

**ГЛАВНОЕ УПРАВЛЕНИЕ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ
"ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ МОСКОВСКОЙ ОБЛАСТИ"**

ПИСЬМО

от 21 октября 2014 г. № 39Исх-3367/39-03-02

Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" доводит до сведения и размещения в системе КонсультантПлюс ответы на часто задаваемые вопросы (прилагаются).

Первый заместитель руководителя
В.И. Разумнов

ВОПРОСЫ И ОТВЕТЫ ДЛЯ ПУБЛИКАЦИИ В СИСТЕМЕ КОНСУЛЬТАНТПЛЮС

СОВЕТЫ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

Вопрос: Что такое Совет многоквартирного дома?

Ответ: Если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо он не управляется жилищным или иным специализированным потребительским кооперативом, и при этом в данном доме более чем четыре квартиры - собственники на общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из своего числа. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Совет многоквартирного дома может быть избран только на один многоквартирный дом.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании с учетом количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников;
- 2) выносит на общее собрание предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, об организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками в отношении общего имущества и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома и избираемых комиссий;
- 3) представляет собственникам помещений предложения по вопросам планирования управления домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений до рассмотрения на общем собрании свое заключение по проектам договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Вопрос: Как выбирают его председателя, каковы полномочия председателя?

Ответ: Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета. Председатель осуществляет руководство текущей деятельностью совета и подотчетен общему собранию.

Председатель совета многоквартирного дома:

- 1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров;
- 2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров;
- 3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме,

заключает на условиях общего собрания договор управления многоквартирным домом. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники, предоставившие председателю полномочия. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом - копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг или выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и выполнением работ по содержанию и ремонту общего имущества, подписывает акты приемки оказанных услуг и выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и выполнения таких работ, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступает в суде в качестве представителя собственников по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Вопрос: На какой срок избирается совет дома?

Ответ: Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья - до избрания правления ТСЖ.

В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием.

Вопрос: Каков порядок создания совета дома?

Ответ: Решение о создании Совета многоквартирного дома (далее - Совет МКД) принимается собственниками помещений многоквартирного дома на общем собрании. В первый раз оно обязательно должно быть проведено в очной форме.

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. Если общее собрание не имело необходимого кворума, в дальнейшем решения общего собрания с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

Подробная пошаговая инструкция по созданию совета размещена на сайте Госжилинспекции Московской области в разделе "Документы", подразделе "Гражданам". К ней приложены проекты всех необходимых для проведения общего собрания: уведомление о проведении общего собрания собственников с повесткой дня, протокол решения общего собрания, положение о совете и т.д.

ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И ОКАЗАНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Раскрытие информации

Вопрос: Что такое Стандарт раскрытия информации управляющими компаниями? Какая информация должна быть раскрыта, и где с нею можно ознакомиться?

Ответ: Организации, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами, обязаны опубликовать информацию в соответствии с утвержденным стандартом. В него входят:

- а) общая информация об управляющей организации;
- б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);
- в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Отказ в предоставлении информации может быть обжалован в судебном порядке.

Информация раскрывается путем:

а) опубликования на официальном сайте управляющей организации в сети Интернет или на официальном сайте органа местного самоуправления муниципального образования, на территории которого управляющая организация осуществляет свою деятельность;

б) опубликования в официальных печатных средствах массовой информации муниципальных

образований, на территории которых управляющие организации осуществляют свою деятельность;

- в) размещения на информационных стендах (стойках) в помещении управляющей организации;
- г) предоставления информации на основании запросов, поданных в письменном или электронном виде.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

Вопрос: Как узнать, на что управляющая компания тратит собранные с жильцов средства?

Ответ: Все управляющие организации обязаны раскрывать сведения о доходах и расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами, а ТСЖ и ЖК - сметы доходов и расходов товарищества или кооператива на текущий и предшествующий год и отчет о выполнении сметы доходов и расходов за предшествующий год.

Информация обязательно должна быть опубликована на федеральном и региональном сайтах, сайте самой компании, в официальных СМИ и на сайте местной администрации, на территории которой ведется управление домом, на информационных стендах в управляющей организации или в доме (для ТСЖ и жилищного кооператива).

Кроме того, информация должна предоставляться на основании запросов. Предоставление информации по письменному запросу осуществляется в 20-дневный срок со дня его поступления. Если запрос отправлен в электронном виде, ответ предоставляется на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса управляющей организацией и в течение 5 рабочих дней - товариществом или кооперативом. Если управляющая организация скрывает данные о доходах и расходах, надо обращаться в Госжилинспекцию. Образец заявления размещен на официальном сайте Госжилинспекции (раздел "Документы", вкладка "Гражданам").

Вопрос: Я являюсь собственником квартиры в многоквартирном доме, имею на руках заключенный договор с управляющей компанией. Как часто я как собственник могу обращаться в управляющую компанию за сведениями о ее деятельности по управлению общим имуществом, в том числе по вопросам затрат на текущий и капитальный ремонт?

Ответ: Каких-либо ограничений нет, т.е. количество и периодичность обращений по поводу раскрытия данной информации Стандартом раскрытия информации не регламентируется.

Выбор формы управления многоквартирными домами

Вопрос: Если управляющая компания не реагирует на жалобы, что делать и куда жаловаться?

Ответ: В том случае, если управляющая организация игнорирует обращения жильцов и не принимает мер по повышению качества оказываемых услуг, необходимо обращаться в Государственную жилищную инспекцию Московской области, которая уполномочена осуществлять надзор за соблюдением законодательства в сфере жилищных отношений.

Обратиться в Госжилинспекцию можно, отправив сообщение на электронную почту mosobl@gjilinspector.ru. Также можно доставить лично в один из 28 территориальных отделов Госжилинспекции по будням с 9.00 до 10.00 (потом инспекторы на проверки).

Образцы заявлений доступны посетителям интернет-сайта Госжилинспекции в разделе "Документы".

Задать интересующие вопросы также возможно с использованием социальных сетей "ВКонтакте" и "Facebook". Официальные группы Госжилинспекции в этих сетях легко найти по запросу "Жилинспектор".

Вопрос: Как узнать, кто обслуживает дом?

Ответ: В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 161) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

Способ управления домом выбирается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Информация об организации, обслуживающей дом, обычно размещается на информационных стендах или досках, которые могут быть установлены рядом с домом, подъездом или внутри подъездов (на лестничных клетках).

Кроме того, информацию о компании, которая управляет домом, можно получить через интернет-сайт Государственной корпорации - Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства (www.reformagkh.ru) в разделе "Мой дом", выбрав соответствующий регион России (Московская область), муниципальное образование и адрес дома.

В том случае, если, по мнению, сведения об управляющей организации неверны и требуют

уточнения, необходимо обратиться с заявлением в Государственную жилищную инспекцию Московской области. После проведения соответствующей проверки будет направлен официальный ответ с информацией о компании, которая управляет домом.

Вопрос: Какие вопросы относятся к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме - это орган управления домом. Так определено Жилищным кодексом РФ. Общее собрание может принимать решения по следующим вопросам:

1. Реконструкция дома (в том числе его расширение или надстройка), строительство хозяйственных построек и других сооружений, капитальный ремонт общего имущества.

2. Пределы использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (в том числе введение ограничений пользования им).

3. Условия пользования общим имуществом иными лицами. В том числе заключение договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если при этом предполагается использовать общее имущество.

Также общее собрание определяет лиц, которые от имени собственников помещений будут заключать такие договоры.

4. Способ управления многоквартирным домом - ТСЖ или жилищный кооператив, управляющая компания либо непосредственное управление.

5. Вопросы проведения текущего ремонта общего имущества, а также согласно части 2 ст. 158 Жилищного кодекса РФ порядка оплаты расходов за капитальный ремонт многоквартирного дома.

Вопрос: Как проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации в многоквартирных домах-новостройках?

Ответ: В течение двадцати дней со дня выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома орган местного самоуправления размещает извещение о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации на официальном сайте в сети Интернет, и в течение 40 дней со дня размещения такого извещения проводит открытый конкурс.

В течение 10 дней со дня проведения конкурса орган местного самоуправления уведомляет всех лиц, принявших от застройщика помещения в данном доме, о результатах открытого конкурса и об условиях договора управления данным домом. Указанные лица обязаны заключить договор управления с управляющей организацией, отобранной по результатам конкурса.

В этих случаях договор заключается на срок не менее чем на год и не более чем на три года.

До заключения данного договора управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия стандартам управления многоквартирными домами или управляющей организацией, с которой застройщик заключил договор управления не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию дома. Данный договор заключается на срок не более чем три месяца.

Ст. 161 ЖК РФ.

Вопрос: В многоквартирном доме создано ТСЖ. Председатель ТСЖ незаконно расходует деньги, собранные с собственников помещений в многоквартирном доме, а также без согласования с общим собранием собственников принимает решение по сдаче в аренду нежилых помещений в доме и др. Как проверить деятельность председателя ТСЖ и что делать?

Ответ: Собственники помещений могут обратиться в Государственную жилищную инспекцию Московской области. Она имеет право:

- проверять правомерность принятия решения о создании товарищества собственников жилья, соответствие устава товарищества законодательству Российской Федерации, правомерность избрания председателя и членов правления товарищества;

- выдавать предписания о прекращении нарушений обязательных требований, об устранении выявленных нарушений;

- обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований Жилищного кодекса и о признании договора управления данным домом недействительным в случае неисполнения в установленный срок предписания об устранении несоответствия устава товарищества обязательным требованиям или в случаях выявления нарушений порядка создания ТСЖ.

Ст. 20 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вопрос: Управляющая организация хочет досрочно расторгнуть договор управления домом. Может ли она это сделать?

Ответ: Только собственники помещений многоквартирного дома имеют право на расторжение договора управления в одностороннем порядке.

