

Школа активного горожанина

РОССИЙСКАЯ
ОБЪЕДИНЕННАЯ
ДЕМОКРАТИЧЕСКАЯ
ПАРТИЯ «ЯБЛОКО»



В АШИ
П РАВА
В ЖКХ:

- УПРАВЛЯЕМ ДОМОМ
- ПЛАТИМ ЗА КВАРТИРУ

Москва
2012



Яблоко

Российская объединенная демократическая партия

«Яблоко» ЗА:

- прозрачность коммунальных тарифов и их ежегодную проверку
- отчет поставщиков коммунальных ресурсов перед потребителями за каждую потраченную копейку
- право потребителей не оплачивать услуги низкого качества
- ужесточение ответственности предприятий ЖКХ перед гражданами
- привлечение в сферу ЖКХ малого и среднего бизнеса

«Яблоко» ПРОТИВ:

- волюнтаризма и произвола региональных и местных властей в ЖКХ
- монополизма поставщиков электричества, газа, тепла, воды, управляющих организаций
- навязывания гражданам «дополнительных» услуг путем незаконного включения в платежку услуг в виде платы за антенну, радио, запирающее устройство, техническое обслуживание счетчиков воды и т.п.
- незаконного захвата земель и точечных застроек на территории, принадлежащей гражданам многоквартирных домов
- незаконного устройства парковок в местах зеленых насаждений городских территорий, в том числе особо охраняемых, в ущерб интересам граждан, жителям прилегающих к данной территории домов



Вам не нравятся коммунальные платежи, которые вы получаете каждый месяц?

Вас не радуют результаты последнего ремонта вашего дома и состояние вашего двора?

Вы не знаете, какая часть земли у вашего дома принадлежит вам?

Вас не устраивает то, как осуществляется управление вашим домом?

Знаю по опыту, что очень многие ответят на это вопрос «да» и сопроводят свой ответ горькими комментариями. Но отчаиваться не стоит! На самом деле все в ваших руках. Если вы, владельцы квартир, миритесь с существующей ситуацией, то лишь потому, что не видите реальной перспективы достижения успеха, часто просто не знаете, как к этому подступиться.

«ЯБЛОКО» имеет огромный позитивный опыт защиты прав собственников жилья и предлагает решать эти проблемы вместе с вами. Мы знаем, как существенно снизить квартплату, организовать контроль за общедомовым хозяйством, не позволить недобросовестным управляющим организациям и поставщикам коммунальных ресурсов вас обирать и обманывать.

«ЯБЛОКО» считает, что сами граждане способны взять контроль по управлению своими домами в собственные руки, и знает, как это осуществить. Наша модель участия граждан в управлении своими домами предполагает, что несмотря на далеко несовершенный Жилищный кодекс и безразличие, а то и сопротивление, чиновников можно решить значительное количество проблем в интересах собственников квартир.

В «ЯБЛОКЕ» уже много лет ведется серьезная экспертно-аналитическая работа по проблемам ЖКХ. Ее результаты наряду с обращениями в органы власти и помощью инициативным группам представлены работой Школы активного горожанина (ШАГ). Это уникальная просветительская и тренинговая программа, в рамках которой заинтересованные в защите и отстаивании своих прав граждане получают методiku и рецепты действий, позволяющие добиваться успеха в обеспечении этих прав.

Материалы, предлагаемые вашему вниманию, представляют собой изложение основных положений модели участия граждан в управлении собственным домом, которая была разработана руководителем ШАГа Т.И. Овчаренко и успешно использована на практике слушателями Школы

**Председатель
Российской объединенной демократической партии «ЯБЛОКО»
С.С. Митрохин**

● ОБ АВТОРЕ



Татьяна Иосифовна Овчаренко –

юрист, архитектор, организатор общественных кампаний по защите жилищных и коммунальных прав граждан в городе Москва, основательница Школы активного горожанина, кандидат в депутаты Государственной Думы Российской Федерации от партии «ЯБЛОКО».

● О ШКОЛЕ АКТИВНОГО ГОРОЖАНИНА

Школа активного горожанина (ШАГ) была создана в 2009 году на площадке партии «ЯБЛОКО».

Цель Школы – обучение инициативных граждан, собственников квартир, защите своих прав. Основная задача ШАГа – это формирование горожанина-собственника – рачительного хозяина своей квартиры, своего дома и двора, умеющего отстаивать не только свои интересы, но и интересы своих соседей.

С начала работы ШАГа его слушателями стали более 600 горожан. «Шаговцами» проведено более 500 консультаций, направлены десятки обращений в органы власти, прокуратуру, суды. В рамках общенациональной партийной программы «ЯБЛОКА» экспертами ШАГа проводится серьезная работа по анализу деятельности организаций коммунального комплекса в 30 регионах страны.

shagovec@gmail.com

Российская объединенная демократическая партия
«ЯБЛОКО»

Школа активного горожанина

Татьяна Овчаренко

ВАШИ ПРАВА В ЖКХ:

управляем домом

платим за квартиру

(издание 2-е)

Москва

2012

Татьяна Овчаренко. Ваши права в ЖКХ: управляем домом, платим за квартиру. Москва. РОДП «ЯБЛОКО». Издание 2-е. 48 с. Цв. обл.

Издание подготовлено Отделом партийной учебы и кадрового резерва РОДП «ЯБЛОКО» и Школой активного горожанина (ШАГ).

Ответственные за выпуск: М.П. Сергутина, И.Д. Леоненко

Обложка, дизайн, оригинал-макет: Л.А. Аниканова

Фото на обложке: www.domostroynn.ru.

В брошюре Татьяны Овчаренко «Ваши права в ЖКХ: управляем домом, платим за квартиру» рассматриваются ключевые проблемы практического взаимодействия граждан с организациями жилищно-коммунальной хозяйства и органами власти.

Первая часть брошюры посвящена вопросам управления многоквартирным домом, вторая – платежам за жилищно-коммунальные услуги. Автор просто и ясно объясняет гражданам, какие «подводные камни» существуют в сфере ЖКХ, показывает возможности мошенничества в сфере ЖКХ и предлагает реальные и эффективные механизмы противодействия нарушениям жилищных и коммунальных прав граждан.

Часть 1. ГЛАВНЫЕ ПРАВА ЖИТЕЛЕЙ В ЖКХ

Главное, что должен знать житель, независимо от того собственник он или наниматель жилья, это то, что все отношения, в которые он вступает с жилищно-коммунальной сферой (и не только с ней) должны быть построены только на:

- РАВЕНСТВЕ УЧАСТНИКОВ;
- НЕПРИКОСНОВЕННОСТИ СОБСТВЕННОСТИ;
- СВОБОДЕ ДОГОВОРА.

Этого требует закон (ст. 1, ч. 1 Гражданского кодекса РФ).

ОЧЕНЬ ВАЖНО:

Заключая договор управления с управляющей организацией, граждане действуют своей волей и в своём интересе.

Недопустимо произвольное вмешательство кого-либо в частные дела.

Товары, деньги и услуги свободно перемещаются на всей территории РФ.

На практике это означает, что никто не может:

– навязать вам в одностороннем порядке те или иные условия договора, которые вам, жителям дома, невыгодны или в чём-то ущемляют ваши права;

– отказать кому-либо в обслуживании вашего дома, потому что «они не из нашего города/района».

ВНИМАНИЕ!

Житель, жилец, собственник жилого помещения – источник денег для всей системы ЖКХ. И пока он не заплатит, не будет денег во всей системе.

Именно он – центральная фигура этой сферы и он же её конечное звено.

Иными словами, наличие денег у потребителя даёт ему возможность устанавливать не только формальное равенство, гарантированное законом, но и реальное, ставить свои условия в части не только качества, но и стоимости услуг и размера тарифов.

Граждане должны осознать своё преимущественное положение перед поставщиками и исполнителями, которые в силу закона и специфики отрасли ОБЯЗАНЫ предоставлять услуги по водо-, газо-, теплоснабжению и др. по ПЕРВОМУ требованию потребителя.

