этим «Правилам» оплата электроэнергии в местах общего пользования осуществляется по показаниям общедомового прибора учета электрической энергии или по установленному «Правилами» нормативу.

При наличии в доме общедомового прибора учета электрической энергии в местах общего пользования оплата за электроэнергию производится по показаниям этого счетчика.

Согласно требованиям Жилищного кодекса РФ, собственники жилых помещений в многоквартирном жилом доме несут бремя содержания общего имущества дома пропорционально принадлежащей им на праве собственности площади жилых помещений. Поэтому распределение платежей за электроэнергию в местах общего пользования пропорционально площади квартир соответствует действующему законодательству.

В ряде случаев собственники приняли решение распределять платежи иным образом, например, по количеству проживающих. Если такое решение принято большинством голосов собственников на собрании, проведенном в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, то платежи с собственников могут собираться и по такой методике.

Если в доме отсутствует общедомовой прибор учета электроэнергии в местах общего пользования, то собственники могут и должны потребовать его установки у управляющей компании или ТСЖ. Установка такого прибора учета осуществляется за счет средств собственников.

Если в доме отсутствует общедомовой прибор учета электроэнергии в местах общего пользования, то "Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам",

утвержденными Постановлением правительства РФ от 23.05.2006 № 307, установлен норматив оплаты электроэнергии в местах общего пользования. Он составляет 7 квт с человека в месяц в доме без лифта и еще 7 квт с человека в месяц, если в доме есть лифт. При этом применяется тариф на электроэнергию, установленный РЭК для населения.

78. Как проверить, правильно ли выставляются счета за внутридомовое потребление эл.энергии, когда весь первый этаж и подвалы заняты арендаторами.

Многое зависит от Ваших конкретных схем подключения и учета электроэнергии.

Но в идеальном случае это должно выглядеть примерно так:

- общедомовой счетчик показывает общее потребление электроэнергии по дому;
- квартиры и нежилые помещения, имеющие собственников и сданные в аренду, имеют индивидуальные приборы учета электроэнергии;
- разница между показаниями общедомового счетчика и суммой показаний индивидуальных приборов учета является общедомовыми расходами и распределяется между потребителями пропорционально площади, принадлежащей им на праве собственности или аренды.

Если у арендаторов нежилых помещений нет приборов учета, их надо ставить.

Если в Вашем доме есть «народные умельцы», «скручивающие» показания приборов учета, то Вы должны знать: на доме можно поставить электронный прибор, который непрерывно снимает показания со всех установленных в доме приборов учета. Прибор стоит недешево, но он позволяет поймать воришек на месте преступления

79. Чтобы в собственной квартире поставить счетчик на воду, нужно перекрыть вентиль стояка в подвале. Вентиль не работает много лет. Кто должен заменить и за чей счет данный вентиль? (это не ТСЖ)

Вертикальная и горизонтальная разводка водопроводных труб, а также все вентили, обслуживающие более одной квартиры в доме, а также последний вентиль на подаче воды в квартиру (кроме участка трубы за ним и крана в квартире) являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от способа управления домом.

Если в доме создано ТСЖ или избрана управляющая компания, то работы по обслуживанию общего имущества, в том числе, замена неработающего вентиля в подвале, выполняются соответственно ТСЖ или УК за счет статьи «содержание дома».

Если в доме непосредственное управление, собственники отдельно должны решить вопрос о том кто и за сколько отремонтирует неработающий вентиль.

80. Как быть жителям домов без водопровода, которые пользуются водой, принесенной с колонки?

На жителей домов без водопровода, которые пользуются водой, принесенной с колонки, требование установки индивидуального прибора учета не распространяется. За исключением случая, когда водоразборная колонка находится в собственности потребителя.

81. Если собственники жилья не успеют в срок установить приборы учета потребления ресурсов, этим займутся ресурсоснабжающие организации, включив соответствующие затраты в стоимость коммунальных платежей. Где гарантия, что они не взвинтят таким образом цены на счетчики?

