



**ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА
САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ**



ЖКХ в вопросах и ответах



Серия «Наши права. Актуальные вопросы и ответы».



Серия «Наши права. Актуальные вопросы и ответы».

Комиссия Общественной палаты Самарской области по местному самоуправлению, строительству, ЖКХ.

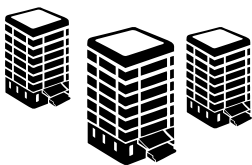
Автор/составитель: **Часовских В.И.**

Редакционный совет Общественной палаты Самарской области:
red.sovet63@yandex.ru

ЖКХ

В вопросах и ответах





УПРАВЛЕНИЕ МНОГОВКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

Какие формы собственности жилищного фонда существуют?

- 1) частный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, находящихся в собственности граждан и в собственности юридических лиц;
- 2) государственный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации;
- 3) муниципальный жилищный фонд – совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальным образованиям.

Что такое общее имущество дома?

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

- 1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Что такое управление многоквартирным домом?

Обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг. Управление многоквартирным домом – это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.

Какие способы управления многоквартирным домом существуют?

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме (до 30 квартир);
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания.

Что такое непосредственное управление домом?

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров. Договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления, обращения с твердыми коммунальными отходами заключаются каждым собственником помещения, осуществляющим непосредственное управление многоквартирным домом, от своего имени.

Что такое Управляющая компания?

Управляющая компания – организация, уполномоченная собственником жилищного фонда управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества заключаются с каждым собственником, а договоры по предоставлению коммунальных услуг, управляющая компания сама от имени собственников заключает с ресурсоснабжающими организациями.

Что такое ТСЖ?

Товариществом собственников жилья признается вид товариществ собственников недвижимости, представляющий собой объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах.

Какие работы управляющая компания не делает?

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

Обязаны ли собственники выбрать способ управления?

Да, обязаны. Многоквартирный дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке – организует и проводит конкурс по отбору управляющей компании.

Как принимается решения по управлению общим имуществом дома?

Это возможно только путем принятия решения на общем собрании собственников. Общее собрание собственников – высший орган управления многоквартирным домом. Решение такого собрания обязательно для всех собственников. Только общее собрание собственников

имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом, распоряжаться общим имуществом.

Как часто можно проводить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме?

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно во втором квартале (если иное не установлено общим собранием) проводить годовое общее собрание. Также за собственниками закреплено право проведения внеочередного общего собрания, которое может быть инициировано любым из собственников этого дома. Управляющая компания может так же инициировать проведение общего собрания собственников лишь по вопросам отнесенным к компетенции общего собрания.

По запросу инициатора, управляющая компания (ТСЖ) обязана в течении 5 дней предоставить заявителю реестр собственников дома.

Какие вопросы может рассматривать общее собрание собственников?

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета в российской кредитной организации, совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете;

1.1–1) принятие решений о размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

2.1) принятие решений о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом и который относится к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе о размещении, об обслуживании и эксплуатации элементов озеленения и благоустройства на указанном земельном участке;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

- 3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;
- 3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- 3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее – администратор общего собрания);
- 3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;
- 3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом;
- 4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- 4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4.4) принятие решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также – договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Какие формы проведения общего собрания собственников существуют?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может проводиться посредством:

- 1) очного голосования (совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование);
- 2) заочного голосования (опросным путем или с использованием системы);
- 3) очно-заочного голосования.

Когда общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно?

Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Как принимаются решения на общем собрании?

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением ряда вопросов, которые принимаются большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников.

Можно ли принимать решения на общем собрании по вопросам, не внесенным в повестку дня?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Обязательно ли для исполнения всеми решение общего собрания собственников?

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Можно ли оспорить решение общего собрания?

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении.

Чем отличается очное собрание от заочного и очно-заочного?

Очное собрание – собрание, когда собственники собрались в одном месте и путем совместного присутствия голосовали поднятием руки по вопросам повестки дня.

Заочное собрание – когда собственники голосуют по вопросам повестки дня заполненными бюллетенями.

Очно – заочное – когда очное собрание переходит в заочное сразу, после выявления факта отсутствия кворума. Голосование происходит путем заполнения бюллетеней.

Могут ли наниматели, проживающие в доме по договорам социального найма, участвовать в общем собрании?

Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения – нет. Такую обязанность несет собственник их квартир – муниципалитет, который сдал им квартиры в наем.