ВЫБОР СПОСОБА УПРАВЛЕНИЯ

Жилищный кодекс Российской Федерации обязывает жителей многоквартирного дома (МКД) выбрать один из трех способов управления своим домом (статьи 161, ч. 2):

Это может быть:

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

Выбирают способ управления на общем собрании собственников помещений в доме либо на общем собрании членов ТСЖ или кооператива.

Созвать собрание может любой собственник или инициативная группа собственников (ст. 161, ч. 3 ЖК РФ).

Созыв общего собрания собственников проводится по определенным правилам. Так, например, известить собственников о будущем собрании необходимо **не позднее 10 дней до**

даты его проведения. Это можно сделать с помощью: 1) вывешивания объявления о собрании в таких местах, где каждый может их увидеть и прочесть, например, на информационных стендах в доме; 2) извещение может быть вручено всем собственникам под роспись; 3) извещение можно направить **каждому собственнику в доме** заказным письмом.

ПРИМЕЧАНИЕ:

Если вы проводите собрание впервые, то применяйте только второй и третий способ.

ЭТО ВАЖНО:

Нарушение процедуры (порядка) извещения собственников о проведении общего собрания может привести к признанию его НЕДЕЙСТВИТЕЛЬНЫМ.

Решение общего собрания о выборе способа управления **является обязательным для всех собственников помещений** в многоквартирном доме – ст. 161, ч. 3 ЖК РФ. Как и выбор того или иного способа управления вашим домом органом местного самоуправления (в Москве – управой) в результате открытого конкурса.

ПОМНИТЕ:

Способ управления многоквартирным домом **может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в доме** – ст. 161, ч. 3.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ситуация 1

Итак, жителям вашего многоквартирного дома предстоит выбрать управляющую организацию.

Управляющей называется организация, которая:

- заключает договора о поставке в ваш дом коммунальных услуг (воды тепла, газа и пр.);
- обязуется содержать и ремонтировать общее имущество вашего дома
- берется проводить другую, направленную на достижение целей управления вашим домом, деятельность

ВАЖНО:

В случае если договор управления заключен между собственниками и управляющей организацией, то на их отношения распространяется действие Закона РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», а также принятые в соответствии с ним Правила предоставления коммунальных услуг ПП РФ № 307 от 6 мая 2006 г.

Если управляющую компанию наняло ТСЖ, то уже не управляющая компания, а ТСЖ будет исполнителем услуг согласно Правилам предоставления коммунальных услуг.

ПОМНИТЕ:

Права и обязанности сторон, их ответственность определяются **договором управления.**

Очень часто выбор для жителей заключается в выяснении одного-единственного вопроса: предлагаемая управляющая организация – государственная или частная?

ШИРОКО РАСПРОСТРАНЁННОЕ ЗАБЛУЖДЕНИЕ ЖИТЕЛЕЙ:

Государственная организация (ГУП, МУП и т.д.) – это нечто некоммерческое, в прибыли не заинтересованное, действующее исключительно в интересах граждан. А если что, то на неё можно найти управу в вышестоящей организации.

А вот частная управляющая организация – это всегда рвачи.

Выбирая для дома управляющую компанию, нужно узнать и проверить многое:

1. Состоит ли управляющая организация в реестре УО города, области, субъекта РФ.

2. Выясните организационно-правовую форму управляющей организации, претендентки на ваши карманы.

- Это – ГУП (МУП) – государственное (муниципальное) унитарное предприятие – ГУП ДЕЗ, МУП ЖКХ.

- Это – ОАО (ЗАО) – открытое (закрытое) акционерное общество.

- ООО – общество с ограниченной ответственностью.

- ИП – индивидуальный предприниматель.

К СВЕДЕНИЮ ГРАЖДАН:

Все перечисленные предприятия – КОММЕРЧЕСКИЕ, главной целью которых является получение максимальной прибыли!

3. Выясните финансовое и правовое положение управляющей организации на момент её избрания:

- не находится ли она в стадии банкротства;
- не является ли организация или индивидуальный предприниматель банкротом;
- не имеет ли задолженность по налогам, сборам и обязательным платежам за последний отчётный период, превышающую 25% балансовой стоимости активов;
- не имеет ли кредитную задолженность за последний отчётный период более 70% балансовой стоимости;
- не проводит ли она процедуру ликвидации;
- не приостановлена ли её деятельность.

4. Выясните величину её уставного капитала.

ВАЖНО:

Минимальный уставный капитал ООО равен 10 000 руб. Это означает, что ответственность перед кредиторами (а это можем быть мы, жители) за пропавшие по вине этого ООО деньги такое общество будет нести только в пределах 10 000 рублей.

Для оценки ОАО/ЗАО также важна величина уставного капитала, который поделён на доли – акции. Важно, в чьей собственности находятся акции этого предприятия, возвращаются ли на рынке ценных бумаг.

ПОМНИТЕ:

Если управляющей организации нет специализированного имущества, то её услуги могут стоить значительно дороже за счет его аренды, лизинга и т.д.

5. Имеет ли эта организация какой-либо вид обеспечения своих обязательств:

- залог депозита в банке;
- безотзывную банковскую гарантию;
- страхование ответственности управляющей организации.

6. Сколько домов обслуживает управляющая организация-претендентка.

ПОМНИТЕ:

Чем больше (100-200 и более) домов обслуживает УО, тем менее конкретными будут её услуги и работы по вашему дому.

7. Наличие профильных специалистов в УО.

8. Как долго эта организация работает в области управления многоквартирными домами.

9. Послужной список и персональные данные должностных лиц УО.

К СВЕДЕНИЮ ГРАЖДАН:

Имеют место случаи регистрации таких организаций по утерянным или поддельным паспортам, по паспортам умерших людей либо судимых лиц.

Эти сведения позволят вам иметь определённое представление о той организации или предпринимателе, которые хотели бы принять на себя права и обязанности управляющей компании.

ВАЖНО:

У дома может быть только одна управляющая организация. Она – единственное лицо, отвечающее перед собственниками помещений в доме за содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома и предоставление коммунальных услуг.

ПОМНИТЕ:

Когда в ответ на вашу претензию вам предлагают самостоятельно обратиться к некой фирме, которая «за это у нас отвечает», знайте – вам предлагают сделать работу **ЗА** управляющую организацию, работу, за которую вы **ЗАПЛАТИЛИ**.

ПОМНИТЕ:

Управляющая организация обязана РЕГУЛЯРНО отчитываться перед вами за результаты своей деятельности.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ: ситуация 2

Управляющую организацию (компанию) могут выбрать и за вас, жителей дома.

Это произойдёт в том случае, если:

- собственники дома **не провели в течение года** общее собрание собственников помещений по выбору способа управления;

- собственники выбрали управляющую организацию, но в течение года не заключили с ней персональные договора, т.е. **не реализовали избранный способ управления**.

В этих случаях орган местного самоуправления – управа (в Москве), администрация муниципального образования (в других регионах) – организует открытый конкурс по выбору УО для вашего дома – ст. 161, ч. 4 ЖК РФ.

Также за вас выберут УО, если срок действующего договора

с выбранной ранее с помощью открытого конкурса организацией истекает, а вы так и не провели общее собрание по выбору способа управления или способ вы выбрали, но не реализовали свой выбор – ст. 161, ч. 4.

КАК ЭТО ДЕЛАЕТСЯ:

Управа/администрация местного муниципального образования, **не позднее, чем за месяц** до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом с выбранной по результатам открытого конкурса УО, созывает собрание собственников помещений в этом доме для решения вопроса о выборе способа управления этим домом – ст. 161, ч. 6 ЖК РФ.

УЧТИТЕ:

Этот вопрос в компетенцию муниципального собрания р-на или муниципалитета р-на НЕ ВХОДИТ! Всё в Москве отдано на откуп УПРАВАМ!

НО... ПОМНИТЕ:

Местная власть может навязать вам любую управляющую организацию и без всякого конкурса, тем более, открытого. Эта возможность описана в части 8 ст. 161 ЖК РФ.

ЧТО ТАКОЕ ОТКРЫТЫЙ КОНКУРС?