Да, ч. 4 Федерального закона №261 предписывает собственникам многоквартирных домов до 01.01.12 завершить их оснащение приборами учета воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

Ч. 10 этого же закона обязывает ресурсоснабжающие организации до 1 июля 2010 г. предоставить собственникам предложения об оснащении МКД приборами учета, а ч. 12 обязывает их до 01.01.12 совершить действия по оснащению МКД приборами учета. При этом собственники, на чьих домах приборы учета установлены ресурсоснабжающей организацией, обязаны допустить эту организацию на свой дом для установки ПУ и оплатить все расходы по установке ПУ, а также расходы на принудительное взыскание, если они возникнут. Собственники в соответствии с ч. 12 оплачивают расходы по установке ПУ равными долями в течение пяти лет с даты их установки, если добровольно не решат оплатить их единовременно или с меньшим периодом рассрочки. Если оплата производится в рассрочку, то собственники выплачивают также проценты за эту рассрочку. Процент платежей за рассрочку не может превышать ставку рефинансирования Центрального банка РФ.

Таковы нормы закона. Как пойдет практика, пока судить трудно. Но, боюсь, у ресурсоснабжающих организаций свободных средств для повсеместной установки ПУ просто нет. Думаю, что срок добровольной установки собственниками ПУ на МКД будет продлен.

Впрочем, лучше не доводить вопрос с установкой счетчиков до такой принудительной процедуры. Счетчики нужны, устанавливать их надо и потому, что это – требование закона, и потому, что это – требование здравого смысла.

Что включают ресурсоснабжающие организации в свои расходы по принудительной установке счетчиков – законом не установлено. Практика показывает, что в случаях монопольного предоставления услуги ее цена – по сравнению с ценами при возможности свободного выбора – существенно возрастает. Еще и по этому приборы учета собственникам надо устанавливать самостоятельно.

82. Позволят ли новые Правила предоставления коммунальных услуг оплачивать ресурс согласно показаниям индивидуального прибора учета при отсутствии общедомового?

Новые правила предоставления коммунальных услуг пока не введены в действие, и это следует учитывать в первую очередь. Разъяснений по применению этих правил пока тоже нет.

Но сами Правила разделили платежи за ресурсы на индивидуальные и общедомовые. Индивидуальное (квартирное) потребление ресурса будет оплачиваться исключительно в соответствии с показаниями индивидуального (квартирного) ПУ, если он есть, или на основаниях норматива потребления, если индивидуального (квартирного) ПУ нет.

Оплату за общедомовые расходы ресурсов в новых правилах будет регулировать целая новая глава, в которой разделены и различаются расчеты как по различным видам ресурсов, так и по наличию или отсутствию коллективных (общедомовых) приборов учета. В частности отдельная формула прописана для холодной воды, отдельная формула – для горячей воды, газа, канализации и электроэнергии, отдельная – на отопление. Различным будет расчет для случаев, например, открытой и закрытой схемы горячего водоснабжения дома.

Новые правила предоставления коммунальных услуг сняли острое противоречие Правил 307-го Постановления в отношении потребителя коммунальных услуг и лиц, которых следует считать потребителями.

Старые правила называли потребителями граждан, проживающих (зарегистрированных) в квартире. На практике "проживающих" в квартирах часто значительно больше, чем "зарегистрированных". Отсюда возникали недоразумения и неточности в расчетах. УК практически повсеместно учитывали при расчетах платежей за коммунальные услуги только зарегистрированных граждан. Такая порочная система расчетов поддерживалась и поддерживается недобросовестными собственниками и ответственными квартиросъемщиками, которые не сообщают жилищным органам об истинном количестве реальных потребителей коммунальных услуг. При отсутствии квартирных приборов учета в случае, если в квартире проживали незарегистрированные граждане, возникала неоплачиваемая никем разница между нормативным и фактическим потреблением ресурса, которая по существу наносила ущерб ресурсоснабжающим компаниям. А в случае, например, холодного водоснабжения, где собственником всего муниципального водоснабжающего имущества является все городское сообщество – ущерб наносился всем нам. Если на доме устанавливали общедомовой прибор учета ситуация становилась буквально драматической. Поскольку увеличить норматив невозможно, всю разницу списывали на общедомовые расходы тех потребителей, где установлены приборы учета.