При отсутствии соответствующего решения общего собрания собственников жилых помещений у управляющей организации не имеется на это правовых оснований.

Статьи 161, 162 Жилищного кодекса РФ.

Вопрос: Как поменять форму управления домом или сменить управляющую компанию?

Ответ: Способ управления домом выбирается общим собранием собственников помещений многоквартирного дома и может быть изменен в любое время на основании его решения (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).

В том случае, если управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения этого договора.

Кроме того, общее собрание вправе принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления домом.

Управляющая организация за тридцать дней до прекращения договора управления многоквартирным домом обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные связанные с управлением таким домом документы вновь выбранной управляющей организации, товариществу собственников жилья либо жилищному кооперативу, а в случае непосредственного управления таким домом собственниками помещений - одному из данных собственников.

Вопрос: Как выбирают способ управления многоквартирным жилым домом?

Ответ: Собственники помещений многоквартирного дома обязаны выбрать один из способов управления:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
- 3) управление управляющей организацией.

При осуществлении непосредственного управления собственниками лица, выполняющие работы по содержанию, ремонту дома и предоставлению коммунальных услуг, несут ответственность за выполнение своих обязательств непосредственно перед собственниками помещений.

При управлении товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом указанные организации несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме и предоставление коммунальных услуг. Товарищество или кооператив могут оказывать услуги и выполнять работы своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности.

При управлении управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и выполнение работ, за содержание общего имущества в доме и предоставление коммунальных услуг.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Многоквартирный дом может управляться только одной управляющей организацией.

Вопрос: Как проводится общее собрание собственников помещений?

Ответ: Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить годовое общее собрание ежегодно. Само собрание определяет сроки и порядок его проведения, а также порядок уведомления о принятых решениях.

Все собрания помимо общего годового являются внеочередными. Они могут созываться по инициативе любого из собственников.

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа. При отсутствии кворума должно быть проведено повторное общее собрание.

Инициатор созыва общего собрания обязан сообщить о его проведении не позднее чем за десять дней до намеченной даты. Сообщение должно быть направлено каждому собственнику заказным письмом (если решением общего собрания не предусмотрен иной способ информирования), или вручено каждому собственнику под роспись, либо размещено в помещении дома, определенном на общем собрании и доступном для всех собственников.

Решения общего собрания принимаются большинством голосов принимающих участие, за исключением ряда случаев. Для принятия решения о реконструкции, способе формирования фонда

капитального ремонта, получении кредита на капитальный ремонт, пределах использования земельного участка, пользовании общим имуществом другими лицами, уполномочивании на заключение договоров на использование общего имущества необходимы не менее двух третей голосов. Решения оформляются протоколами.

В случае если на общем собрании не было кворума, в дальнейшем решения по его повестке могут быть приняты путем проведения заочного голосования.

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

Решения собрания, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников инициатором его созыва. Информация размещается в помещении дома, определенном на общем собрании и доступном для всех собственников.

Вопрос: Как проводится открытый конкурс по выбору управляющей организации в многоквартирных домах, где не выбран или не реализован способ управления?

Ответ: Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, если в течение года со дня проведения конкурса собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления или если принятое решение не было реализовано.

Открытый конкурс проводится также в случае, если до окончания срока действия договора управления многоквартирным домом, заключенного по результатам открытого конкурса, не выбран способ управления этим домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано.

Информация о проведении открытого конкурса по отбору управляющей организации размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет, а также публикуется в официальном печатном издании, предназначенном для размещения информации о заказах для муниципальных нужд.

Информация о результатах открытого конкурса размещается на том же сайте и публикуется в том же издании в течение трех дней со дня определения результатов.

Орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня проведения открытого конкурса уведомляет всех собственников помещений в многоквартирном доме о его результатах и условиях договора управления этим домом. Собственники помещений обязаны заключить договор управления с организацией, выбранной по результатам конкурса.

Орган местного самоуправления не позднее чем за месяц до окончания срока действия договора управления созывает собрание собственников помещений в доме для решения вопроса о выборе способа управления, если такое решение ранее не было принято собранием.

Любой собственник помещения может обратиться в суд с требованием обязать органы местного самоуправления выбрать управляющую организацию. Заключение договора управления без проведения открытого конкурса допускается, если указанный конкурс в соответствии с законодательством признан несостоявшимся.

Ст. 161 ЖК РФ.

Вопрос: Каковы существенные условия и порядок заключения договора управления?

Ответ: Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме. При выборе управляющей организации общим собранием с каждым собственником помещения заключается договор управления на условиях, указанных в решении общего собрания. При этом собственники помещений, обладающие более чем 50 процентами голосов, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

В доме-новостройке с каждым лицом, принявшим от застройщика помещение по передаточному акту или иному документу о передаче, заключается договор управления многоквартирным домом. При этом такие лица выступают в качестве одной стороны заключаемого договора, если они составляют более чем 50 процентов от их общего числа.

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) решением общего собрания собственников - на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
 - 2) по результатам открытого конкурса - на срок не менее чем один год, но не более чем три года;
 - 3) на основании договора с застройщиком - не более чем три месяца.
- Ст. 161 - 162 ЖК РФ.

Вопрос: Каковы права и обязанности члена товарищества собственников жилья?

Ответ: Стать членом товарищества собственников жилья можно на основании заявления о вступлении в ТСЖ.

Число создателей ТСЖ должно превышать 50 процентов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если в многоквартирном доме создано ТСЖ, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать его членами после возникновения у них права собственности на помещения.

Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в многоквартирном доме.

Члены ТСЖ и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности ТСЖ в порядке и в объеме, которые установлены Жилищным кодексом РФ и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:

- 1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;
- 2) реестр членов товарищества;
- 3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);
- 4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;
- 5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;
- 6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;
- 7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;
- 9) иные предусмотренные ЖК РФ, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.

Вопрос: Какие вопросы решает общее собрание ТСЖ?

Ответ: К компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относятся:

- 1) внесение изменений в устав товарищества или утверждение устава товарищества в новой редакции;
- 2) принятие решений о реорганизации и ликвидации товарищества, назначение ликвидационной комиссии, утверждение промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;
- 3) избрание членов правления товарищества, членов ревизионной комиссии (ревизора) товарищества и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также председателя правления товарищества из числа членов правления товарищества, досрочное прекращение их полномочий;
- 4) установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества;
- 5) утверждение порядка образования резервного фонда товарищества, иных специальных фондов товарищества (в том числе фондов на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме) и их использования, а также утверждение отчетов об использовании таких фондов;
- 6) принятие решения о получении заемных средств, в том числе банковских кредитов;
- 7) определение направлений использования дохода от хозяйственной деятельности товарищества;
- 8) утверждение годового плана содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме, отчета о выполнении такого плана;
- 9) утверждение смет доходов и расходов товарищества на год, отчетов об исполнении таких смет, аудиторских заключений (в случае проведения аудиторских проверок);
- 10) утверждение годового отчета о деятельности правления товарищества;
- 11) утверждение заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества по результатам

проверки годовой бухгалтерской (финансовой) отчетности товарищества;

12) рассмотрение жалоб на действия правления товарищества, председателя правления товарищества и ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;

13) принятие и изменение по представлению председателя правления товарищества правил внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положения об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества, предусмотренных настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членом товарищества;

14) определение размера вознаграждения членом правления товарищества, в том числе председателя правления товарищества.

Уставом ТСЖ к компетенции общего собрания членом товарищества также может быть отнесено решение иных вопросов.

Часть 2 ст. 145 ЖК РФ.

Вопрос: Для чего и как выбирают правление ТСЖ и его председателя?

Ответ: Правление товарищества собственников жилья вправе принимать решения по всем вопросам деятельности товарищества, за исключением вопросов, отнесенных к исключительной компетенции общего собрания собственников помещений и общего собрания членом ТСЖ.

Правление ТСЖ избирается из числа членом товарищества общим собранием на срок, установленный уставом товарищества, но не более чем на два года.

Правление правомочно принимать решения, если на его заседании присутствует не менее чем пятьдесят процентов общего числа членом правления. Решения принимаются простым большинством голосов, если большее число голосов не предусмотрено уставом товарищества. Решения оформляются протоколом и подписываются председателем правления и секретарем заседания.

В обязанности правления ТСЖ входят:

1) соблюдение товариществом законодательства и требований устава;

2) контроль за своевременным внесением членами товарищества установленных обязательных платежей и взносов;

3) составление смет доходов и расходов товарищества и отчетов о финансовой деятельности, предоставление их общему собранию для утверждения;

4) управление многоквартирным домом или заключение договоров на управление им;

5) наем работников для обслуживания многоквартирного дома и увольнение их;

6) заключение договоров на обслуживание, эксплуатацию и ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

7) ведение реестра членом товарищества, делопроизводства, бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности;

8) созыв и проведение общего собрания членом товарищества;

9) выполнение иных вытекающих из устава товарищества собственников жилья обязанностей.

Правление ТСЖ избирает из своего состава председателя, если это не является компетенцией общего собрания.

Председатель правления избирается на срок, установленный уставом товарищества. Он обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель правления ТСЖ действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членом товарищества правила внутреннего распорядка товарищества в отношении работников, в обязанности которых входят содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, положение об оплате их труда, утверждение иных внутренних документов товарищества.

Вопрос: Что включает в себя реестр членом ТСЖ?

Ответ: Реестр членом товарищества собственников жилья должен содержать сведения, позволяющие идентифицировать членом товарищества и осуществлять связь с ними, а также сведения о размерах принадлежащих им долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Вопрос: Как ликвидировать ТСЖ?

Ответ: Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации ТСЖ в случае, если члены товарищества не обладают более чем 50 процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Также ТСЖ может быть ликвидировано по заявлению в суд Госжилинспекции Московской области в

случае, если будут установлены грубые нарушения жилищного законодательства при его создании.