Правила проведения открытого конкурса на предмет выбора управляющей организации для многоквартирного дома регулируются в постановлении правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 г. «О порядке проведения органом местного самоуп-

равления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

ВАЖНО:

- если до дня проведения конкурса собственники помещений в МКД выбрали способ управления или реализовали выбранное ранее решение о способе, то назначенный конкурс не проводится – п. 39 указанного постановления.

- **собственники помещений в МКД должны быть уведомлены** о начале процедуры вскрытия конвертов с заявками участников конкурса **не позднее, чем за 25 дней. Сообщения должны быть размещены в местах, удобных для ознакомления** – на досках объявлений, размещенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен дом – п. 40 ПП РФ № 75 от 6 февраля 2006 г.

Проводите выбор управляющей организации самостоятельно и своевременно!

ПОМНИТЕ:

Если это сделают вместо вас, то договор управления создаст без вас либо организатор конкурса – управа/местная администрация, либо победитель конкурса – ваша будущая управляющая организация. И условия договора будут отражать **ЕЕ** интересы.

ЧТО ТАКОЕ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ?

1. Это такой договор, по которому управляющая организация по заданию собственников помещений в доме, (а также правлений товарищества собственников жилья, жилищного или иного специализированного потребительского кооператива либо застройщика) обязуется:

- заключить договора о поставке в дом коммунальных услуг;
- надлежащим образом содержать и ремонтировать общее имущество в доме;
- осуществлять иную направленную на достижение целей управления МКД деятельность – ст. 162 ч. 2 ЖК РФ.

2. Задачи, которые ставит договор управления, требуют серьезного обдумывания и обсуждения.

Поэтому УО должна предложить общему собранию не готовый договор управления с требованием к каждому «Подписать немедленно!», а ПРОЕКТ такого договора для обсуждения, внесения поправок и изменений.

Собственники в доме, для которого назначена управляющая организация, в результате проведения открытого конкурса, также имеют право перед подписанием договора управления рассматривать его проект, который УО до этого согласовывает с управой района (в Москве) или органом МСУ в регионах.

Если какие-то условия договора жителей не устраивают, в течение 30 дней составляется протокол разногласий, который направляется в УО – ст. 445 ГК РФ.

К СВЕДЕНИЮ ГРАЖДАН:

Наличие у договора протокола разногласий не означает, что его условия не согласованы. Смысл данного документа в том, что в случае его подписания спорные условия договора действуют в редакции протокола разногласий. Подписание протокола сторонами свидетельствует об их согласии с его положениями без каких-либо оговорок.

УК в течение 30 дней должна либо принять договор в редакции жителей либо отклонить его и обратиться в суд для разрешения конфликта.

3. Условия договора управления всегда должны быть одинаковы для всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку это единый сложный объект недвижимости. **МКД может управлять только одна управляющая организация.**

В договоре должны содержаться СУЩЕСТВЕННЫЕ условия, которые утверждаются общим собранием:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по предотвращению и ликвидации аварий, порядок изменения такого перечня;

ВАЖНО:

Управляющий не вправе навязывать какие-либо работы и услуги, поскольку **любой договор заключается по согласию**. Он может лишь объяснить собственникам влияние включения или не включения какой-либо конкретной работы или услуги на состояние дома.

ПОМНИТЕ:

Окончательное решение по этому вопросу всегда остается за вами, собственниками, – на вас лежит вся ответственность за принятое решение.

- перечень коммунальных услуг, за предоставление которых отвечает управляющая организация;

ВАЖНО:

УО отвечает за состояние внутридомовых сетей, которые начинаются с точки ввода в здание. За наружные сети отвечают поставщики тепла, воды, газа, электричества.

- требования к качеству предоставляемых услуг;
- **гарантии обеспечения исполнения обязательств** по оплате собственникам и ресурсоснабжающим организациям возмещения убытков, неустойки (штрафа, пеней) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения договора управления многоквартирным домом;
- гарантия ежемесячного возобновления указанного обеспечения обязательств – п. 43 ПП РФ № 75 от 6 февраля 2006г.;
- порядок определения цены договора и составляющей ее платы за содержание и ремонт жилого помещения и платы за коммунальные услуги;
- указание цены договора на содержание и ремонт общего имущества;
- порядок внесения платы за содержание и ремонт общего имущества дома и коммунальные услуги;
- срок действия договора;
- передача технической документации на многоквартирный дом и иных документов, связанных с управлением домом, собственникам помещений в многоквартирном доме; порядок ведения технической документации на многоквартирный дом, в том числе воссоздание документации, если она по какой-либо причине отсутствует, должен согласовываться сторонами в договоре управления;
- порядок осуществления контроля выполнения управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Кроме того, договор управления должен содержать ряд других положений, перечень которых содержится в ст. 162 ЖК РФ, Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам помещений и пользователям помещений в многоквартирных и жилых домах (разд. III Правил).

УЧИТЕ:

Так как проект договора управления разрабатывает заинтересованная сторона – управляющая организация, то на практике в проектах договоров часто имеются положения, которые могут быть жителям невыгодны, нарушать права потребителей и граждан.

Поэтому, правовая экспертиза договора – в ваших интересах!

КРОМЕ ТОГО:

В случае, если договор управления заключен между собственниками и управляющей организацией, ТСЖ, ЖСК, ЖК, то на их отношения распространяется действие Закона «О защите прав потребителей», а также принятые в соответствии с ним Правила предоставления коммунальных услуг (ПП РФ №307 от 23 мая 2006 г., ПП РФ №375 от 6 мая 2011), которые регулируют отношения между исполнителем (управляющей организацией) и потребителем услуг по тепло-, электро-, водоснабжению и канализации.

НЕОБХОДИМО:

- На проекте договора, который будет предложен к рассмотрению общего собрания собственников, должна быть надпись: «проект»;
- На согласованном договоре, предложенном к подписанию сторонам, должен быть номер договора, место его написания и дата его подписания.
- Каждый собственник должен иметь свой экземпляр договора.

ПОМНИТЕ:

- К каждому договору прилагается:
- техническое описание дома, состояние его конструкций и оборудования, инженерных сетей и др.;

- перечень основных и дополнительных услуг и работ по содержанию и текущему ремонту.

ОБЯЗАТЕЛЬНО:

1. В договор управления должно быть вписано:

- согласование с жителями частоты сверок поставки коммунальных услуг и услуг по содержанию дома между УО и поставщиками и подрядчиками;
- **ПРАВО** контроля жителей за съёмом показаний с общедомовых/секционных/подъездных счётчиков тепла, воды, газа, электричества;
- **ПРАВО** иметь собственный субсчёт в бухучёте УО с субсчётами по позициям в соответствии со ст. 154 ЖК РФ. Это позволит определять затраты и платежи по конкретному дому, в том числе сколько денег собрано на капитальный ремонт;
- перечень работ и услуг, которые УО будет исполнять собственными силами без привлечения подрядчиков. Это позволит избежать завышения стоимости большинства работ, которые перекадываются на субподрядные организации;
- перечень домов, обслуживаемых одной бригадой дворников, сантехников и др. работников;
- порядок и сроки перечисления средств на счета поставщиков ресурсов и подрядчиков;
- ответственность УО перед собственниками помещений в МКД при задержке или полном не перечислении средств на счета поставщиков ресурсов и подрядчиков;
- ответственность за передачу технической документации по дому;
- формы подачи сведений по расходу воды и электричества удобные и выгодные жителям;
- сроки отчётов УО, их форма и место размещения перед жителями.

2. Для домов, в которых нет общедомовых/секционных/подъездных приборов учёта:

- сроки покупки и установки этих приборов учёта;

- общедолевая собственность на эти приборы как собственников-жителей так и города;
- порядок расчётов за их приобретение (величина аванса и способ его сбора/накопления; способы и срок окончательного расчёта, например, рассрочка на 6 месяцев и т.п.);

НЕ ДАВАЙТЕ РАЗРЕШЕНИЯ НА:

● включение в платёжку услуг вне состава ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, т.е. платы за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение (только общего имущества дома!), газо- и теплоснабжение.

(Заклучайте прямые договоры с поставщиками теле- и радиосигнала на коллективные антенны, запирающие устройства входных дверей и т.п.)