Новые правила определяют "потребителя", как **лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением** в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, **потребляющее коммунальные услуги**. Услуги при этом предоставляются собственнику жилого помещения, члену ЖСК и нанимателю и **проживающим с ним лицам**. Потребитель **обязан** информировать исполнителя об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (**в том числе временно**) в занимаемом им жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета. Как видите, о регистрации нет ни слова. Если эти требования новых Правил будут реализованы УК в полном объеме, то потребитель, у которого стоит квартирный прибор учета, будут к показаниям квартирного прибора учета доплачивать или совсем мало, или вообще не будут доплачивать, за исключением аварийных ситуаций. Но это, все же достаточно редкая ситуация.

83. Существуют ли в Твери какие-то программы по снижению финансового бремени для не слишком обеспеченных граждан на реализацию Федерального закона №261?

Согласно ч. 11 Федерального закона №261 субъект Российской Федерации, муниципальное образование вправе предоставлять за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета поддержку отдельным категориям потребителей путем выделения им средств на установку приборов учета используемых энергетических ресурсов, предназначенных для расчетов за используемые энергетические ресурсы. В случае установки этих приборов учета за счет бюджетных средств лица, для расчетов с которыми предназначены эти приборы учета, освобождаются от исполнения данной обязанности в соответствующей части.

Но еще до выхода этого закона Постановлением Администрации Тверской области № 150-па от 16.04.09 г. была утверждена региональная адресная программа "Внедрение коллективного (общедомового) учета Теловой энергии, горячей, холодной воды и электрической энергии в многоквартирных домах на территории Тверской области на 2009 – 2011 годы", предполагающая помощь собственникам в установке общедомовых приборов учета.

Реализованы 3 транша и в текущем году начинается реализация 4 транша помощи собственникам в проведении капремонта по 185-ФЗ. При этом установка общедомовых

приборов учета была приоритетным направлением расходования бюджетных денежных средств.

В 2010 году приступили к реализации областной программы поддержки собственников, объединившихся в ТСЖ, при проведении капремонта. По этой программе установка общедомовых приборов учета также была приоритетным направлением расходования бюджетных денежных средств. Надеюсь, что в текущем году эта программа продолжится.

Установка приборов учета возможна также за счет средств ресурсоснабжающих организаций по условиям Федерального закона №261.

Кроме того, если платежи за установку приборов учета включены в общую платежку по статье "содержание дома" одновременно или в рассрочку, то наименее обеспеченные граждане, пользующиеся государственной жилищной субсидией, получают компенсацию и по этим платежам также.

Так что ответственный, эффективный и добросовестный собственник должен и может установить приборы учета в соответствии с законом.

84. Почему приборы учета электроэнергии, которыми мы пользуемся уже многие десятилетия, не надо проверять, а счетчики воды, тепла и газа требуют проверки?

Электросчетчик, как прибор, фиксирующий количество предоставленной коммунальной услуги, также должен проходить проверку в соответствии со сроком межповерочного интервала конкретного прибора учета. Основание – п. 19 з) Постановления Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" (вместе с "Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов"), которое вступит в законную силу ориентировочно в декабре 2011 г.

Проверка приборов учета на основании Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 06.05.2011) "Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт 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" входит в состав работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома.

П. 4 Постановления Правительства РФ от 31.08.2006 N 530 (ред. от 06.05.2011) "Об утверждении основных положений функционирования розничных рынков электрической энергии" Министерству промышленности и энергетики Российской Федерации предписано в 6-месячный срок утвердить по согласованию с Федеральной антимонопольной службой правила коммерческого учета электрической энергии на розничных рынках электрической энергии.

П. 140 этого же Постановления Гарантирующий поставщик, энергосбытовая организация или сетевая организация на основании соответствующих договоров с гражданами-потребителями обеспечивает за их счет установку, замену в случае выхода из строя, утраты или истечения срока эксплуатации, а также обслуживание (проверку, калибровку, замену) приборов учета, находящихся в собственности граждан-потребителей, если гражданин-потребитель не заключит договор на установку и (или) обслуживание его приборов учета с иным лицом.