Каковы обязательные реквизиты протокола общего собрания?

- наименование документа;
- дата и регистрационный номер протокола общего собрания;
- дата и место проведения общего собрания;
- заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- содержательная часть протокола общего собрания;
- место (адрес) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование;
- приложения к протоколу общего собрания (в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания);
- подпись.

В каком виде представляется протокол общего собрания собственников в ГЖИ?

Подлинники решений и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме подлежат обязательному представлению лицом, по инициативе которого было созвано общее собрание, в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а при непосредственном способе управления многоквартирным домом в орган государственного жилищного надзора не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Могут ли жители потребовать реестр собственников для проведения общего собрания?

При поступлении в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива обращения в письменной форме, в том числе обращения с использованием системы, собственника или иного лица, по инициативе которых созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, о предоставлении реестра собственников помещений в многоквартирном доме, указанные лица обязаны в течение пяти дней с момента получения такого обращения предоставить собственнику или иному лицу этот реестр. Согласие собственников помещений в многоквартирном доме на передачу персональных данных, содержащихся в реестре собственников помещений в многоквартирном доме, при предоставлении этого реестра в порядке, установленном настоящей частью, в целях созыва и организации проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Что должно быть указано в договоре управления многоквартирным домом?

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, 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 может отличаться для различных собственников?

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Когда управляющая компания обязана приступить к выполнению договора?

Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация обязана приступить к выполнению такого договора не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания.

На что следует обратить внимание собственникам помещений в многоквартирных домах при выборе управляющей организации?

К основным критериям выбора управляющей организации можно отнести опыт работы в данной сфере; количество обслуживаемых домов; количество и квалификацию персонала; наличие специализированной техники. Рекомендуется также уделить внимание тому спектру услуг, которые оказывает управляющая организация.

В каких домах может избираться совет многоквартирного дома?

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Может ли совет дома избираться на несколько домов?

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к многоквартирным домам. Совет дома избирается на каждый дом.

Сколько собственников может входить в совет дома?

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Каковы задачи совета дома?

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий;

- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) 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;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе;
- 7) осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Как избирается председатель совета дома?

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Можно ли материально поощрять деятельность членов совета дома?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома.

Такое решение должно содержать: источник финансирования, порядок выплаты указанного вознаграждения, а также его размер.

Как переизбрать совет дома?

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Что должно быть размещено на доске объявлений?

Доски объявлений – привычное явление для управляющих организаций. Они размещаются во всех подъездах многоквартирного дома, которым управляет УО, или в пределах земельного участка, на котором стоит дом.

На досках объявлений жители дома должны найти наименование управляющей организации, номер лицензии и срок её действия, сведения об органе, который выдал лицензию, адрес местонахождения УО и её представительства, режим работы, дни и часы приёма, адрес сайта УО, ссылку на сайт ГИС ЖКХ.

Обязательно разместите на досках объявлений следующие контактные телефоны:

- вашей организации,
- вашего представительства,
- аварийно-диспетчерской службы,
- аварийных служб ресурсоснабжающих организаций.

Что должно быть размещено на информационных стендах в представительстве управляющих организаций(УО)?

Информация, которая размещается на стендах или стойках в представительстве управляющей организации, несколько отличается от той, что уже представлена на досках объявлений и вывесках.

Но вначале это всё те же стандартные сведения:

- наименование УО,
- номер лицензии и срок её действия,
- данные об органе, который выдал лицензию,
- адрес местонахождения УО и её представительства,
- режим работы,
- дни и часы приёма,
- адрес сайта УО,
- адрес сайта ГИС ЖКХ,
- контактные телефоны УО и представительства, АДС и аварийных служб РСО.

Кроме этого набора на стендах размещается пошаговая инструкция о порядке установки ИПУ, сроки внесения платы за жилое помещение или коммунальные услуги, данные о последствиях несвоевременного или неполного внесения такой платы, сроки передачи показаний ПУ.

На стенде должна быть информация об органе ГЖН: функции, наименование, адрес и телефон, ФИО руководителя.

Кроме того размещаются сведения о тарифах, применяемых при определении размера платы за жилое помещение или КУ, реквизиты НПА и решений ОСС, которыми они установлены.

Публикуются нормативы потребления коммунальных услуг и нормативы потребления коммунальных ресурсов в целях содержания ОИ в МКД.

На стенде вывешиваются памятка о правилах безопасного использования газа в быту, напоминание для потребителей об их обязанности заключить договор о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования. Ещё одна памятка, которую нужно разместить – о составе ежемесячной платы за жилое помещение и КУ с телефонами ответственных лиц.