● выставление вам условий, по которым один вид услуги предоставляется вам **в том случае, если вы согласитесь на оплату другой**. (Это прямое нарушение ваших прав как потребителя!).

● авансовую оплату коммунальных услуг.

(Указывайте в договоре даты и сроки обработки сведений о количестве потреблённых **ПО ФАКТУ** тепла, воды и др., например – «не ранее, чем 25–30 числа текущего месяца»).

● абонементную оплату услуг, которые могут оплачиваться по факту события – поломки доводчика двери, кодового замка и т.п. устройств;

● уменьшение частоты работ по уборке и обслуживанию помещений и имущества дома.

ЧТО БУДЕТ, ЕСЛИ ВЫ НЕ ЗАКЛЮЧИТЕ ДОГОВОР УПРАВЛЕНИЯ?

Закон не предусматривает ответственности за это.

Часть 2. ПЛАТИМ ЗА КВАРТИРУ

Ежемесячно к нам в дом приходит счёт за квартиру. Большинство торопится заплатить указанную сумму, хотя часто с ней не согласно. Давайте разберём наши платёжки и поймём, что действительно подлежит оплате, а что нет.

Что стучится в дверь ко мне?

То, что мы с вами называем «платёжкой», официально является извещением-квитанцией.

ВАЖНО

Какой бы ни была форма извещения-квитанции (иначе говоря – **ЕДИНОГО ПЛАТЁЖНОГО ДОКУМЕНТА (ЕПД)** и для кого бы она не предназначалась – для собственников дома, управляемого управляющей организацией (чаще говорят – компанией), ЖСК, ЖК, ТСЖ и т.п., в ней обязательно должны быть указаны:

- назначение платежа (например, «счёт по сбору платежей за жилищно-коммунальные услуги (**ЖКУ**)»);
- кто плательщик: его Ф.И.О., номер его финансового лицевого счёта (ФЛС), адрес, за какой период ему предлагают заплатить, код платежа, сумма к оплате;
- кто получатель платежа: ДЕЗ (РЭУ, МУП и т.п.), адрес, его индивидуальный налоговый номер (ИНН), код получателя платежа (КПП);
- банк получателя платежа, его ИНН и банковский идентификационный код (БИК);
- за что вы платите конкретно: за холодную/горячую воду, водоотведение (канализацию), газ, отопление, содержание и ремонт общего имущества, страховку, например.

ПОМНИТЕ

В табличке должны быть обязательно представлены следующие графы: виды **жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ)**, количество ЖКУ в единицах измерения (м², м³, руб., Гкал, т.п.), тариф (цена на единицу измерения), начислено по тарифу руб./м², руб./м³, руб./Гкал и т.п.), льгота, перерасчёт, начислено с учётом льгот. Если этого нет, значит в делах учёта ЖКУ в вашем доме непорядок.

ВАЖНО:

Суммы к оплате **конкретных ЖКУ** в извещении-квитанции заполняются управляющей организацией самостоятельно. Именно в этой части ЕПД сосредоточено большинство сознательных нарушений ваших прав со стороны московского (местного) правительства и хитрецов из УО.

Гляди в оба!

ВАЖНО:

Всегда проверяйте, кому вы намерены заплатить – ваш ли это банк и управляющая организация (ДЕЗ, РЭУ, ТСЖ, ЖСК и пр.). Сопоставляйте: номера счетов в извещении и квитанции, названия банка и управляющей организации. Они в извещении и квитанции должны совпадать. (Известно, что мошенники часто подменяют номера счетов и названия УО). Если нашли несовпадения, звоните в УО, ГУ ИС, управу района, администрацию города.

ПОМНИТЕ:

Жилищный кодекс строго описывает состав жилищных и коммунальных услуг в доме. Этот состав, согласно ст. 154 ЖК РФ, является исчерпывающим, не подлежит дополнению и изменению. Вот он:

- коммунальные услуги – холодное и горячее водоснаб-

жение, водоотведение (канализация), газоснабжение, отопление, электроснабжение;

- жилищные услуги – пользование жилым помещением, содержание и ремонт общего имущества (указывается на м² вашего жилого помещения), в состав которого входит работы и услуги по управлению домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в МКД. **И всё!**

Это означает, что включение в ЕПД строк «радио», «антенна», «охрана», «запирающее устройство», «техническое обслуживание квартирных приборов учёта» (ТО КПУ) незаконно.

РАЗБИРАЕМ ПО КОСТОЧКАМ КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ

То, что мы платим за коммунальные услуги – это производство двух составляющих: цена (тариф) единицы измерения ресурса (воды, тепла, газа и пр. в м², м³, Гкал, чел., баллонах, тоннах) умножается на количество потреблённого нами ресурса.

Все коммунальные услуги оплачивается по тарифам, предельная величина которых для каждого ресурса назначается Федеральной тарифной службой.

● Холодная и горячая вода

- Ваши расходы напрямую зависят от нормы расхода воды на 1 чел.

- Ваши расходы напрямую зависят от назначаемой сверху цены (тарифа) на воду.

- Ваши расходы напрямую зависят от того, оснащен ваш дом общедомовыми счётчиками воды и имеется ли контролер температуры горячей воды.

- Ваши расходы напрямую зависят от того, оснащены ли квартиры в вашем доме счётчиками.

- Расход воды, если у вас в МКД нет никаких счётчиков – ни общедомовых, ни квартирных, вам должны рассчитывать согласно нормативу расхода воды в м³ на человека.

НО:

Величину нормативов в Москве определяют региональные власти, например, Правительство Москвы, органы местного самоуправления городов.

Никакого обоснования эти цифры не имеют, включают в себя покрытие всех потерь воды, тепла и пр., поэтому откровенно завышены.

В формировании тарифов коммунальных услуг в нашей стране участвуют двое: федеральная власть в лице Федеральной службы по тарифам (ФСТ) и региональная в лице Региональных энергетических комиссий (РЭКов) – по комиссии на область, край, республику.

НО:

Цена (тариф) на все коммунальные ресурсы для коммунального хозяйства в нашей стране формируется на основе принципа «от достигнутого», то есть, она может только расти. О какой-либо экономической обоснованности этих цифр речи нет. Так что у нас, граждан, впереди ещё много работы по защите своих потребительских прав.

Первый вариант:

В вашем МКД стоят только **общедомовые приборы учета (ОДПУ)** – счётчики холодной и горячей воды

Расход воды и потребление тепла, вам должны рассчитывать

исходя из фактических показателей счётчиков. Это означает, что **показания ОДПУ должны сниматься ЕЖЕМЕСЯЧНО**. Сегодня же, как показали проверки Контрольно-счетной палаты Москвы, это делается от случая к случаю. Гражданам выставялись и выставляются произвольные объёмы израсходованной воды и тепла.

ВАЖНО:

Обязательно включайте в договор управления вашим домом пункт о ежемесячном съёме показаний счётчиков, как и ответственность за его неисполнение (в виде штрафов, пени и др.), вплоть до досрочного расторжения договора. Защищая свои интересы как потребителей, включите также пункт о присутствии при этом представителей жителей.

Второй вариант:

У вас есть в квартире счётчики, независимо от того, есть ли в доме ОДПУ

Расход воды определяется только по их показаниям.

ВНИМАНИЕ!

Сообщайте управляющей организации **ТОЧНЫЕ** цифры потреблённой воды, до третьего знака после запятой. Не исполняйте требования УО об «округлении» цифр – эта уловка позволяет брать с вас плату за «неучтёнку» дважды.

Третий вариант

Если у вас в доме есть и ОДПУ, и какое-то количество квартирных счётчиков, то расчёт делается по формуле, которая приведена в Правилах предоставления коммунальных услуг.

ЗНАЙТЕ:

Чем больше счётчиков, тем лучше. Приборы, считающие расход воды в конкретном подъезде или на секцию из

нескольких подъездов, позволяют получать более точные показания, легко позволяет вычислить тех, кто не ставят счётчики.

ВАЖНО!

Счётчики имеют разную точность! Учтите это в договоре управления, включая туда пункт о формуле примирения.