Вопрос: Как создается и ликвидируется ЖК и ЖСК?

Ответ: Жилищным или жилищно-строительным кооперативом признается добровольное объединение граждан и в ряде случаев юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом.

Члены жилищного кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. При проведении реконструкции многоквартирного дома жилищный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке реконструкцию этого дома в соответствии с разрешением на строительство.

Члены жилищно-строительного кооператива своими средствами участвуют в строительстве, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. Жилищно-строительный кооператив выступает в качестве застройщика и обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию многоквартирного дома в соответствии с разрешением на строительство.

Количество членов жилищного кооператива не может быть менее чем пять, но не должно превышать количество жилых помещений в строящемся или приобретаемом кооперативом многоквартирном доме.

Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Жилищный кооператив по решению общего собрания его членов (конференции) может быть преобразован в товарищество собственников жилья.

Жилищный кооператив может быть ликвидирован по основаниям и в порядке, которые предусмотрены гражданским законодательством.

Вопрос: Что должно быть в уставе ЖК и ЖСК?

Ответ: В уставе жилищного кооператива должны содержаться сведения о наименовании кооператива, месте его нахождения, предмете и целях деятельности, порядке вступления в члены кооператива, порядке выхода из кооператива и выдачи паевого взноса, иных выплат, размере вступительных и паевых взносов, составе и порядке внесения вступительных и паевых взносов, об ответственности за нарушение обязательств по внесению паевых взносов, о составе и компетенции органов управления кооператива и органов контроля за деятельностью кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, порядке покрытия членами кооператива понесенных им убытков, порядке реорганизации и ликвидации кооператива.

Устав жилищного кооператива может содержать иные не противоречащие Жилищному кодексу и другим федеральным законам положения.

Вопрос: Кто может быть членом ЖК и ЖСК? Каковы их права и обязанности?

Ответ: Членом жилищного кооператива может быть:

1) гражданин, достигший возраста шестнадцати лет;

2) юридическое лицо в случае, установленном законодательством Российской Федерации;

3) юридическое лицо, являющееся собственником помещения в многоквартирном доме, в случае, если жилищный кооператив осуществляет управление общим имуществом в этом многоквартирном доме.

Членами жилищного кооператива с момента его государственной регистрации в качестве юридического лица становятся лица, проголосовавшие за организацию жилищного кооператива.

Граждане, имеющие право на предоставление помещения по договору социального найма, имеют преимущественное право на вступление в жилищные кооперативы, организованные при содействии органов государственной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или органов местного самоуправления.

Гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление ЖК заявление о приеме в его члены. Заявление должно быть рассмотрено в течение месяца правлением ЖК и утверждено решением общего собрания. Гражданин или юридическое лицо признается членом жилищного кооператива с момента уплаты вступительного взноса после утверждения решения о приеме в члены жилищного кооператива общим собранием членов кооператива (конференцией).

Вопрос: Как избирается правление ЖК и ЖСК, председатель правления ЖК и ЖСК? Каковы их полномочия?

Ответ: Правление жилищного кооператива избирается из числа его членов общим собранием (конференцией) в количестве и на срок, которые определены уставом кооператива.

Порядок деятельности правления жилищного кооператива и принятия им решений устанавливается уставом и внутренними документами кооператива (положением, регламентом или иным документом кооператива).

Правление жилищного кооператива осуществляет руководство текущей деятельностью кооператива,

избирает из своего состава председателя и осуществляет иные полномочия, не отнесенные уставом кооператива к компетенции общего собрания.

Правление жилищного кооператива подотчетно общему собранию (конференции).

Председатель правления ЖК избирается правлением из своего состава на срок, определенный уставом кооператива.

Председатель правления жилищного кооператива:

- 1) обеспечивает выполнение решений правления кооператива;
- 2) без доверенности действует от имени кооператива, в том числе представляет его интересы и совершает сделки;
- 3) осуществляет иные полномочия, не отнесенные к компетенции общего собрания (конференции) или правления кооператива.

Членами правления жилищного кооператива, ревизионной комиссии (ревизором) кооператива, а также главным бухгалтером не могут являться граждане:

- 1) имеющие судимость за умышленные преступления;
- 2) в отношении которых не истек срок, в течение которого они считаются подвергнутыми административному наказанию в виде дисквалификации;
- 3) которые ранее занимали должности руководителя, его заместителя или главного бухгалтера организации, осуществлявшей деятельность в сфере строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, инженерных изысканий для строительства, архитектурно-строительного проектирования, либо являлись индивидуальными предпринимателями, осуществлявшими деятельность в указанных сферах, если такие организация, индивидуальные предприниматели были исключены из членов саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства или признаны несостоятельными (банкротами) и с момента их исключения или завершения соответствующей процедуры, применяемой в деле о несостоятельности (банкротстве), прошло менее чем три года.

Содержание общего имущества многоквартирного дома

Вопрос: Почему жильцы первых этажей должны оплачивать лифты и мусоропровод?

Ответ: Собственник любого помещения в многоквартирном доме также является собственником доли в общем имуществе дома. Данное оборудование входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Жилищный кодекс РФ определяет, что оплачивать расходы по его содержанию обязаны все без исключения наниматели и собственники помещений в этом доме. То есть жильцы оплачивают лифт не как средство транспортировки граждан и грузов. Они финансируют работы по техническому содержанию и эксплуатации лифтового хозяйства в доме, где они являются собственниками или нанимателями помещений.

Вопрос: Какой официальный срок службы у шиферной кровли? Также хотелось бы узнать о ремонте фасада здания и подъезда - как часто он должен проводиться?

Ответ: Ремонт крыши, утепление и ремонт фасада - это виды капитального ремонта многоквартирного дома.

Минимальная продолжительность эксплуатации до ремонта (замены) составляет:

- 30 лет для кровли из асбестоцементных листов и волнистого шифера;
- от 15 до 30 лет (в зависимости от проекта дома) для фасада многоквартирного дома (при наличии разрушения и повреждения отделочного слоя, ослаблении крепления выступающих архитектурных деталей - карнизов, балконов, поясов, кронштейнов, розеток, тяг и др.).

Работы по внутренней отделке подъездов относятся к текущему ремонту и включают в себя восстановление отделки стен, потолков, отдельных участков полов, окраску радиаторов, трубопроводов подъезда и т.д. Периодичность текущего ремонта подъездов не должна превышать 5 лет.

Вопрос: Как часто и какие работы должны проводиться по содержанию общего имущества?

Ответ: Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, определен постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290. Точный перечень работ и их периодичность закреплены в договоре управления домом.

Вопрос: Как найти договор управления домом?

Ответ: Запросить в управляющей компании. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 они обязаны предоставить договор по запросу собственника.

Вопрос: Какова периодичность уборки отходов из камер мусоропровода?

Ответ: Отходы должны удаляться ежедневно. При этом необходимо закрывать заслонку ствола мусоропровода.

Вопрос: Как часто должен ремонтироваться подъезд?

Ответ: Один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа. Постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда".

Вопрос: Какие работы должны быть проведены во время подготовки к отопительному периоду?

Ответ: Должны быть произведены все работы по закрытию теплового контура, в том числе отремонтированы и утеплены дверные и оконные проемы в подъездах.

Вопрос: Правомерно ли взимание платы за сбор и вывоз мусора (ТБО) из расчета за 1 кв. м площади жилья?

Ответ: Содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя в том числе сбор и вывоз твердых бытовых отходов. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из его общей площади. В связи с этим плата за сбор и вывоз мусора взимается из расчета за 1 кв. м общей площади жилого помещения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "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".

Вопрос: Регулируется ли размер платы за сбор и вывоз мусора (ТБО)?

Ответ: Данная услуга не подлежит регулированию и является конкурентной. Ее стоимость устанавливается организацией, осуществляющей данный вид деятельности, на основании договора с потребителем.

В то же время тарифы на услуги по утилизации (захоронению) ТБО подлежат государственному регулированию.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 210-ФЗ "Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса".

Стоимость регулируемой услуги по утилизации и нерегулируемой услуги по сбору и вывозу мусора включается в плату за содержание и текущий ремонт жилья, которая устанавливается из расчета на 1 кв. м площади жилья.

Стоимость утилизации ТБО может также входить в плату за сбор и вывоз мусора и не включаться отдельно в плату за содержание и текущий ремонт жилья.

Вопрос: Должна ли быть теплоизоляция на трубопроводах теплоснабжения, проходящих по подвальному помещению и чердаку?

Ответ: Да, это необходимо для надежной и экономичной эксплуатации систем теплоснабжения.

Вопрос: Кто осуществляет обслуживание и надзор за системами дымоудаления и противопожарной автоматики (ДУ и ППА)?

Ответ: Системы дымоудаления и противопожарной автоматики обслуживают управляющие организации. Надзор за этими системами осуществляют органы Государственного пожарного надзора.

Вопрос: Кто осуществляет дератизацию и надзор за проведением дератизации?

Ответ: Дератизацию проводит управляющая организация. Надзор за соблюдением санитарно-эпидемиологических требований осуществляет Роспотребнадзор.

Вопрос: Кто обслуживает общедомовые телевизионные антенны?

Ответ: Обслуживание и ремонт радиотрансляционной сети, оборудования радиотрансляционных стоек, телевизионных антенн коллективного пользования, а также усилителя коллективных систем приема телевидения должно производиться специализированными организациями.

Вопрос: Когда производится проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов?

Ответ: Таких случаев четыре:

а) при приемке дымовых и вентиляционных каналов в эксплуатацию при газификации здания и (или) подключении нового газоиспользующего оборудования;

б) при переустройстве и ремонте дымовых и вентиляционных каналов;

в) в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (периодическая проверка). Такие проверки проводятся не реже 3 раз в год - не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона;

г) при отсутствии тяги, выявленном в процессе эксплуатации либо при техническом обслуживании и ремонте газового оборудования.

Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410.

Вопрос: Каковы нормативные сроки устранения неисправностей в доме?

Ответ: Законодательством установлены предельные сроки устранения неисправностей в жилых домах с момента их обнаружения или заявки потребителя (ГОСТ Р 51617-2000; постановление Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170 "Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда"). В частности, устраняются:

- неисправности аварийного порядка трубопроводов и их сопряжений - незамедлительно;

- нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами, - незамедлительно;

- неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.) - незамедлительно;

- неисправности электроплиты (с полным отключением электроплиты) - 3 часа;

- протечки в отдельных местах кровли - 1 сутки;

- неисправности лифта - 1 сутки;

- дверные заполнения (входные двери подъездов) - 1 сутки;

- течи в кранах водопроводных и сливных бачков - 1 сутки;

- неисправности мусоропроводов - 1 сутки;

- неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников) - 1 сутки.

Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен - 1 сутки (в зимнее время), 3 суток (в летнее время);

- протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах, - 3 суток;

- неисправности приборов учета воды, тепловой и электрической энергии, газа - 5 суток.

Вопрос: При каком перерыве в работе лифта можно требовать перерасчет?

Ответ: Перерасчет за недополученную услугу осуществляется при простое лифта от суток и более за каждые сутки простоя.

Вопрос: Какие требования предъявляются к стыкам панелей?

Ответ: Таких требований три:

а) водозащита за счет герметизирующих мастик с соблюдением технологии их нанесения и необходимой подготовкой поверхности;

б) воздухозащита за счет уплотняющих прокладок из поропласта, гернита, вилатерма, пакли, смоляного каната или др. материалов с обязательным обжатием не менее 30-50%;

в) теплозащита за счет установки утепляющих пакетов. Раскрытие стыков от температурных деформаций не должно превышать 2-3 мм по вертикали и 0,6-0,7 мм по горизонтали.

Стыковые соединения, имеющие протечки, должны быть заделаны с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов в кратчайшие сроки (в малых объемах в период подготовки домов к зиме).

Вопрос: Каким документом регламентируется звукоизоляция помещений?

Ответ: Звукоизоляция помещений и ограждающих конструкций выполняется в соответствии со СНиП 23-03-2003.

Вопрос: Что такое инсоляция?

Ответ: Это облучение солнечными лучами. Освещение жилого помещения солнечным светом является важным фактором микроклимата. Продолжительность инсоляции квартиры в соответствии с санитарными нормами, должна быть не менее трех часов в сутки. Для достижения нормального бактерицидного эффекта необходимо, чтобы прямым солнечным светом обрабатывалась хотя бы одна комната двухкомнатной квартиры и две комнаты четырехкомнатной. Нормы проектирования жилых зданий не допускают, чтобы все комнаты выходили на одну северную сторону дома, так как квартиры на северной стороне совсем не получают солнечного света.

Санитарные правила и нормы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01 "Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите помещений жилых и общественных зданий и территорий".

Вопрос: Каким требованиям должна удовлетворять теплоизоляция ограждающих конструкций?

Ответ: Теплоизоляция ограждающих конструкций должна удовлетворять требованиям СНиП 23-02-2003 "Тепловая защита зданий".

Вопрос: Кто отвечает за техническое состояние квартир?

Ответ: Собственники помещений и наниматели в соответствии с договором найма.

Вопрос: Что делать при выявлении строительных дефектов в домах-новостройках?

Ответ: Участник долевого строительства вправе предъявить застройщику требования в связи с ненадлежащим качеством объекта долевого строительства в течение гарантийного срока. Он устанавливается договором и не может составлять менее пяти лет со дня передачи объекта участнику долевого строительства. Вопрос устранения строительных дефектов решается собственниками жилых помещений в претензионном порядке с застройщиком или судом в порядке гражданского судопроизводства.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости".

Вопрос: Кто может проверить деятельность управляющих компаний?

Ответ: Это может сделать орган местного самоуправления. Если собственники помещений, органы управления ТСЖ либо жилищного кооператива, председатель совета многоквартирного дома направили обращение о невыполнении управляющей организацией своих обязательств, проверка должна быть проведена в пятидневный срок.

Если невыполнение условий договора управления многоквартирным домом установлено, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня обращения созывает собрание собственников помещений по вопросу расторжения договора с управляющей организацией и выбора новой или изменения способа управления данным домом.

Ст. 165 Жилищного кодекса РФ.

Кроме того, Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области" осуществляет контроль за:

- обеспечением прав и законных интересов граждан и государства при предоставлении населению жилищных и коммунальных услуг;
- использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от его формы собственности;
- соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям законодательства.

Вопрос: Предусматривается ли изменение размера платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения, если такие услуги оказываются некачественно?

Ответ: Такое возможно. Порядок изменения размера оплаты определяется в установленном Правительством Российской Федерации порядке.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 "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 общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность".

Вопрос: Законно ли включение в платежный документ отдельной строкой платы за услуги по обслуживанию систем автоматической противопожарной сигнализации и домофона?

Ответ: Отдельной строкой - нет. Расходы на обслуживание систем автоматической противопожарной

защиты и автоматически запирающихся устройств дверей (домофона) должны быть предусмотрены в статье по содержанию и ремонту жилого помещения. Данные устройства входят в состав общего имущества многоквартирного дома, расходы по содержанию которого несут собственники помещений.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Вопрос: Кто и как устанавливает размер платы за дополнительные услуги: консьержка, охрана, видеонаблюдение и т.д.?

Ответ: Эти услуги не перечислены в п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства России № 491 от 13.08.2006) и в минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (постановление Правительства России № 290 от 03.04.2013), а значит, являются дополнительными.

Включение в платежку платы за дополнительные услуги (антенна, охрана и т.д.) возможно лишь при наличии:

а) решения общего собрания собственников об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и выделении в едином платежном документе отдельной строкой платы за антенну (охрану и т.п.) в определенном размере;

б) договора каждого жильца с организацией, оказывающей дополнительные услуги.

Во всех других случаях дополнительные услуги считаются навязанными, и гражданин может от них отказаться.

Вопрос: Управляющая компания отказывается от включения в договор содержания общего имущества жилого дома обязанностей по уборке мест общего пользования. Права ли она?

Ответ: Договор на управление домом должен включать в содержание общего имущества дома и пункт об уборке мест общего пользования. При заключении договора с управляющей организацией собственники помещений многоквартирного дома обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Правительством РФ, включают в себя требования обязательной уборки и санитарно-гигиенической очистки помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества.

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Вопрос: Кто должен ремонтировать разрушенные балконы в доме?

Ответ: Управляющие компании.

Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции) относятся к общему имуществу в многоквартирном доме.

При обслуживании общего имущества в многоквартирном доме управляющие компании в соответствии с заключенными с ними договорами управления обязаны обслуживать несущие конструкции балконов.

Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491.

Определение Высшего Арбитражного суда Российской Федерации от 23.08.2010 № ВАС-11344/10.

Вопрос: В подвале жилого дома стоит вода, запах канализации в подъездах и квартирах первого этажа, на стенах плесень и грибок. Что делать и куда обратиться?

Ответ: Необходимо обратиться непосредственно в эксплуатирующую организацию. Если в ближайшее время не будут приняты меры по устранению, обращайтесь в Госжилинспекцию Московской области.

Сотрудниками территориального отдела Госжилинспекции Московской области будет проведена выездная проверка технического состояния подвального помещения. При наличии утечек от инженерного оборудования, затопления подвала, остаточных явлений от затопления, бытового и строительного мусора возбуждается дело об административном правонарушении. Выдается предписание об устранении выявленных нарушений. При наличии плесени и грибка в Роспотребнадзор по Московской области направляется письмо о принятии соответствующих мер.

Статья 7.22 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Вопрос: Что относится к общему имуществу многоквартирного дома?

Ответ: В соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства России от 13.08.2006 № 491, в состав общего имущества включаются в том числе:

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);
- земельный участок с определенными на основании данных государственного кадастрового учета границами, на котором расположен многоквартирный дом, элементы озеленения и благоустройства.

Вопрос: Как рассчитывается размер платы граждан за содержание и ремонт жилого помещения?

Ответ: Для государственного и муниципального жилищного фонда плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органами местного самоуправления.

Собственники жилых помещений устанавливают размер этой платы на общем собрании в зависимости от конструктивных особенностей дома, степени физического износа и технического состояния общего имущества. Если размер платы не утвержден общим собранием собственников, она рассчитывается на основе тарифа, утвержденного органом местного самоуправления.

Если дом управляется ТСЖ, ЖСК или иным потребительским кооперативом, размер платы за содержание и ремонт определяется органами управления ТСЖ либо кооператива в соответствии с их уставами.

Размер платы устанавливается на срок не менее чем один год. Ограничения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения посредством установления предельных индексов не предусматриваются.

Статья 156 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Коммунальные услуги

Вопрос: От чего зависит теплотребление жилого дома, оборудованного общедомовым прибором учета?

Ответ: Теплотребление жилого дома зависит, прежде всего, от состояния его теплового контура. То есть исправности дверей подъездов и подвалов, остекления лестничных клеток, состояния тепловой изоляции на внутридомовых трубопроводах и т.д. Большое значение имеет также количество и площадь мест общего пользования. Уменьшить теплотребление можно за счет своевременного закрытия теплового контура, приведения в надлежащее состояние технического этажа, подвала, исключения тепловых потерь через изоляцию внутридомовых трубопроводов, установки систем автоматического регулирования и других мер.

Вопрос: Где можно узнать утвержденные тарифы на коммунальные услуги?