Помимо перечисленных сведений на информационных стендах должны быть:

- образцы заполнения заявок, жалоб, обращений;
- предложения УО по работам и услугам;
- данные о местах накопления отходов, сбора отходов I–IV классов опасности;
- правила обращения с отходами I–IV классов опасности;
- порядок раздельного сбора мусора;
- правила безопасного использования ртутьсодержащих ламп и приборов.

Какими способами можно отправить запрос в управляющую организацию?

Есть несколько вариантов, как собственник или пользователь помещения в МКД может отправить запрос в УО:

- почтовым отправлением;
- электронным сообщением на электронную почту УО, ТСЖ;
- в ГИС ЖКХ;
- с нарочным или через консьержа, если услуга консьержа предусмотрена договором управления МКД;
- устно, в том числе на приёме.

Официальный ответ нужно отправить таким же способом, каким был получен запрос, если заявитель не указал другой способ.



ПЛАТА ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Когда возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

- у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- у нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;
- у члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- у собственника помещения с момента возникновения права собственности на такое помещение;
- у лица, принявшего от застройщика после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи.

Какова структура платы для собственника?

- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- взнос на капитальный ремонт;
- плата за коммунальные услуги.

Какова структура платы для нанимателя?

- плата за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плата за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме.
- плата за коммунальные услуги.

Кем определяется размер платы за содержание общего имущества?

Если домом управляет управляющая компания – общим собранием собственников помещений в таком доме.

Если это ТСЖ или ЖСК – сумма взноса определяется органами управления ТСЖ, ЖСК в соответствии с уставом.

Как рассчитывается размер платы за коммунальные услуги?

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

До какого числа жители должны оплатить расходы за коммунальные услуги?

Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим расчетным периодом, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом, не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

За какое время должны уведомлять жителей об изменении тарифов?

Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится исполнителем до потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, если иной срок не установлен договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

Кто имеет право на получение субсидии и компенсации расходов?

- пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- члены жилищных кооперативов;
- собственники жилых помещений.

Можно ли получить субсидии и компенсации расходов при наличии задолженности?

Субсидии и компенсации расходов предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Кто определяет тарифы и нормативы на коммунальные услуги?

Министерство энергетики и ЖКХ области осуществляет государственное регулирование цен (тарифов) на товары и услуги организаций коммунального комплекса, газ, электрическую и тепловую энергию, нормативы их потребления.

Адрес министерства: 443010, г. Самара, ул. Самарская 146А, minenergo.samregion.ru

Какие требования устанавливаются к коммунальным услугам?

При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

Что такое норматив потребления коммунальных услуг?

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета.

Можно ли рассчитывать стоимость услуг и производить их оплату раз в квартал?

Расчетным периодом по коммунальным услугам определен один календарный месяц. Поэтому начисление и оплата должны производиться ежемесячно.

По каким коммунальным услугам и как можно сделать перерасчет, если житель временно отсутствовал?

Если потребитель отсутствовал временно более 5 полных календарных дней подряд, подлежит перерасчету плата за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение,

электроснабжение и газоснабжение. При этом в жилом помещении должны отсутствовать индивидуальные приборы учета по соответствующим видам коммунальных услуг и иметься акт о невозможности их установления. Дни выбытия и прибытия в перерасчет не включаются. Для перерасчета нужно в течение месяца с даты окончания отсутствия подать письменное заявление, приложив к нему документы, подтверждающие факт временного отсутствия (копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы; справка о нахождении на лечении в стационаре, проездные билеты, оформленные на имя потребителя, счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии; справка о временной регистрации по месту временного пребывания; иные документы, подтверждающие временное отсутствие) и акт о технической невозможности установления индивидуальных приборов учета.

Куда обращаться в случае предоставления некачественных коммунальных услуг?

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель(житель) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную управляющей компанией.

Чем отличается ограничение от приостановления коммунальной услуги?

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

Каков порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность?

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

При этом если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальной услуги до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации известно, что причины нарушения качества коммунальной услуги возникли во внутридомовых инженерных сетях, то он обязан сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных систем, обязан незамедлительно довести до такого лица полученную от потребителя информацию.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения, и сотруднику аварийно-диспетчерской службы такой организации не известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки, которая должна быть проведена в месте прохождения указанной границы. При этом сотрудник аварийно-диспетчерской службы такой организации, если ему известно лицо, привлеченное собственниками помещений для обслуживания внутридомовых инженерных сетей, обязан незамедлительно после согласования с потребителем даты и времени проведения проверки довести эту информацию до сведения такого лица.