● Водоотведение

Графа «водоотведение» появилась в платёжках благодаря ст. 154 ЖК РФ. Она включает в себя не просто канализацию, то есть приём и транспортировку сточных вод, но ещё и очистку сточных вод.

ВНИМАНИЕ:

Если в вашем городе **нет ОЧИСТКИ** этих вод (очистных сооружений или они не работают), то услуга должна называться «канализация» и цена этой услуги должна быть ниже цены водоотведения.

Казалось бы, объём воды, который нам начисляют как водоотведение, должен быть равен сумме объёмов потраченной холодной и горячей воды. Однако, как показывает практика, жулики из ЖКХ не стесняются приписывать и 200%, и 300% водоотведения!

ПОЭТОМУ:

- получив платёжку, считайте в столбик!
- письменно требуйте перерасчёта.

● Отопление

Отопление – самая затратная строка нашего коммунального бюджета.

Почему так происходит?

1. Цена на отопление, как написано выше, рассчитывается по принципу «от достигнутого» и также, как и цены на другие коммунальные ресурсы, она экономически не обосновывается.

2. Нормативы потребления тепла устарели, не соответствуют современным технологиям, строительным и отделочным материалам, оборудованию и экологическим воззрениям общества. (Некоторые из них не пересматривались с 1958 года!).

3. У потребителей в регионах повсеместно отсутствуют как домовые, так и квартирные теплосчётчики, что приводит к расчётам по нормативам, а не по фактическим теплозатратам. В Москве в домах есть только общедомовые счётчики расхода.

4. Правительство Москвы ввело незаконный запрет на установку квартирных счётчиков тепла.

5. Граждане практически лишены права непосредственного контроля за общедомовыми теплосчётчиками, их показаниями.

Сегодня повсеместно мы наблюдаем устойчивое несоответствие качества отопления и цены.

ПОМНИТЕ:

Показания ОДПУ тепла должны сниматься **ЕЖЕМЕСЯЧНО**.

Однако, как показали проверки Контрольно-счетной палаты Москвы и исследования специалистов «ЯБЛОКА», это делается от случая к случаю. Жителям выставялись и выставяются к оплате произвольные объёмы тепла.

Как считают?

Согласно закону, количество тепла исчисляется в гигакалориях (Гкал). Однако в разных городах расчёт отопления производят по-разному. Москва с 2010 года перешла на повсеместную оплату исходя из величины Гкал на чел. А в других городах тепло считают в м² на человека.

ВНИМАНИЕ!

Как показывает практика, расчёт в Гкал выгоднее для нас, потребителей: при расчёте в м² на человека наши расходы возрастают как минимум на 30%.

● Газоснабжение

Объём потребляемого нами газа считают сами газовики.

Квартирные счётчики газа устанавливает монополист «Газпром». Их цена сильно завышена. Сегодня для жителей квартир с центральным отоплением и горячим водоснабжением они невыгодны.

● Электроснабжение

В Жилищном кодексе коммунальная услуга «энергоснабжение» не детализирована.

Это обстоятельство хитрецы из ЖКХ (особенно в домах-новостройках) пытаются толковать очень своеобразно. Как, объясним чуть позже.

А пока маленький экскурс в очевидное и, потому, забытое.

СПРАВКА:

Плата за электроэнергию и, соответственно, счётчики электричества в квартирах, была установлена сразу после войны. С этого момента, в первый раз оплатив квартирную электроэнергию, граждане фактически заключили бессрочный договор электроснабжения с поставщиком этого ресурса в их городе, посёлке, селе.

В целом, электроснабжение дома состоит из двух частей: электроснабжения квартир и электроснабжения общего имущества.

1. За электричество в квартире граждане платят напрямую по квитанциям энергосбытовой организации, (которая в своё время выделилась из состава компании – производителя электричества), показания счетчика снимают, естественно, сами.

2. Электричество, которое идёт на освещение мест общего пользования – коридоров, лестничных клеток и т.п., на работу лифтов, насосов и другого оборудования и инструментов, включается в расходы по содержанию и ремонту общего имущества МКД и оплачиваются через единый платёжный документ (ЕПД), который выставляет нам для оплаты управляющая домом организация. При этом мы должны принимать величину израсходованной электроэнергии на общедомовые нужды на веру, т.к. показания домового электросчётчика (если он вообще есть) снимают без нашего участия. Вопрос точности такого учёта остаётся открытым.

Вот тебе, бабушка, и Русэнергосбыт!

Однако последние несколько лет широкое распространение получила практика незаконного вмешательства УО в сугубо частные дела жителей. Так, прямые отношения: житель МКД – энергосбытовая организация (например, Мосэнергосбыт) явочным порядком «отменяются».

ДВА ВАРИАНТА ВМЕШАТЕЛЬСТВА

Первый вариант

В платёжках появляется отдельная графа «электроснабжение», и жителям объявляют, что теперь за квартирное электричество они будут платить посреднику, с которым УО «заключила договор», а показания снимать будут работники посредника. Или, чаще всего, в платёжке будет представлен не фактический расход вами электричества, а нечто «по нормативам» с обещанием пересчёта раз в полгода (при условии, что в день снятия показаний с вашего счётчика, вы будете дома) и ничем не подтверждённым обещанием перечисления денег энергосбытовой компании.

Именно это случилось с 2 млн жителей Юго-Восточного и Восточного округов Москвы в начале 2009 г. Партии «ЯБЛОКО» пришлось потратить немало усилий, чтобы правительство Лужкова отказалось от любви и дружбы за счёт москвичей с никому неизвестной фирмой Русэнергосбыт-М с уставным капиталом в 10 тыс. рублей, типичной фирмой-прокладкой, которая к тому же не имела права сбыта электроэнергии гражданам.

Второй вариант

За квартирное электричество вы будете платить не поставщику, а очередному посреднику – вашей УО. Это часто встречается в МКД, где застройщик навязывает жителям свою дочернюю УО.

ПОМНИТЕ:

Никто против вашей воли не имеет права заменить вам поставщика ресурса или сбытовую компанию – это записано в Гражданском кодексе.

Только вы сами и никто другой можете поменять себе поставщика/сбытовика электричества, воды, тепла, газа. Здесь закон на вашей стороне – ст. 426, 539-547 ГК РФ.

Не позволяйте никому, в том числе органам местного самоуправления, местной администрации, навязать вам посредника, не допускайте включения в договор управления пункта, позволяющего вашей управляющей организации или ТСЖ, ЖСК/ЖК заключать от вашего имени «договора с иными организациями», навязывать вам фирмы-прокладки, лишая вас права самостоятельно управлять своими делами.

ВАЖНО:

Договора управления – это **возмездные договора**. Поручая кому-либо что-либо делать вместо вас, вы должны за это заплатить. Подумайте, можно ли назвать разумным поведение хозяина, который добровольно соглашается платить за то, что он умеет с первого класса и что практически не отнимает у него времени?

Злые шутки обязательств

Незнание своих потребительских прав, вера в то, что «они там сами разберутся» и боязнь отключения электричества могут сыграть с нашими жителями плохую шутку. В случае, когда

вам кто-то самовольно заменит поставщика электричества, и вы начнёте этому новому поставщику платить, не уведомив старого о прекращении с ним отношений, вы окажетесь в положении слуги двух господ. Точнее, должника двух господ. И будете за потреблённое одно и тоже электричество платить дважды.

ПОМНИТЕ:

Отказать вам в предоставлении коммунальных услуг поставщики ресурсов не имеют права. Согласно Гражданского кодекса вода, газ, отопление, электричество должны быть представлены потребителю по первому требованию, а отказать в оказании хотя бы одной услуги поставщик ресурсов может только по решению суда – ст. 548 ГК РФ.

За что и как платим

За квартирное электричество граждане платят сами в соответствии с показаниями квартирных электросчётчиков, которые есть практически везде. Если счётчика в квартире/комнате нет, что характерно для общежитий, то платить за электричество приходится по нормативу, умноженному на число зарегистрированных, которых может быть, ну, 0-0-очень много, намного больше чем реально проживающих.