85. Когда прекратится рост тарифов на услуги ЖКХ? Бюджетникам с декабря 2008 года не повышали зарплату, а цены постоянно растут

Рост цен на жилищные услуги должны и могут сдерживать собственники помещений в многоквартирных жилых домах.

Согласно Жилищному кодексу РФ именно они ежегодно на общих собраниях должны устанавливать тарифы на жилищные услуги, т.е. тарифы на содержание общего имущества дома. Для установления тарифа УК или Правление ТСЖ должны представить собственникам смету расходов на предстоящий год, перечень жилищных услуг, их объемы и периодичность. Собственники могут так отрегулировать перечень жилищных услуг, их объемы и периодичность, чтобы тариф на жилищные услуги соответствовал возможностям собственников. Например, ряд ТСЖ отказался от услуг уборщиц и дворников, что несколько снизило тарифы на жилищные услуги.

Собственники могут и должны контролировать соответствие утвержденных на собрании перечней жилищных услуг, их объемов и периодичности фактическому их исполнению. И по окончании года требовать от УК или ТСЖ отчета о проделанной работе.

Собственники должны выбрать такой способ управления домом, который гарантирует минимальные издержки. Например, тарифы в ТСЖ при равном качестве услуг гарантировано ниже в том числе из-за разницы в налогообложении, а при равных тарифах качество услуг в ТСЖ существенно выше.

Собственники должны анализировать все расходные статьи по сметам жилищно-коммунальных услуг и находить возможности для экономии. Например, открыть счет в банке, где банковские платежи меньше, чем в других банках.

Собственникам следует искать и находить компании, предоставляющие жилищные услуги за оптимальные по соотношению цена-качество цены. Например, по ремонтным работам, вывозу мусора и ряду других услуг, где уже существует конкуренция.

Прекращение роста цен на коммунальные услуги в ближайшее время маловероятно, поскольку инфляционные процессы устойчиво протекают во всех отраслях хозяйства России, растут мировые цены на энергоносители, заработные платы и пенсии у россиян.

Но вот платежи за коммунальные услуги можно и нужно сокращать.

Как правило, завышены нормативы потребления коммунальных услуг – воды, тепла, электроэнергии в местах общего пользования, - поэтому установка приборов учета всех видов ресурсов способна в большом количестве случаев привести к сокращению расходов на коммунальные ресурсы.

Надо правильно составить договор ресурсоснабжения с ресурсоснабжающей организацией. Например, зачастую ресурсоснабжающие организации включают в зону ответственности дома не принадлежащие ему сети, тем самым увеличивая платежи за соответствующий ресурс.

ТСЖ и УК должны не допускать аварийных сбросов ресурсов, что будет способствовать снижению их непроизводительных потерь.

Надо требовать от ресурсоснабжающих компаний установки приборов учета на подаче ресурса населению и допуска общественности к показаниям этих приборов.

Собственники должны контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг и, при отклонении от нормативов, требовать соответствующего перерасчета. При этом следует иметь в виду, что любое попустительство тем, кто предоставляет некачественные услуги, способствует необоснованному росту платежей за жилищно-коммунальные услуги.

Кроме того, собственники должны знать все возможности получения государственной помощи: льготы, субсидии – и пользоваться ими в полном объеме.

Выполнение капитального ремонта общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, в том числе по какой-либо государственной программе поддержки капремонта, также обязательно приведет к снижению платежей за ЖКУ. Сокращаются непроизводительные потери ресурсов. Многие собственники после проведения капремонта отказываются от сбора денежных средств на капремонт.

86. Кто должен ремонтировать дорогу во дворе по периметру дома? Пройти невозможно - в таком состоянии находится асфальт.

Если Вы не приватизировали земельный участок под дорогой, то, скорее всего, он является муниципальной собственностью и ремонтировать дорогу должен муниципалитет.

87. Что представляет собой ООО "Тверьтепло"?

Общество с ограниченной ответственностью "Тверьтепло" зарегистрировано 25 июля 2011 года, но к практической деятельности по существу еще не приступило. Идут организационные процедуры.