Время проведения проверки в случаях, указанных в настоящем пункте, назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время.

По окончании проверки составляется акт проверки.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то в акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги. Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в **приложении N1** к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

Любой заинтересованный участник проверки вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен

отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки). Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении N1 к настоящим Правилам параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

Акт повторной проверки подписывается помимо заинтересованных участников проверки также представителем государственной жилищной инспекции в Российской Федерации и представителем общественного объединения потребителей. Указанным представителям исполнитель обязан передать по 1 экземпляру акта повторной проверки.

Датой и временем, начиная с которых считается, что коммунальная услуга предоставляется с нарушениями качества, являются:

- а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов;
- б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы;
- в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

- а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем;
- б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;
- в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги;
- г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

После устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель обязан удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме.

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги, то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

Для этого исполнитель в согласованное с потребителем время обязан прибыть в помещение потребителя, провести проверку и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет такой акт, который подписывается исполнителем и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю). При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано потребителем или исполнителем. В этом случае исполнитель обязан уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом исполнителя.

Как определяется размер расходов граждан в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на оплату коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме?

1) исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных ресурсов, потребляемых при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, с проведением

перерасчета размера таких расходов исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;

2) исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета, по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

Решение о способе расчета принимается на общем собрании собственников дома.

Если решение не принято, или в доме отсутствуют общедомовые приборы учета, то расчет производится по нормативам.

Какой должна быть температура воздуха в квартире зимой?

Температура воздуха во время отопительного периода должна быть не ниже +18 градусов в обычной комнате, не ниже +20 градусов в угловых комнатах. Но при условии, что жильцы приняли необходимые меры по утеплению квартиры.

Допускаются отклонения от нормы в ночное время – с полуночи до 5 часов утра, но это отклонение может составлять не более трех градусов.

Какой должна быть температура горячей воды в кране?

Температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не выше 75 градусов и не ниже 60 градусов.

А если из крана льется вода температурой ниже 40 градусов, оплата должна производиться по тарифу за холодную воду.

Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва подачи холодной и горячей воды?

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды и горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно.

Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва электроэнергии?

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения:

- 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания;
- 24 часа – при наличии 1 источника питания.

Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва газоснабжения?

Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения – не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца.

Какой должна быть допустимая продолжительность перерыва теплоснабжения?

Допустимая продолжительность перерыва отопления:

- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;
- не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры;
- не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +10 °С до +12 °С;
- не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от +8 °С до +10 °С.

Каков порядок оплаты за отопление?

Оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов – в течение отопительного периода либо равномерно в течение календарного года.

Решение о выборе способа оплаты принимается на общем собрании собственников (при условии что в доме имеется общедомовой прибор учета тепловой энергии).

Можно ли разместить площадку для сбора твердых коммунальных отходов на придомовой территории?

Можно. Закон принципиально это разрешает.

Но при выборе места для размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов на придомовой территории следует учесть ряд обстоятельств.

Кто должен принять решение о размещении площадки для сбора твердых коммунальных отходов на придомовой территории?

Если придомовая территория является общей долевой собственностью собственников помещений в доме и общим имуществом собственников многоквартирного дома, то решение о размещении площадки для сбора твердых коммунальных отходов собственники могут принять на своем общем собрании большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

Если придомовая территория не является общим имуществом собственников многоквартирного дома, то она, скорее всего, является муниципальной собственностью, и решение о размещении площадки для сбора твердых коммунальных отходов может принять только собственник земли – муниципалитет.

Какие условия следует выполнить для размещения площадки для сбора твердых коммунальных отходов на придомовой территории?

Расстояние от контейнеров до жилых зданий, детских игровых площадок, мест отдыха и занятий спортом должно быть не менее 20 м на основании п. 7.5 «Свода правил. Градостроительство, планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденного Приказом Минрегиона РФ от 28 декабря 2010 г. № 820, п. 8.2.5. СанПиН 2.1.2.2645–10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях».

Площадки для сбора твердых коммунальных отходов (контейнерные площадки) нельзя размещать в пределах охранных зон тепловых сетей Приказа Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей», при этом охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть, в т.ч., центральные и индивидуальные тепловые пункты. Охранные зоны устанавливаются в виде земельных участков шириной не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей. В большинстве муниципальных образований есть аналогичный Приказу муниципальный документ.