Ответ: Правительство Российской Федерации утвердило Стандарт раскрытия информации организациями коммунального комплекса. К такой информации относятся и тарифы на коммунальные услуги. Она размещена в открытом доступе на официальном сайте Комитета по ценам и тарифам Московской области в сети Интернет по адресу: http://krc.mosreg.ru/iNefo_orgaNisatio№ (раздел 6 "Стандарты раскрытия информации организациями коммунального комплекса", п. 6.3 "Информация, представленная организациями").

Органы местного самоуправления также обязаны представлять гражданам по их запросам информацию об установленных ценах и тарифах на услуги и работы по содержанию и ремонту многоквартирных домов и жилых помещений в них, о размерах оплаты в соответствии с этими тарифами, о перечне и качестве оказываемых услуг и выполняемых работ.

Вопрос: Как производятся расчеты за услуги отопления?

Ответ: Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Размер платы за отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающей организации, с которой исполнитель (юридическое лицо или индивидуальный предприниматель) заключил договор теплоснабжения.

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Вопрос: Можно ли увидеть затраты организации коммунального комплекса?

Ответ: Да, организации обязаны публиковать эти сведения в открытом доступе (в сети Интернет, в официальных печатных средствах массовой информации, а также по письменным запросам потребителей).

Постановление Правительства Российской Федерации от 30.12.2009 № 1140 "Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания услуг по передаче тепловой энергии".

Вопрос: Из чего складываются цены на природный газ для населения?

Ответ: Розничную цену на природный газ для населения устанавливают органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Она складывается из оптовой цены (более 70% стоимости), тарифа на услуги по транспортировке и расходов, связанных с реализацией газа населению.

Постановление Правительства Российской Федерации от 29.12.2000 № 1021 "О государственном регулировании цен на газ и тарифов на услуги по его транспортировке на территории Российской Федерации".

Оптовые цены на газ и тарифы на его транспортировку регулируются Федеральной службой по тарифам (ФСТ России).

Вопрос: Кто осуществляет контроль за самовольным подключением к электро- и газовым сетям в жилых домах?

Ответ: В соответствии с действующим законодательством контроль в данной сфере осуществляют органы полиции.

(Ст. 7.19 Кодекса об административных правонарушениях РФ.)

При этом виновное лицо отключается от электро- и газоснабжения. При рассмотрении данных дел, кроме административной, может быть применена и уголовная ответственность.

Вопрос: Подлежит ли регулированию стоимость технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования (ВДГО), стоимость установки приборов учета расхода газа?

Ответ: В соответствии с действующим законодательством стоимость данных услуг не подлежит государственному регулированию.

Услуги по техническому обслуживанию и ремонту ВДГО, по установке приборов учета расхода газа может оказывать любая специализированная организация, имеющая аттестованный персонал.

Стоимость технического обслуживания и текущего ремонта ВДГО должна входить в состав тарифов на услуги по содержанию и ремонту жилья и оплачиваться непосредственно собственниками этих приборов.

Закон Московской области предусматривает административную ответственность за правонарушения в сфере содержания и ремонта ВДГО.

Закон Московской области от 16.04.2010 № 39/2010-ОЗ "О государственном контроле в сфере содержания и ремонта внутридомового газового оборудования многоквартирных домов на территории Московской области".

Вопрос: Какая температура должна быть в жилых помещениях в отопительный сезон?

Ответ: Температура воздуха в жилых комнатах, кухне, отдельном санузле должна быть не ниже +18 °С (в угловых комнатах не ниже +20 °С). В ванной комнате и совместном санузле +25 °С, на лестничной клетке +16 °С.

Вопрос: Какая должна быть температура горячей воды при централизованном горячем водоснабжении?

Ответ: Для централизованного водоснабжения температура горячей воды в точке разбора должна быть не ниже +60 °С и не выше +75 °С.

СанПиН 2.1.4.2496-09.

Вопрос: Каков максимальный срок отключения горячей воды на летнюю профилактику?

Ответ: Продолжительность перерыва в горячем водоснабжении в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ не должна превышать 14 суток.

СанПиН 2.1.4.2496-09.

Вопрос: Кто должен заключать договоры на обслуживание внутриквартирного газоиспользующего оборудования в многоквартирных домах?

Ответ: Заказчиком по такому договору должен быть собственник или пользователь помещения, в

котором это оборудование размещено. От имени собственника или пользователя договор может быть подписан:

- лицом, уполномоченным на подписание договора решением общего собрания собственников многоквартирного дома;
- управляющей организацией на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- товариществом или кооперативом на основании протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- управляющей организацией, товариществом или кооперативом, действующими в качестве агентов собственников помещений в многоквартирном доме на основании агентского договора.

Вопрос: Кто отвечает за организацию и безопасность электроснабжения населения?

Ответ: Электроснабжение населения относится к вопросам местного значения поселения, то есть занимается этим орган местного самоуправления поселения.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Надзор за соблюдением требований безопасности электроэнергетики в пределах своей компетенции осуществляет Ростехнадзор и его региональные подразделения.

Положение о Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 30.07.2004 № 401.

Вопрос: Кто контролирует качество воды, куда обращаться, если она ржавая?

Ответ: Водоснабжение населения относится к вопросам местного значения поселения, то есть занимается этим орган местного самоуправления поселения.

Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации".

Нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде, а также к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению населения образует состав административного правонарушения (статья 6.5 Кодекса об административных правонарушениях РФ). Дела по этой статье рассматривают органы государственной санитарно-эпидемиологической службы Российской Федерации.

Вопрос: Каковы правила пользования канализацией?

Ответ: а) содержать в чистоте унитазы, раковины и умывальники;

б) не допускать поломок установленных в квартире санитарных приборов и арматуры;

в) не выливать в унитазы, раковины и умывальники легковоспламеняющиеся жидкости и кислоты;

г) не бросать в унитазы песок, строительный мусор, тряпки, кости, стекло, металлические и деревянные предметы;

д) не допускать непроизводительного расхода водопроводной воды, постоянного протока при водопользовании, утечек через водоразборную арматуру;

е) не пользоваться санитарными приборами в случае засора в канализационной сети;

ж) немедленно сообщать эксплуатационному персоналу обо всех неисправностях системы водопровода и канализации;

з) оберегать санитарные приборы и открыто проложенные трубопроводы от ударов, механических нагрузок;

и) оберегать пластмассовые трубы (полиэтиленовые канализационные стояки и подводки холодной воды) от воздействия высоких температур, механических нагрузок, ударов, нанесения царапин на трубах, красить полиэтиленовые трубы и привязывать к ним веревки;

к) для очистки наружной поверхности пластмассовой трубы пользоваться мягкой влажной тряпкой, категорически запрещается применять металлические щетки;

л) при засорах полиэтиленовых канализационных труб запрещается пользоваться стальной проволокой, пластмассовые трубопроводы прочищать отрезком полиэтиленовой трубы диаметром до 25 мм или жестким резиновым шлангом.

Все эти правила потребителям должны разъяснять работники организаций по обслуживанию жилищного фонда.

Вопрос: Какова допустимая влажность воздуха в холодный период в жилых помещениях?

Ответ: В холодный период влажность воздуха в помещениях должна быть не более 60%.
ГОСТ 30494-96.

Вопрос: Почему производится перерасчет (доначисление) коммунальных услуг по показаниям общедомового прибора учета?

Ответ: Потребители коммунальных услуг в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний общедомовых приборов учета (при их наличии). Если при этом дом оборудован индивидуальными приборами учета, начисления производятся пропорционально их данным. Если приборов нет - на основании нормативов потребления коммунальных услуг и численности проживающих.

П. 22 постановления Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Вопрос: Какие меры социальной поддержки граждан применяются в части оплаты жилищно-коммунальных услуг?

Ответ: Если расходы граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном семейном доходе превышают 22%, граждане имеют право на получение субсидий. Механизм предоставления субсидий определен Правительством Российской Федерации. Выплаты производятся в пределах региональных стандартов нормативной площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг.

Постановление Правительства Российской Федерации от 14.12.2005 № 761 "О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг".

Вопрос: Когда можно рассчитывать льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг?

Ответ: Субсидии перечисляются гражданам до срока внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. В соответствии с жилищным законодательством данная плата вносится ежемесячно до десятого числа, если иное не установлено договором управления многоквартирным домом.

Вопрос: Администрация требует провести проверку приборов учета горячей и холодной воды. Законны ли такие действия, ведь мы вселились в новый дом с уже установленными счетчиками?

Ответ: Во вновь строящихся жилых зданиях установка квартирных узлов учета горячей и холодной воды должна проводиться подрядчиком (застройщиком) по проектам, согласованным с предприятиями "Водоканал" и "Теплосеть", в процессе строительства и за его счет. Смонтированные узлы учета подрядчик передает представителям управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций по акту допуска к эксплуатации.

В случае если застройщик не выполнил какие-то требования, а жители уже заселились, управляющая компания вправе предложить желающим подтвердить работоспособность устройств.

В дальнейшем проверка квартирных счетчиков производится за счет потребителя, а общедомовые проверяет ресурсоснабжающая организация.

В случае отказа от проведения проверки приборов собственник вправе осуществить рассчитываться за потребленные ресурсы по установленным нормативам.

Вопрос: Как определяется начало и окончание отопительного периода?

Ответ: Начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8, а конец отопительного периода - при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 в течение 5 суток подряд. Конкретные сроки начала и окончания отопительного периода устанавливаются органом местного самоуправления.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам" в редакции постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Вопрос: Какие коммунальные услуги подлежат оплате?

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

Часть 4 статьи 154 Жилищного кодекса РФ.

Вопрос: Каков порядок внесения платы за коммунальные услуги?

Ответ: Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья.

Статья 155 Жилищного кодекса РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья. Примерная форма платежного документа для внесения платы за коммунальные услуги утверждена Правительством Московской области.

Постановление Правительства Московской области от 27.12.2013 № 1161/57.

Вопрос: Входит ли балкон и лоджия в отапливаемую площадь?