Что до расхода электроэнергии для нужд содержания и ремонта общего имущества дома, то если общедомового электросчётчика нет, расчёт ведётся также по нормативу, который умножается на количество зарегистрированных в доме жильцов. Если общедомовой счётчик электричества есть, то оплата за энергоснабжение общего имущества начисляется гражданам пропорционально показаниям их квартирных счётчиков.

ЗНАЙТЕ:

Очень выгодно и рачительно иметь не только общедомовой, но и подъездные счётчики – они позволяют с лёгкостью вычислить любителей подключиться к общедомовой электросети во время ремонта их квартиры, напри-

мер, или подключение соседнего ларька и многое другое. Также они дают нам ясные указания о том, что в том или ином подъезде не умеют экономить электричество.

Приёмчики

Жулики от ЖКХ не были бы жуликами, если бы они регулярно не придумывали как в очередной раз **обмануть: обвесить, обмерить, обсчитать** народонаселение вверенных им городов и весей. Ниже мы перечислим несколько способов поглубже залезть в ваш карман.

1. Завышенная в 2–3 раза цена счётчиков на воду, газ, тепло, электричество и их установку. Как квартирных, так и общедомовых. Причины: монополизм компаний-установщиков, поддерживаемый местной властью и полное отсутствие возможности контроля со стороны граждан.

Пример: многотарифный счётчик электричества «Меркурий» стоит 1580 руб. А установка – 2100 руб.! Итого – 3680 руб.;

Квартирные счётчики холодной/горячей воды стоят 295–340 руб./шт. А с установкой (в Москве) – 3800–4600 руб.!

Совершенно очевидно, что такие цены прямое свидетельство «откатов». Впрочем, это, кажется, никого не смущает. Похоже, нашему домохозяйину невдомёк, что правила экономного хозяйствования гласят: любой бытовой прибор, который призван экономить, должен окупаться за 2–3 месяца.

2. Принудительная замена пригодных электросчётчиков на новые, неоправданно дорогие, за счёт жителей. Снятие с энергосбытовой организации обязанности их ремонта и поверки и перекладывание этих обязанностей на плечи потребителей.

3. Зверь по имени «ТО КПУ»

Навязывание выдуманных «услуг» по ТО КПУ – «техническому обслуживанию» счётчиков воды приобрело в последние годы огромные масштабы. Счётчики, согласно их паспортам, ни в каком обслуживании не нуждаются, что написано в их пас-

портах. Это подтверждается решением УФАС по Москве от 18 января 2011г. Проверка их работы – дело хозяина. Раз в полгода УО может придти сделать сверку соответствия оплаты и показаний. Если счётчик сломался, он подлежит замене. Если забился фильтр, снять его, промыть и установить на место может любой слесарь или любой мужчина в доме и даже женщина.

Жителям Москвы. На основании решения УФАС и постановления правительства Москвы от 13 сентября 2011 г. № 422 требуйте возврата уплаченных денег за незаконную услугу «технического обслуживания квартирных приборов учёта» от фирмы, с которой у вас договор обслуживания.

4. Другая выдумка, которую иначе чем наглым мошенничеством со стороны прикормленных УО фирм «по обслуживанию», назвать нельзя – это **требование заменить счётчик воды на новый**, за ваш счёт, разумеется, «потому что у него срок вышел». При этом вам тычут в слово «поверка» в паспорте счётчика и говорят, что она невозможна. Второй вариант обмана – утверждение, что поверка займёт 2–3 месяца и «всё это время будете платить по нормативу».

СПРАВКА:

Каждый измерительный прибор, а счётчик это именно такой прибор, должен согласно государственному стандарту (ГОСТу), через определённый срок проходить **ПОВЕРКУ** (не путать с проверкой!).

Поверка – это действие, которое определяет, правильно ли прибор измеряет, например, объём воды, количество тепла или электрического тока. Счётчики воды, как правило, проверяются: холодной воды – через 6 лет, горячей – через 4 года после установки.

Проверьте, имеет ли аккредитацию фирма, с которой ваша УО заключила договор обслуживания того, что обслуживания не требует.

Сообщайте обо всех случаях мошеннической подмены поверки установкой нового прибора в правоохранительные органы. Если на этом настаивает УО, угрожая увеличить оплату, жалуйтесь на её действия в департамент Жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства правительства Москвы или в администрацию вашего города.

ПОМНИТЕ:

Согласно закону «Об обеспечении единства средств измерений» делать это может только фирма или предприниматель, имеющие специальную аккредитацию. Срок поверки – не более 14 дней. На время поверки вам должны ставить резервный прибор.

СПРАВКА:

Сейчас промышленность производит переносные приборы поверки счётчиков воды и, судя по интернету, ими уже обзавелись многие аккредитованные фирмы и индивидуальные предприниматели.

Не поддавайтесь на уловки хитрецов!

Придержите свои деньги, требуйте исполнения закона.

Требуйте от УО расторжения договора с обслуживающей фирмой, раз та за 4 года не озаботилась получением аккредитации.

ПОМНИТЕ:

Вы можете поверить свой водосчётчик у любой аккредитованной организации.

Требуйте от местной власти наведения порядка в этой области, помощи фирмам или индивидуальным предпринимателям, которые хотят заниматься поверочной деятельностью в ЖКХ. В стране, благодаря агитации власти за энергосбережение, жителями установлены миллионы разных счётчиков. Обеспечить точность их измерений – дело государства, его прямая обязанность.

5. Затыгивание введения в строй общедомового счётчика

Так как установка ОДПУ серьёзно уменьшает поступления от продажи ресурса, то этот приёмчик даёт ощутимый результат как поставщику ресурса, так и УО.

6. Фальшивая поломка счётчика тепла

Согласно Правилам оплаты коммунальных услуг, если общедомовой счётчик сломан, то жителям платежи за ресурсы начисляются по нормативу, что очень выгодно УО, но совсем не радует граждан. Разницу между истинным потреблением и нормативным УО кладут в карман.

7. Поломка счётчика тепла с затягиванием срока ремонта

Тоже выгодная операция, приносящая УО дополнительные и нигде не учитываемые доходы. Если счётчик ремонтируется менее 30 дней, то жителям оплата рассчитывается как среднемесячная по показаниям счётчика за последние 6 месяцев. Если отремонтировать счётчик больше месяца, то УО насчитывает жителям расход ресурса по нормативу.

8. «Не замечать» реальной погоды

УО и поставщики тепла годами упорно не замечают, что зимы бывают тёплыми. Причём в последнее десятилетие весьма часто. В результате такой «ненаблюдательности» граждане оплачивали не реальные затраты на производство и подачу тепла в их дома, которые напрямую и по закону зависят от температуры наружного воздуха зимой, а некие произвольно выставленные суммы. Эти суммы всегда повторяли величину затрат предшествующего и, конечно, холодного года. Далее разницу между реальностью и фантазией, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, следовало гражданам вернуть. Но возвращать деньги никто не торопится. Невозврат денег идёт несколькими этапами и зависит от **неосведомлённости** граждан и их **нерешимости** вернуть переплаченное.

ВАЖНО:

Московские поставщики тепла, например, признали, что зимы 2007, 2008 и 2009 годов были тёплыми и перечислили деньги в УО для погашения долгов перед жителями.

Однако ПОМНИТЕ:

Вы должны проверить сами, сделали ли поставщики тепла в вашем городе или посёлке перерасчёт за указанные годы, а главное, признали ли они это.

1. Напишите в городскую администрацию, проверьте, как был проконтролирован этот вопрос.

2. Напишите поставщику тепла и задайте ему вопрос о том, какие суммы и когда были перечислены управляющим организациям города, ТСЖ, ЖК и ЖСК для погашения долгов перед жителями.

3. Запросите у своей УО, ТСЖ и пр., были ли ими сделаны вам перерасчёты за переплату. Требуйте предоставления полного отчёта о начислениях и платежах по вашему лицевому счёту за указанные года. Отчёт должен быть оформлен в соответствии с ФЗ № 129 «О бухгалтерском учёте» от 21 ноября 2011 г., то есть исполнен на официальном бланке, заверен подписью должностного лица (главного бухгалтера, директора, председателя правления и т.п.) и печатью юридического лица. Из него вы сможете узнать, когда, сколько раз и на какие суммы вам уменьшали платежи за отопление.