Площадки для сбора твердых коммунальных отходов (контейнерные площадки) нельзя размещать в пределах охранных зон иных коммунальных сетей.

На основании СанПиН 2.1.4.1110–02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода не менее 10 м. Допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод, не допускается прокладка водоводов по территории свалок.

На основании норм Приложения «Требования к границам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства» к «Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков,

расположенных в границах таких зон», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются вдоль подземных кабельных линий электропередачи по обе стороны линии электропередачи на расстоянии 1 метра от крайних кабелей (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы).

Как согласовать размещение площадки для сбора твердых коммунальных отходов на придомовой территории?

Порядок согласования мест размещения площадок для сбора твердых коммунальных отходов регулируется муниципальными нормативными актами.

В каких случаях собственники могут заключать прямые договоры с РСО?

Решение о переходе на прямые договоры принимается на общем собрании собственников в следующих случаях:

- когда собственники помещений в многоквартирном доме приняли решение о заключении договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающей организацией или оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (теперь это право дано им пунктом 4.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ). В этом случае исполнителем соответствующей коммунальной услуги становится соответствующая ресурсоснабжающая организация (пункт 1 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);
- ресурсоснабжающая организация или оператор по обращению с ТКО могут в одностороннем порядке стать исполнителем коммунальной услуги при наличии подтвержденной судом или признанной управляющей организацией задолженности с ее стороны в размере, превышающем две среднемесячные величины обязательств по оплате по договору ресурсоснабжения (пункт 2 части 1 статьи 157.2 ЖК РФ);

В каком виде заключаются прямые договоры между собственниками квартир и ресурсоснабжающими организациями?

Заключать договор в письменной форме не потребуется. Договор заключается на неопределенный срок и по типовой форме, которую должно будет утвердить Правительство РФ (часть 6 статьи 157.2 ЖК РФ).

Как быть, если перешли на прямые договоры с РСО, а управляющая организация продолжает выставлять платежи?

Если ваш дом перешел на прямые платежи за коммунальные ресурсы по одному из оснований, представленных выше, но управляющая организация упорно выставляет вам платежи за коммунальные услуги (не путать с платежками за ваши старые долги, если они есть), то в этом случае управляющая организация должна будет уплатить потребителю штраф, в двукратном размере от суммы, подлежащей к оплате (часть 5 статьи 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ). Кроме случаев, когда она устранил это нарушение до оплаты вами такой платежки. Кроме того, в этом случае наши обязательства по оплате соответствующих коммунальных услуг будут считаться исполненными даже в том случае, если мы произведем оплату по платежке управляющей организации и не заплатим по платежке, выставленной поставщиком коммунального ресурса.

При этом ваша задолженность перед ресурсоснабжающей организацией взыскивается ею с управляющей компании самостоятельно.



КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА ДОМА

Что такое региональный оператор?

Федеральным законом от 25.12.2012 № 271-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены положения, регулирующие организацию проведения капитального ремонта по новой системе.

В целях реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации, а также организации работы региональной системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области 6 июня 2013 г. было принято Постановление Правительства Самарской области № 247 «О создании некоммерческой организации-фонда «Фонд капитального ремонта» и принят закон от 21 июня 2013 г. № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области».

Региональный оператор является государственной структурой, созданной в организационно-правовой форме фонда. Аккумулируемые средства граждан хранятся в казначействе Самарской области, обладающим высокой степенью финансовой защиты. Средства от граждан поступают региональному оператору напрямую, минуя счета управляющих компаний, что позволяет избежать не целевого использования данных средств. Учет накапливаемых средств ведется по каждому дому.

Цель регионального оператора – создание устойчивой системы капитального ремонта многоквартирных домов в Самарской области.

Функции регионального оператора – организация своевременного и качественного капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

Контроль за деятельностью регионального оператора осуществляют: Попечительский совет, возглавляемый Губернатором Самарской области, органы государственного финансового контроля субъектов Российской Федерации и органы муниципального финансового контроля муниципальных образований, Счетная палата Российской Федерации, контрольно-счетные и финансовые органы субъектов Российской Федерации и муниципальных образований.

Кто составляет перечень домов и видов работ и включает их в план ремонтов?