Ответ: Не входит. В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг при расчете размера платы за отопление учитывается общая площадь жилого помещения. Жилищный кодекс РФ (статья 15) оговаривает, что общая площадь не включает в себя балконы, лоджии, веранды и террасы.

Вопрос: Какие услуги оплачиваются за каждого человека, а какие - за квадратный метр?

Ответ: Плата за жилое помещение не зависит от количества зарегистрированных на его площади человек. Она устанавливается на квадратный метр.

Оплата за отопление также рассчитывается исходя из занимаемой площади жилого помещения.

Платежи за другие коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, газоснабжение, электроснабжение) осуществляются по показаниям приборов учета, а при их отсутствии - исходя из нормативов потребления каждого вида услуг на одного человека.

Ст. 39, 42 ЖК РФ.

Вопрос: Сколько нужно платить за газ в Московской области с 1 декабря 2013 года для населения с газовой плитой в городе без счетчика?

Ответ: Если в квартире нет газового счетчика, а в доме есть центральное отопление и центральное горячее водоснабжение, то плата за газ с 1 декабря 2013 года составляет 51,8 рубля на человека. Официальную информацию о действующих тарифах на газ и нормативы его потребления можно посмотреть на сайте Мособлгаза <http://mosoblgaz.ru/aboNeeNet>.

Вопрос: Какие органы осуществляют полномочия по государственному регулированию тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса в Московской области?

Ответ: Центральным исполнительным органом государственной власти Московской области, осуществляющим данные полномочия с применением мер административного воздействия, является Комитет по ценам и тарифам Московской области.

Вопрос: Можно ли производить начисление за водоотведение отдельно: стоки от холодного водоснабжения, стоки от горячего водоснабжения? Или должна быть единая услуга?

Ответ: Размер платы за услугу водоотведения определяется в единой величине, без разбивки на составляющие, поскольку законодательством такие коммунальные услуги как "отведение стоков от ХВС" и "отведение стоков от ГВС" не предусмотрены.

Вопрос: Как производится расчет размера платы за водоотведение?

Ответ: Если отсутствуют индивидуальные приборы учета сточных вод, то размер такой платы определяется исходя из суммы объемов холодной и горячей воды (если в квартире установлены индивидуальные приборы учета горячей и холодной воды). Если же приборы отсутствуют, плата за водоотведение определяется исходя из установленных нормативов потребления воды.

П. 42 постановления Правительства РФ № 354.

Вопрос: Как добиться перерасчета платы за некачественное предоставление коммунальных услуг?

Ответ: Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества строго определен постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Перерасчет может быть произведен при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Перерасчет оплаты холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения производится в случае отсутствия услуг более 4 часов одновременно. Перерасчет по электроэнергии - в случае более чем 24-часового отсутствия. Перерасчет также производится в случае отклонения температуры горячей воды в точке водозабора от норматива (60-75 градусов) более чем на 3 градуса днем и 5 градусов ночью, а также в случае отклонения состава воды. Перерасчет по отоплению производится, если оно отсутствует больше

чем 16 часов (а при температуре воздуха в помещении 8-10 градусов - более чем 4 часа). При снижении нормативной температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (в жилой комнате, кухне, отдельном санузле - 18 градусов; в ванной комнате, совмещенном санузле - плюс 25 градусов; в угловых помещениях температура должна быть на 2 градуса выше) также производится перерасчет.

Обязательно знать: факт оказания некачественной услуги подтверждается заявкой потребителя в аварийно-диспетчерскую службу, зафиксированной в журнале регистрации сообщений потребителей, и актом проверки.

Если в доме произошла авария, в результате которой предоставление услуги было прекращено на срок дольше установленного, управляющая компания обязана автоматически выполнить перерасчет всему дому. Если этого не произошло, надо обратиться с заявлением в УК, если она не отреагирует, то в Госжилинспекцию.

Если же услуга не оказывается (или оказывается ненадлежащего качества) именно в вашей квартире, перерасчет производится на основании заявления потребителя в управляющую компанию. Если УК отказывается это сделать, гражданин вправе обратиться с жалобой в Госжилинспекцию.

Вопрос: Как осуществляется перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в случае временного отсутствия гражданина?

Ответ: Перерасчет осуществляется при отсутствии потребителя более 5 полных календарных дней подряд в жилом помещении, не оборудованном приборами учета. Не подлежит перерасчету размер платы за водоснабжение и электроснабжение, предоставленные на общедомовые нужды.

Перерасчет осуществляется в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия, которое подтверждается представленными документами, и с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и день окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении. К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

Таковыми документами могут являться:

а) копия командировочного удостоверения или приказа о направлении в служебную командировку с приложением копий проездных билетов;

б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении;

в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя, или их заверенные копии;

г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии;

д) документ органа, осуществляющего временную регистрацию гражданина по месту его временного пребывания, или его заверенная копия;

е) справка организации, осуществляющей вневедомственную охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал, подтверждающая начало и окончание периода, в течение которого жилое помещение находилось под непрерывной охраной и пользование которым не осуществлялось;

ж) справка, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения, детского дома, школы-интерната, специального учебно-воспитательного и иного детского учреждения с круглосуточным пребыванием;

з) справка консульского учреждения или дипломатического представительства Российской Федерации в стране пребывания, подтверждающая временное пребывание гражданина за пределами Российской Федерации;

и) справка дачного, садового, огороднического товарищества, подтверждающая период временного пребывания гражданина по месту нахождения дачного, садового, огороднического товарищества;

к) иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Таким образом, легализованный в установленном порядке и переведенный на русский язык посадочный талон, а также выданные справки о факте пребывания в месте проведения отпуска являются документами, подтверждающими продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства. Также данными документами могут являться счет за проживание в гостинице или другом месте временного пребывания и заверенная копия документа, удостоверяющего личность гражданина Российской Федерации, содержащего отметки о пересечении государственной границы Российской Федерации при осуществлении выезда из Российской Федерации и въезда в Российскую Федерацию.

Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354.

Вопрос: В каких случаях управляющая организация имеет право прекратить предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления жителя?

Ответ: Таких случаев пять:

а) возникновение или угроза возникновения аварийной ситуации в сетях водо-, тепло-, электро- и газоснабжения, а также водоотведения;

б) возникновение стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости устранения их последствий;

в) несанкционированное подключение потребителя к инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

г) использование потребителем бытовых приборов, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки;

д) получение исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги.

Пункт 115 постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 "О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам".

Вопрос: Если собственник помещения в многоквартирном доме передал показания индивидуального прибора учета (ИПУ), например, 30 числа, имеет ли право управляющая организация считать данные показания не переданными в установленный срок и производить расчет по среднемесячному расходу?

Ответ: Потребитель обязан:

- снимать показания счетчиков в период с 23-го по 25-е число текущего месяца;

- передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца (кроме случаев, когда снятие показаний таких приборов обязан совершать исполнитель).

Если потребитель не выполнил эти обязанности в указанный срок, размер платы рассчитывается исходя из среднемесячного объема потребления.

Подп. "в" п. 34 постановления Правительства РФ № 354.

Вопрос: На основании чего и как начисляют плату за общедомовые нужды?

Ответ: Плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды начисляется всем потребителям в многоквартирном доме. Она не зависит от наличия или отсутствия индивидуальных приборов учета, пропорциональна площади занимаемых помещений и выделяется в платежном документе отдельной строкой. Подлежащий оплате объем коммунальных услуг на общедомовые нужды рассчитывается следующим образом:

- при наличии общедомового прибора учета - как разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой объемов индивидуального потребления во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме;

- при отсутствии общедомового прибора учета - по установленным нормативам на общедомовые нужды, утвержденным распоряжением Министерства строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства.

Постановление Правительства РФ № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах".

Вопрос: Как уменьшить расходы на общедомовые нужды?

Ответ: Практика показывает, что чем больше в доме установлено индивидуальных приборов учета, тем меньше начисленная плата за общедомовые нужды (ОДН). Следовательно, необходимо убеждать соседей, у которых счетчики не установлены, срочно их поставить, тем более этого требует и действующее законодательство.

Также следует рассмотреть данный вопрос на общем собрании собственников помещений в доме.

Другая причина перерасхода воды - в жилом помещении зарегистрирован 1 человек, а фактически проживает несколько. Часто такие квартиры сдаются в аренду. Естественно, тратят они воды в несколько раз больше, чем предусмотрено нормативом на 1 человека. А собственник помещения не спешит устанавливать в квартире индивидуальные приборы учета воды: платить по нормативу - дешевле. Разница между фактическим потреблением и нормативом переходит в ОДН и распределяется между всеми собственниками помещений в доме. И те, кто установил приборы учета, должны платить и за себя, и за "того парня".

Но действующим законодательством предусмотрена возможность начисления платы тем, кто не зарегистрирован по данному адресу. Для этого председателям советов многоквартирных домов, товарищества или кооператива необходимо выверить фактическое проживание временных жильцов в помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета холодной, горячей воды и электроэнергии, составить списки и передать данные в управляющую организацию или ТСЖ для составления акта и направления его в течение 3 дней в органы внутренних дел или контрольные и

надзорные органы в сфере миграции. На основании протоколов об административных правонарушениях исполнитель коммунальных услуг имеет право выполнить перерасчет размера платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

Вопрос: Правомерно ли поступает управляющая компания, взимая плату за ввод индивидуальных приборов учета в эксплуатацию?

Ответ: С 19 сентября 2013 года Правила предоставления коммунальных услуг предусматривают ввод исполнителем приборов учета в эксплуатацию без взимания платы. Пломбы устанавливаются бесплатно, за исключением случаев, когда опломбирование производится управляющей организацией повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

Кроме того, теперь регламентирована процедура согласования явки представителей управляющей компании для ввода ИПУ в эксплуатацию. Они должны в трехдневный срок после подачи заявки согласовать время приемки, а в 15-дневный - опломбировать его. Если же этого не случилось, счетчик считается введенным в эксплуатацию с даты подачи заявки. И как раз с этого момента его показания учитываются при определении объема потребленных коммунальных услуг.