Ответ УО должна предоставить в течение 2 дней по электронной почте согласно Правилам предоставления коммунальных услуг.

РАЗБИРАЕМ ПО КОСТОЧКАМ ЖИЛИЩНЫЕ ПЛАТЕЖИ

● Содержание и ремонт

Собственник помещений в МКД обязан нести расходы на содержание не только принадлежащего ему помещения, но и оплачивать расходы на содержание общего имущества в доме: конструкций дома, коридоров, лестничных клеток, чердаков и подвалов, инженерных сетей, лифтов и мусоропроводов и т. п. – ст. 39 ЖК РФ.

Содержание и ремонт согласно ст. 154 ЖК РФ – это совокупность жилищных услуг: по управлению МКД, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в доме.

ВАЖНО:

Это единственные строки в платёжке, цену которой определяют сами жители на общем собрании собственников помещений в МКД – ч. 2 и 4 ст. 158 ЖК РФ.

ПОМНИТЕ:

Цена содержания и ремонта, которую вы предложите УО, должна обеспечивать такое содержание общего имущества, которое будет соответствовать требованиям норм и правил. Однако УО не может что-либо вам в этом вопросе навязывать. Она может только рекомендовать вам учесть те или иные обстоятельства текущих работ и, соответственно, затрат.

СПРАВКА:

Перечень услуг по содержанию дома и работ по текущему ремонту вы найдёте в постановлении Росстроя № 170 от 23 сентября 2003 г.

ЗНАЙТЕ:

УО очень любят, пользуясь неосведомлённостью жителей, в проектах договоров управления предлагать сокращённый перечень услуг и работ по содержанию и текущему ремонту дома за максимальную стоимость, которая ежегодно устанавливается местной администрацией. «Недостающие» услуги предлагается оплачивать дополнительно.

ВАЖНО:

Не путайте **плату за содержание и текущий ремонт ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА** собственников МКД, входящую в платёжку и **платные работы за мелкий ремонт в вашей квартире**, которые исполняются по вашему заказу.

● Капитальный ремонт

В соответствии со ст. 16 Закона о приватизации от 4 июля 1991 года № 1541-1 бывшие наймодатели (органы местного самоуправления) должны выполнить свои обязательства по капитальному ремонту перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Однако, в соответствии со статьей 36 Жилищного Кодекса, от органов государственной власти не требуется передача ответственности по эксплуатации и ремонту общего имущества многоквартирного дома собственникам, так как она уже возложена на них в соответствии с указанной статьей. Кроме того, на основании статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники должны накапливать средства на капитальный ремонт.

Капитальный ремонт делится на:

- ремонт, охватывающий все здание в целом или отдельные его секции, подчас с заменой конструктивных элементов и инженерных систем и

- выборочный ремонт, касающийся отдельных конструктивных элементов здания или оборудования.

В обоих случаях должен быть устранён физический и моральный износ здания и его элементов.

Федеральный перечень работ включает в себя ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения и водоотведения. А также установку приборов общедомового учета потребления ресурсов и узлов управления, ремонт или замену непригодных лифтов, ремонт крыши и подвалов, утепление и ремонт фасадов.

ПОМНИТЕ:

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость капитального ремонта, является технический паспорт, составленный на каждое здание и земельный участок с учетом Постановления Правительства РФ «О государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации» и «Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации».

ВАЖНО:

Решать, нужен ли вашему дому капитальный ремонт и какой, должно общее собрание жителей – ст. 44 ЖК РФ.

Собрание, решая вопрос об оплате капремонта, должно учесть предложения УО о:

- сроке начала капремонта;
- порядке финансирования ремонта;
- необходимом объёме работ;
- сроках возмещения расходов;

- стоимости материалов;
- других условиях проведения капремонта.

Затем, решение общего собрания в виде заявки направляется в местную администрацию для включения в региональную адресную программу капремонтов Фонда содействия реформирования жилищно-коммунальной сферы. Этот Фонд принимает решение о выделении средств на капитальный ремонт. Преимущество при выборе домов для капремонта даётся тем домам, в которых есть объединения собственников помещений. Средства для капитального ремонта конкретного МКД дополняются деньгами собственников этого дома. Они вносят, как правило, 5% стоимости капремонта. Решение об оплате расходов на капремонт обязательно для всех собственников в доме – закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

ПРИМЕЧАНИЕ:

Правительство Москвы от участия в программе Фонда отказалось. Москвичи начнут участвовать в оплате капремонта не ранее 2014 г.

Капитальный ремонт осуществляют только по утвержденным проектам и сметам.

Основным документом регулирующий права, обязанности и ответственность сторон, ведущих капремонт, является договор, заключаемый заказчиком (ЖСК, ЖК, ТСЖ, местной администрацией) с подрядчиками (проектировщиками, строителями и др. исполнителями конкретных работ).

ПОМНИТЕ:

Проектная организация и её должностные лица несут полную ответственность за экономичность, надежность и безопасность запроектированных объектов.

НЕПРОШЕННЫЕ ГОСТИ

Как уже упоминалось выше, в наших платёжках сплошь и рядом вместе с законными коммунальными и жилищными услугами печатаются графы: «антенна (телеантенна, кабельное телевидение)», «радио», «запирающее устройство (ЗУ)», «консьерж», «охрана автостоянки» и тому подобное.

● Антенна

СПРАВКА:

И «антенна», и «телеантенна» и «кабельное телевидение» в ЕПД – это одно и то же. Дело в том, что принимаемый от ретранслятора на общедомовую (коллективную) антенну телевизионный сигнал доставляется в квартиры по кабелю. (Есть вариант доставки телесигнала к вводу в дом через кабель, проложенный в телефонном или ином коллекторе). То есть, и в том, и в другом случае, телесигнал попадает в наши телевизоры по внутридомовой кабельной разводке.

ПОМНИТЕ:

Внесение в платёжку графы «антенна» незаконно. Предоставление телевизионного сигнала, техническое обслуживание коллективной телеантенны не относится к жилищно-коммунальным услугам – ст. 154 ЖК РФ, ч. 4.

Напишите заявление в УО и потребуйте исключить из ЕПД графу «телеантенна».

Своё самоуправство УО оправдывают условиями договора управления вашим домом.

ВАЖНО:

Не позволяйте УО вписывать в договор управления туманный пункт о её праве на заключение каких-то «иных» договоров. Иначе вам навяжут ненужные вам услуги.

ПОМНИТЕ:

Перечень работ и услуг, на исполнение которых вы даёте своё разрешение, должен быть конкретным.

Согласно закону «О связи», оператор кабельного телевидения (КТВ) должен заключить с абонентом договор и выставить оплату своей услуги самостоятельно отдельной квитанцией. Будущим абонентам должна быть представлена лицензия, выданная Минкомсвязи, в которой указывается, какую именно услугу (обязательную, дополнительную или вспомогательную) компания собирается вам оказать.

ВАЖНО:

Услуга, которая для **ВСЕХ** операторов КТВ является **ОБЯЗАТЕЛЬНОЙ** – это предоставление гражданам **восьми** общероссийских общедоступных, **трех** региональных государственных телевизионных программ (каналов) и **трех** общероссийских радиопрограмм – Закон «О связи» от 7 июля 2003 г.

СПРАВКА:

К обязательным **бесплатным** общедоступным телевизионным каналам относятся: **Первый канал, Россия-1, Россия-2, Россия-24, Россия-Культура, НТВ, Петербург-5 канал, детско-юношеский канал «Карусель»** и следующие радиопрограммы – **Вести-М, Маяк, Радио России.**

ВНИМАНИЕ!

Все перечисленные каналы и программы **ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ ВСЕМ АБОНЕНТАМ БЕСПЛАТНО** – указ Президента РФ от 25 июня 2009 г. «Об общероссийских обязательных общедоступных теле- и радиоканалах».

ПРИМЕЧАНИЕ:

Перечень **бесплатных региональных** теле- и радиоканалов определяется на местах.