Согласно Уставу, Тверьтепло создано с целью обеспечения потребителей услугами и извлечения прибыли. Последнее – стандартная формулировка из Гражданского кодекса, требование к **любой** коммерческой организации. А вот обеспечение потребителей услугами теплоснабжения – та цель, которую преследовала Тверская городская Дума, голосуя за создание этой организации.

Основные виды деятельности общества в Уставе расписаны на целый лист. Но суть сводится опять-таки к обеспечению горожан тепловой энергией надлежащего качества и в надлежащих количествах. В связи с этим перед организацией стоят, в сущности, несколько задач: подготовить к зиме все городские сети, заключить договоры на покупку тепловой энергии с ресурсоснабжающими организациями и на поставку тепловой энергии с потребителями, поставлять тепловую энергию горожанам и получать за это соответствующую оплату. На самом деле, чтобы выполнить эти задачи, надо в невероятно короткие сроки провести огромнейшую организационную работу. Она должна включить в себя оформление арендных и договорных отношений, получение множества необходимых разрешительных документов и приказа РЭК Тверской области на тариф на передачу тепловой энергии. Тверьтепло должно разработать температурные графики на вводе в каждый дом и заключить соответствующий договор с каждым их сотен потребителей города. Надо отрегулировать с ресурсоснабжающей организацией вопросы учета количества и качества поставляемой энергии. И – самое главное! – обеспечить все это на практике, чтобы не позднее 15 октября город был готов к зиме и можно было дать тепло в каждый дом, в каждую квартиру в любой момент, как станет холодно.

88. Можно ли и нужно ли децентрализовать теплоснабжение?

Я уверена, что в городе надо сохранить централизованную систему теплоснабжения. К централизованным системам начинает двигаться весь мир, потому что они более экологичны. Так что принципиально, на мой взгляд, менять систему теплоснабжения не надо.

Как дополнение к централизованной схеме, окраинные поселки - Химинститут, Юность, Мигалово, Южный и другие - могут иметь индивидуальные котельные. И в Химинституте, например, мы в этом году начинаем строить новую современную экономичную котельную.

Но построить индивидуальные домовые или квартальные котельные в центре города – проблематично.

Современные дома конструктивно практически не дают возможности установить индивидуальные газовые системы отопления в квартирах. Газовая котельная, как правило, работает не на бытовом газе, значит, вместо тепловых придется строить газовые сети. Для обеспечения надежности теплоснабжения надо иметь возможность применения альтернативного топлива - не могу представить в наших дворах ни мазутное, ни угольное хозяйство, как резерв для мини-котельной. И, наконец, поставить котельную во дворе, окруженном многоэтажными домами, значит, резко ухудшить из-за выбросов из котельной экологическую обстановку у дома и в городе.

Так что – с моей точки зрения – надо доводить до ума то, что есть, т.е. централизованную систему.

Источники тепловой энергии должны привести в порядок их собственники – владельцы ТГК-2 и муниципалитет. Сети также должны привести в порядок их собственники – владельцы ТГК-2 и муниципалитет. По закону собственник должен проводить капитальные ремонты за счет собственных средств. Опять же в Химинституте в будущем году планируется реконструировать все тепловые сети. То же надо в принципе сделать и по всему городу. Реконструкция сетей – это сокращение потерь при передаче энергии. Сокращение потерь при передаче энергии – это ровно то, чего мы хотим добиться, когда мечтаем об изменении схемы теплоснабжения. Думаю, и по деньгам это практически то на то.

Надо внедрять приборный учет потребленной энергии – это составная часть договорных отношений. Необходимо устанавливать экономически обоснованный тариф и балансировать его с тарифом для населения – это сложная задача для РЭК и власти.

Думаю, стоит говорить и технических изменениях в системе централизованного теплоснабжения. В частности, следует отказаться от открытой схемы горячего водоснабжения. По крайней мере, поставить такую задачу. Также надо начинать думать о двухконтурных схемах не только горячего водоснабжения, но и отопления. Надо постепенно заводить практику подготовки к эксплуатации в зимних условиях внутридомовых сетей теплоснабжения.