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (ред. от 19.09.2013) "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов".

Вопрос: Каков порядок действий по привлечению управляющей компании к ответственности за недостаточную подачу тепла в квартиры в зимнее время?

Ответ: Управляющая компания может быть привлечена к административной ответственности.

В этом случае жителям необходимо, прежде всего, обратиться в управляющую компанию с указанием проблемы для составления соответствующих актов. Если меры по жалобе не принимаются, граждане вправе письменно обратиться в Главное управление Московской области "Государственная жилищная инспекция Московской области". При наличии достаточных оснований для возбуждения административного дела сотрудниками территориального отдела Госжилинспекции Московской области будет составлен протокол об административном правонарушении и выдано предписание об устранении выявленных нарушений и проведении перерасчета.

Статьи 7.22, 7.23 Кодекса об административных правонарушениях РФ.

Аварийное жилье

Вопрос: Кто принимает решение о признании дома аварийным?

Ответ: Признать многоквартирный дом аварийным и подлежащим сносу или реконструкции может межведомственная комиссия федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления (в зависимости от формы собственности жилищного фонда).

Заявление о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции подается на имя руководителя данного органа.

Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу".

Вопрос: Как признать дом аварийным?

Ответ: Решение о признании дома аварийным принимает межведомственная комиссия при администрации муниципального образования на основе заключения специализированной организации о непригодности дома для проживания.

Таким образом, с целью признания дома аварийным гражданам необходимо обращаться в администрацию. В течение 30 дней с момента регистрации обращения комиссия принимает одно из следующих решений:

- дом пригоден для проживания;
- дом пригоден для проживания после проведения капитального ремонта;
- дом непригоден для проживания.

На основании заключения уполномоченный орган издает распоряжение с указанием сроков отселения физических и юридических лиц в случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции или о признании необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ.

При этом жильцы вправе самостоятельно нанять специализированную организацию для подготовки соответствующего заключения. Для стандартного пятиэтажного дома составление заключения обойдется примерно в 20-40 тысяч рублей. В том случае, если организация после обследования технического состояния дома выдаст заключение о его аварийности, с этим заключением необходимо обратиться в

межведомственную комиссию или сразу в суд о понуждении администрации муниципального образования признать дом аварийным и расселить жителей. Также можно первоначально обратиться в суд, который в рамках разбирательства назначит обследование дома специализированной организацией.

Ст. 32 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Разделы III-IV Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Вопрос: Какие документы необходимо приложить к обращению в администрацию о признании дома аварийным и непригодным для проживания?

Ответ: Заявитель предъявляет документ, удостоверяющий его личность, и следующие документы:

- заявление в произвольной форме либо по форме уполномоченного органа;
- нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на помещение;
- технический паспорт жилого помещения (дома), выданный органом технической инвентаризации, с указанием износа основных конструктивных элементов и дома в целом либо отдельного помещения, а также остаточной стоимости этого дома либо отдельного помещения на день выдачи технического паспорта;
- в случае отнесения помещения к жилым домам, представляющим историческую ценность или расположенным в зонах регулирования исторической застройки, необходимо заключение органа, осуществляющего функции государственного контроля за использованием и охраной памятников истории и культуры;
- в случае обращения представителя заявителя - доверенность от заявителя на получение документа, оформленная в порядке, определенном гражданским законодательством.

Вопрос: Может ли Госжилинспекция ускорить признание дома аварийным?

Ответ: Да. В случае если имеются признаки аварийности дома, если есть угроза жизни и здоровью граждан, необходимо обратиться в Госжилинспекцию. По итогам проверки в случае подтверждения фактов в орган местного самоуправления будет направлено представление о необходимости рассмотрения в 30-дневный срок технического состояния дома на межведомственной комиссии и признания дома непригодным для проживания и подлежащим сносу.

Вопрос: Кто должен проводить обследование жилого дома федерального значения для признания его непригодным для проживания?

Ответ: Межведомственную комиссию для оценки помещений жилищного фонда Российской Федерации создает федеральный орган исполнительной власти. В состав комиссии включаются представители этого органа, председателем назначается его должностное лицо. Комиссия составляет заключение о признании помещения пригодным либо непригодным для постоянного проживания.

На основании полученного заключения соответствующий федеральный орган исполнительной власти принимает решение и издает распоряжение о дальнейшем использовании помещения. В случае признания дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции либо признания необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ определяются сроки отселения физических и юридических лиц. Данное решение может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Когда в неудовлетворительном состоянии находится объект федерального жилищного фонда и при этом организация - владелец объекта в течение длительного времени не принимает мер по его восстановлению, жильцам дома следует обращаться в органы прокуратуры, а также в суд с требованием защиты своих прав на жилище и его безопасность.

Вопрос: Каким образом предоставляется жилое помещение собственникам жилья?

Ответ: Если в многоквартирном доме, признанном аварийным, нет муниципальных квартир, то на основании ст. 32 Жилищного кодекса РФ муниципальное образование изымает дом для муниципальных нужд. Собственник жилого помещения не позднее чем за год до предстоящего изъятия данного помещения должен быть уведомлен в письменной форме о принятом решении об изъятии принадлежащего ему жилого помещения. По соглашению с собственником квартира у него может быть выкуплена или ему может быть предоставлена взамен другая квартира с зачетом его стоимости в выкупную цену.

Вопрос: Что положено при переселении из аварийного жилья нанимателю жилого помещения по договору социального найма?

Ответ: Статьей 89 Жилищного кодекса РФ установлено, что предоставляемое гражданам в связи с выселением другое жилое помещение по договору социального найма должно быть благоустроенным применительно к условиям соответствующего населенного пункта, равнозначным по общей площади (метр в метр) и находиться в границах данного населенного пункта. С письменного согласия гражданина

предоставляемое жилое помещение может находиться в границах другого населенного пункта.

Расселение из аварийного жилья - это обеспечение безопасности проживания граждан, а не улучшение их жилищных условий. Граждане, которым в связи с выселением предоставлено равнозначное жилое помещение, сохраняют право состоять на учете в качестве нуждающихся в жилых помещениях.

Вопрос: Кто должен оплачивать дополнительные квадратные метры, если при переселении из аварийного жилья предоставлена квартира большей площади?

Ответ: Согласно программе по расселению аварийного жилья в Московской области на 2013-2015 годы это обязанность органов местного самоуправления.

Вопрос: Могут ли из аварийной коммуналки переселить снова в коммунальную квартиру, только новую?

Ответ: Согласно программе по расселению аварийного жилья в Московской области на 2013-2015 годы коммунальные квартиры заменяются отдельными малогабаритными квартирами.

Перепланировка жилых и нежилых помещений

Вопрос: Нужно ли узаконивать стену из гипсокартона, если не были затронуты несущие стены?

Ответ: Любое переустройство и (или) перепланировка жилого помещения при отсутствии согласования с органом местного самоуправления являются самовольными. Это предусмотрено статьей 26 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Если жилое помещение было самовольно переустроено или перепланировано, собственник обязан привести его в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном согласующим органом.

Если проведенные изменения в квартире не нарушают права и законные интересы граждан, не создают угрозы их жизни и здоровью, то на основании решения суда она может быть сохранена в переустроенном или перепланированном состоянии.

Вопрос: Какой порядок установки кондиционеров в Московской области?

Ответ: В соответствии с постановлением Госстроя Российской Федерации установка кондиционеров недопустима без соответствующего разрешения.

В правоприменительной практике установка кондиционеров расценивается как переустройство помещения. Для этого необходимо получить разрешение от уполномоченного органа местного самоуправления (если им принят нормативно-правовой акт, регламентирующий порядок согласования). За соблюдением данной нормы обязаны следить обслуживающие организации.

Вопрос: Что считается перепланировкой квартиры?

Ответ: Перепланировка квартиры - изменения, которые необходимо вносить в технический паспорт помещения. Это может быть изменение формы помещения (демонтаж и возведение стен), любое изменение, начиная от замены душевой кабины и заканчивая установкой конструкций из гипсокартона.

Переустройство квартиры - установка, замена или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования. Также требует внесения изменений в технический паспорт жилого помещения.

Вопрос: Кто должен согласовывать перепланировку квартиры?

Ответ: Решение о согласовании или об отказе в согласовании перепланировки и переустройства жилых помещений в многоквартирном доме принимают органы местного самоуправления (муниципалитеты).

Статья 14 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вопрос: Какие документы необходимо подать для согласования перепланировки квартиры?

Ответ: Для согласования переустройства или перепланировки жилого помещения заявитель представляет через Портал государственных и муниципальных услуг Московской области на сайте <http://pgu.mosreg.ru> либо в территориальный многофункциональный центр оказания государственных или муниципальных услуг, а при его отсутствии непосредственно в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

- заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 28.04.2005 № 266;
- подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии правоустанавливающих

документов на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (свидетельство о регистрации права собственности, выписка из домовой книги, копия финансового лицевого счета либо Единый жилищный документ, заменяющий копию финансового лицевого счета и выписку из домовой книги);

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения в 2 экз. и в случае наличия договора на авторский надзор по проекту в 2 экз.;

- технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения (оригинал + копия);

- согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

- заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

Для объектов культурного наследия вместо проекта переустройства и (или) перепланировки в многоквартирном доме представляется проект приспособления для современного использования.

Статья 44 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Вопрос: В какие сроки местные власти должны принять решение о согласовании перепланировки или отказе в нем?

Ответ: Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня поступления заявления и документов в орган, осуществляющий согласование.

Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю решение о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. Указанный документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Вопрос: Кого надо уведомить о завершении перепланировки?