Кроме обязательной услуги, оператор КТВ имеет право на дополнительную. С её помощью он формирует расширенный вдвое-втрое пакет для пользователей коллективных антенн, дополнив 11 обязательных каналов другими, которые принято называть «открытыми телевизионными каналами», например, ТНТ, СТС, ТВ3 и др. (25 и более каналов).

Именно эти пакеты под названием «антенна» включаются УО в ЕПД. Естественно, по взаимной договорённости.

Однако, ни кабельная компания, ни тем более УО, не имеют права делать это, не спрашивая письменного согласия абонентов.

ВНИМАНИЕ!

Согласно п. 26а Правил оказания услуг связи для целей теле- и радиовещания постановление правительства РФ № 785 от 22 декабря 2006 г. и ст. 16 Закона о правах потребителей, вы имеете полное право отказаться от оплаты такой услуги.

ПОМНИТЕ:

Оператор кабельного ТВ не вправе обуславливать оказание одних услуг кабельного телевидения обязательным оказанием других услуг – п. 23 Правил оказания услуг связи, ст. 16 закона о защите прав потребителей.

При этом не имеют никакого значения частые ссылки операторов на «невозможность» отключения навязанных вам программ «по техническим причинам» или на то, что «у нас только такой пакет и он не делится».

ПОМНИТЕ:

Вы не только не должны платить за не заказанные услуги, но имеете право потребовать от оператора КТВ и УО возврата уплаченной ранее суммы, а также административного наказания для нарушителей ваших прав потребителей.

Если вы хотите получать бесплатно только 8 федеральных плюс 3 региональных общедоступных ТВ канала – требуйте этого!

В этом случае вы будете платить только за вспомогательные услуги, которые к услугам кабельного телевидения не относятся, а именно:

- замена, монтаж, ремонт, настройка, техническое обслуживание абонентских линий (сети, устройств)

- а также их временное отключение и обратное подключение.

Кстати, эти работы могут выполнять не только кабельные ТВ компании. Значит, затраты на проведении этих работ, можно значительно уменьшить, заключив, например, договор с индивидуальным предпринимателем, а то и с физическим лицом по гражданско-правовому договору.

ПОМНИТЕ:

Никто не имеет права без вашего согласия менять вам поставщика КТВ. Только вы обладаете правом выбора такой компании. При перемене поставщика старый договор утрачивает силу и заключается новый договор, в котором исчерпывающе указываются предоставляемые услуги и их состав.

● Радиоточка

Как уже было сказано выше, владельцами многоканальных радиоустройств стационарной (проводной) сети вам должны быть бесплатно предоставлены **три обязательных общедоступных**

общероссийских радиопрограммы – Вести ФМ, Маяк и Радио России. Оплате подлежат только вспомогательные услуги, которые перечислены в разделе о КТВ.

● **Запирающие устройства (ЗУ)**

К ним относятся кодовые замки входных дверей, домофоны и видеофоны. Обслуживают их специализированные фирмы и индивидуальные предприниматели. Эти работы не относятся к жилищным услугам – см. ч. 4 ст. 154 ЖК РФ, поэтому не должны включаться в ЕПД. Причина их появления в платёжке – всё тот же пункт договора управления о праве УО заключать «иные договоры» вместо нас. Именно он является основой завышенной цены указанной услуги, так как в договоре об обслуживании наших ЗУ, к цене работы фирмы УО беззастенчиво добавляет «свою цену», за которую, как показывает практика, УО в этой части не делает ничего. Заключив договор один раз и получив с нас за это деньги (см. в подразделе «управленческие услуги» раздела «содержание и ремонт»), она далее, в течение всего срока действия договора получает дополнительные (и немалые) доходы за то, что диспетчер УО отправляет вас напрямую к фирме, не затрудняя себя никакими действиями. Известно, что доход фирма-работника составляет менее трети, а то и четверти от стоимости услуги «обслуживание ЗУ».

● **Консьерж, охрана, автостоянки, видеорекамеры и прочий комфорт**

Принятие решений об оказании таких услуг – прерогатива общего собрания собственников помещений в МКД, так как включение этих дополнительных услуг в договор управления или содержания дома, определение их цены, порядка, способов оплаты и сроков их оказания, относится к существенным условиям договора. При этом собственники помещений в МКД могут оплачивать эти дополнительные услуги как самостоятельно, так и через платёжки ТСЖ, ЖСК и ЖК.

НАШИ ПРАВА ПО ОПЛАТЕ

Согласно п. 40, 41 Правил предоставления коммунальных услуг, если иное не установлено договором, мы можем платить за ЖКУ самыми разными способами:

- наличными, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных нами банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

- поручать другим лицам платить вместо себя любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства РФ и договору;

- оплачивать коммунальные услуги предварительно в счет будущих месяцев;

- вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения (т.е. до 10-го числа следующего месяца);

- платить за ЖКУ в рассрочку, в том числе погашать задолженность по оплате коммунальных услуг, согласовав это с исполнителем.

ВАЖНО!

Требую единоразовой оплаты через ЕПД, причём без права изменения итоговой суммы, Банк Москвы, Сбербанк ГУ ИС и УО грубо нарушают твои права.

Избегайте оплаты ЖКУ через Сбербанк Москвы, не платите богатейшему банку страны грабительские комиссии! В Москве много банков, которые их не требуют.

ВНИМАНИЕ!

Если вы не уверены в правильности начислений вам платы за ЖКУ, не поручайте банку автоматически (безакцептно) списывать деньги с вашего счёта.

ВАЖНО!

Выставляемые нам к оплате извещения-квитанции, строго говоря, никакой обязательной силой не обладают, так как не соответствует требованиям, предъявляемым к платёжным документам федеральным законом № 129-ФЗ «О бухгалтерском учёте» от 21 ноября 1996 г. Нам, фактически, присылают мнение УО или поставщика ресурсов, услуг о том, сколько он хочет за это получить.

ПОМНИТЕ!!!

В случае, когда вы не согласны с выставленным счётом за ЖКУ в целом или с одной какой-нибудь одной позицией, вы должны **ПИСЬМЕННО** сообщить об этом тому, кто вам этот счёт выставил: УО, поставщику ресурсов, др. В заявлении укажите, с чем именно вы не согласны и, что вы приостанавливаете оплату целиком или в части до разрешения спорных вопросов. Также потребуйте предоставления вам достоверной, полной и надлежаще оформленной информации по спорному вопросу.

ВАЖНО!

Делать письменное заявление обязательно, этого требует закон.

Обращайтесь за проверкой правильности начисленных платежей к специалистам, в общества защиты прав потребителей.

ЗНАЙТЕ:

Если обсчитали вас – значит обсчитали и весь дом.

Давайте подумаем, не пора ли снять УО с нашей шеи и приступить самим к непосредственному управлению нашим домом. Давайте будем платить за газ, воду, водоотведение и отопление напрямую поставщикам, как мы платим за электричество.

ПОЯСНЕНИЕ СИТУАЦИИ, связанной с Постановлением Правительства РФ № 354

6 мая 2011 года было принято постановление правительства РФ № 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»).

ВНИМАНИЕ!

«Правила», утвержденные данным документом, и пункт 6 данного документа, признающий утрачивающим силу Постановление Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», не вступили в силу.

Постановление № 354 не вступит в силу до тех пор, пока не вступят в силу изменения, которые должны быть внесены в «Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг», утвержденные Постановлением Правительства РФ № 306 от 23.05.2006 г. Эти изменения должны предусматривать, в том числе, порядок установления нормативов потребления коммунальных услуг (за исключением газоснабжения), на общедомовые нужды, при использовании земельного участка придомовой территории и надворных построек.

Содержание

ЧАСТЬ 1

Главные права жителей в ЖКХ	3
Выбор способа управления	4
Управляющая организация: ситуация 1	6
Управляющая организация: ситуация 2	10
Что такое открытый конкурс?	11
Что такое договор управления?	13

ЧАСТЬ 2

Платим за квартиру	19
Разбираем по косточкам коммунальные платежи	21
Разбираем по косточкам жилищные платежи	35
Непрошенные гости	39
Наши права по оплате	44
Пояснение ситуации, связанной с Постановлением Правительства РФ №354	46