Ответ: Завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Он должен быть направлен согласующим органом в организацию, осуществляющую государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Вопрос: Какие виды работ не требуют согласования?

Ответ: В соответствии с законодательством не требуется разрешения на:

- косметический ремонт помещений, в том числе с заменой отделочных покрытий стен, полов, потолков, наружных столярных элементов без изменения рисунка и цвета;

- устройство или разборку встроенной мебели: шкафов, антресолей (не образующих самостоятельных помещений, площадь которых подлежит техническому учету);

- замену (без перестановки) инженерного оборудования аналогичным по параметрам и техническому устройству;

- перестановку бытовых напольных электроплит в габаритах помещения кухни;

- устройство самораздвижных или "карусельных" дверей и витрин из легких быстровозводимых конструкций без изменения внешних габаритов помещений;

- изменение материалов и пластики внешних конструкций, балконов и лоджий;

- перестановку нагревательных (отопительных) и газовых приборов (за исключением случаев установки и перестановки газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей).

Вместе с тем не допускается:

- ухудшение условий эксплуатации дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям и отключающим устройствам;

- переустройство помещений или смежных с ним помещений, при котором они могут быть отнесены к непригодным для проживания;

- нарушение прочности и устойчивости несущих конструкций здания, при котором может произойти их разрушение;

- установление отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях, если пользование ими может влиять на смежные помещения;

- ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;

- увеличение нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых при устройстве стяжек в полах,

замене перегородок из легких материалов на перегородки из тяжелых материалов, размещении дополнительного оборудования в помещениях квартир;

- перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе, на лоджии, балконы и веранды;

- устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения или отопления;

- нарушение требований строительных, санитарно-гигиенических, эксплуатационных норм и правил пожарной безопасности;

- устройство проемов, вырубка ниш, пробивка отверстий в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- устройство штраб в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки, разводки трубопроводов (в многоквартирных домах типовых серий);

- перевод технических подполий в подвалы;

- устройство лоджий и террас на вторых и выше этажах;

- переустройство или перепланировка чердака, технического этажа, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

- мероприятия по переустройству или перепланировке в домах, признанных в установленном порядке аварийными;

- проведение работ, затрагивающих внешний облик домов, в том числе устройство мансардных окон, а также изменение габаритов жилых помещений (для объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия);

- устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;

- объединение газифицированного помещения с жилой комнатой.

Вопрос: Какую ответственность несет собственник за самовольное переустройство (перепланировку) жилого помещения?

Ответ: За самовольное переустройство (перепланировку) нарушитель несет административную ответственность. Он обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, установленном муниципалитетом. Если этого не будет сделано, суд по иску муниципалитета принимает решение:

- в отношении собственника - о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи средств за вычетом расходов на приведение помещения в прежнее состояние;

- в отношении нанимателя по договору социального найма - о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние.

Вопрос: Каков порядок перепланировки и переустройства нежилых помещений в многоквартирном доме?

Ответ: Решение об этом обязательно должно быть принято на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома. Решение следует направить в орган местного самоуправления, который создает межведомственную комиссию. Именно она и принимает решение о согласовании переустройства или перепланировки либо об отказе в них.

Для согласования таких процедур заявитель представляет через Портал государственных или муниципальных услуг Московской области на сайте <http://pgu.mosreg.ru>, а при отсутствии услуги на сайте непосредственно в муниципалитет по месту нахождения жилого помещения следующие документы:

- заявление о перепланировке и переустройстве нежилого помещения в многоквартирном доме;

- план объекта недвижимости (копия технического паспорта домовладения (здания, строения), составленный по результатам обследования и содержащий сведения о составе общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

- копию (при предъявлении подлинника) решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке;

- копию (при предъявлении подлинника) договора о передаче в пользование части общего имущества, используемого при переустройстве и (или) перепланировке помещений, в случае, если его заключение предусмотрено решением общего собрания собственников помещений;

- документ, удостоверяющий право на земельный участок, в случае, если переустройство и (или) перепланировка помещений, связанные с передачей в пользование части общего имущества, предусматривает создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания;

- кадастровый паспорт земельного участка в случае, если предусматривается создание входов (лестниц, крылец) в подвальные либо цокольные помещения или на первые этажи зданий в пределах габаритов земельного участка, относящегося к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе с устройством козырьков и навесов за границей наружных стен здания.

Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято не позднее чем через 45 дней со дня поступления заявления и документов в орган, осуществляющий согласование.

Завершение переустройства и (или) перепланировки нежилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии. Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости".

Вопрос: Какова процедура перевода жилого помещения в нежилое?

Ответ: Перевод жилого помещения в нежилое помещение осуществляют органы местного самоуправления (муниципалитеты) по месту нахождения переводимого помещения.

Обращение за переводом жилого помещения в нежилое подается через Портал государственных и муниципальных услуг Московской области <http://pgu.mosreg.ru>, либо через территориальный многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг, либо непосредственно в администрацию городского или сельского поселения.

Заявителю необходимо предоставить следующие документы:

- заявление о переводе помещения (оформляется, как правило, в свободной форме, указывается адрес переводимого помещения, адрес заявителя, причины перевода, цели использования, функциональное назначение после перевода);

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии документов, удостоверяющих право собственности);

- технический паспорт помещения, оформленный территориальным подразделением органа технической инвентаризации;

- поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение, оформленный территориальным подразделением органа технической инвентаризации;

- подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения) (изготавливается проектной организацией);

- доверенность, оформленная в установленном порядке (в случае обращения представителя заявителя).

Решение о переводе или об отказе в переводе помещения принимается не позднее чем через 45 дней со дня их представления и принимается в форме уведомления о переводе (отказе в переводе) жилого помещения в нежилое помещение.

Указанный документ подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве нежилого, если для такого использования не требуется проведение его переустройства, перепланировки, иных работ, в ином случае - является основанием для проведения переустройства, перепланировки, иных работ. Их завершение подтверждается актом приемочной комиссии, подтверждающим окончание перевода помещения, и является основанием использования переведенного помещения в качестве нежилого.

В случае перевода жилого помещения в нежилое в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП) необходимо внести соответствующие изменения. Для государственной регистрации этих изменений необходимы следующие документы:

- заявление о государственной регистрации прав правообладателя;

- документ об оплате госпошлины;

- правоустанавливающие документы на переводимое помещение;

- решение органа местного самоуправления о переводе жилого помещения в нежилое;

- технический паспорт на объект недвижимого имущества - нежилое помещение;

- в случае перепланировки (переустройства) предоставляется Акт приемочной комиссии, сформированной органом, осуществляющим перевод помещений;

- иные документы в случаях, предусмотренных законом.

Глава 3 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Важно!

Законодательством установлены случаи, исключающие возможность перевода жилого помещения в нежилое помещение:

- если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям и отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

- если переводимое помещение является частью жилого помещения;

- если помещение используется собственником данного помещения или иным гражданином в

качестве места постоянного проживания;

- если право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

Вопрос: Каков порядок перевода нежилого помещения в жилое помещение?

Ответ: Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо если право собственности на такое помещение обременено правами каких-либо лиц.

Обязательные требования, которым должно отвечать жилое помещение, установлены разделом II Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Обращение за переводом нежилого помещения в жилое подается в форме электронных документов с использованием сайта Портала государственных или муниципальных услуг Московской области по адресу <http://pgu.mosreg.ru> либо через территориальный многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или непосредственно в администрации городских или сельских поселений.

Перечень необходимых документов для перевода нежилого помещения в жилое аналогичен перечню документов, подаваемых для перевода жилого помещения в нежилое.

Часть 4 статьи 22 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Вопрос: Каков порядок признания помещения жилым?

Ответ: Подача заявлений о признании помещения жилым помещением осуществляется через Портал государственных и муниципальных услуг Московской области <http://pgu.mosreg.ru> либо через территориальный многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или непосредственно в орган местного самоуправления (муниципалитет) по месту нахождения помещения.

Для признания помещения жилым заявитель предъявляет документ, удостоверяющий его личность, и следующие документы:

- заявление о признании помещения жилым, составленное в произвольной форме;
- нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на помещение;
- технический паспорт на помещение, оформленный органом технической инвентаризации;
- в отношении нежилого помещения для признания его в дальнейшем жилым помещением - проект реконструкции нежилого помещения;
- заключение проектно-изыскательской организации по результатам обследования элементов ограждающих и несущих конструкций помещения;
- в случае обращения представителя заявителя - доверенность от заявителя на получение документа, оформленная в порядке, определенном гражданским законодательством.

Соответствие помещения установленным требованиям проверяет специально созданная межведомственная комиссия. Проверяются степень и категория технического состояния строительных конструкций и жилого дома в целом, степень его огнестойкости, условия обеспечения эвакуации проживающих граждан в случае пожара, санитарно-эпидемиологические требования и гигиенические нормативы, содержание потенциально опасных для человека химических и биологических веществ, качество атмосферного воздуха, уровень радиационного фона и физических факторов источников шума, вибрации, наличие электромагнитных полей, параметры микроклимата помещения, а также месторасположение помещения.

Процедура признания помещения жилым составляет, как правило, не более 30 дней. По результатам заявителю выдается решение о признании помещения жилым помещением или об отказе признать помещение жилым.

Часть 3 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Разделы II и IV Положения, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47.

Вопрос: Что делать, если соседи делают незаконную перепланировку?

Ответ: В случае если в соседнем помещении делают перепланировку, надо уточнить у собственников, имеется ли у них согласование органа местного самоуправления на производство работ по перепланировке, необходимое по Жилищному кодексу (ст. 26). Порядок выдачи такого согласования определен в каждом муниципальном образовании в административном регламенте о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения. В случае если у соседа такого согласования нет, то гражданин может написать обращение в Госжилинспекцию и копию направить в местную администрацию.