Полномочия по определению видов работ и сроках его проведения возложены законодательством на органы местного самоуправления. То есть, прежде чем сформировать перечень домов и виды работ, администрация города или района должна собрать с управляющих компаний сведения по результатам мониторинга технического состояния многоквартирных домов и понять, какой дом целесообразно ремонтировать. Также необходимо очередь: отремонтировать кровлю, фасад, лифты, инженерные сети и т. д. Все эти сведения передаются в уполномоченный орган – Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области для формирования региональной программы и ее актуализации. Актуализация программы в Самарской области проходит не реже одного раза в год. Таким образом, виды работ по капитальному ремонту включаются в региональную программу капитального ремонта по тем сведениям, которые представлены органами местного самоуправления. Впоследствии актуализированная региональная программа капитального ремонта многоквартирных домов утверждается Правительством Самарской области.

От чего зависит очередность проведения капитального ремонта?

Очередность включения в региональную программу капитального ремонта многоквартирных домов, определяется в соответствии со следующими критериями:

- износ многоквартирного дома;
- срок эксплуатации многоквартирного дома (по году постройки);

- дата проведения последнего капитального ремонта общего имущества;
- предаварийное состояние многоквартирного дома, возникшее в том числе в результате воздействия на многоквартирный дом или общее имущество многоквартирного дома обстоятельств, не зависящих от собственников помещений в таком многоквартирном доме. Под предаварийным состоянием многоквартирного дома по смыслу настоящего Закона понимается такое его состояние, когда физический износ общего имущества многоквартирного дома составляет 70 и более процентов.

Почему на капремонт нужно копить заранее?

Необходимость формирования региональной программы капитального ремонта на долгосрочный период объясняется тем, что потребность в капитальном ремонте возникает не разово: для поддержания жилищного фонда в безопасном состоянии требуются систематические работы. Если дому потребуется срочный капитальный ремонт, найти весь объем средств собственникам в одночасье будет сложно. Выход – ежемесячная система накоплений под контролем государства и самих собственников.

Капитальный ремонт – это дорогостоящее мероприятие, которое большинство собственников не смогут оплатить сразу или на которое не смогут собрать средства в течение года или даже двух. Капитальный ремонт многоэтажного дома стоит несколько миллионов, а то и десятков миллионов рублей.

Крыша, фундамент, лифт, инженерные сети и другие конструктивные элементы – это общее имущество собственников в многоквартирном доме. Об имуществе необходимо заботиться и поддерживать его в хорошем состоянии.

В любом здании, как бы хорошо оно ни было построено, несущие конструкции, инженерное оборудование со временем утрачивают свои свойства частично или полностью. Чтобы накопить средства на ремонт потребуется немало времени. Своевременный капитальный ремонт увеличивает рыночную стоимость жилья

Чем текущий ремонт отличается от капитального?

Текущий ремонт – время от времени выполняющиеся работы по полному восстановлению или замене составных частей и устройств либо работы по частичному восстановлению и замене основных конструкций и механизмов.

Капитальный ремонт – это полная замена инженерных сетей либо строительных конструкций здания или части здания. При этом причиной текущего ремонта является устранение внешних дефектов и предотвращение ухудшения ситуации.

Средства на текущий ремонт собирает и расходует ваша управляющая компания на содержание общего имущества дома. Средства же на капремонт отчисляются или на специальный счет дома, или на счет регионального оператора для формирования фонда капитального ремонта. При этом средства, накопленные на капремонт, в обязательном порядке направляются только на капремонт.

Через какое время необходимо ремонтировать конструктивные элементы в доме?

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома составляет:

- Крыша из рулонных материалов – 10 лет, из оцинкованной стали – 15 лет, из шифера – 30 лет, из керамической черепицы – 60 лет
- Лифтовое оборудование – 25 лет
- Инженерные сети – трубопровод горячей воды из газовых оцинкованных труб (газовых черных труб) – от 10 до 30 лет, трубопроводы холодной воды: из оцинкованных труб – 30 лет; из газовых черных труб – 15 лет, трубопроводы канализации: чугунные – 40 лет; керамические – 60 лет; пластмассовые – 60 лет

- Фасад – панельный – 25 лет, из плитки ПВХ – 50 лет, деревянный – 30 лет, монолитный – 45 лет, облицованный сайдингом – 30 лет
- Фундамент – ленточный бутовый на сложном или цементном растворе – 50 лет, ленточный бутовый на известковом растворе или кирпичный – 50 лет, ленточный бетонный или железобетонный – 60 лет, бутовые и бетонные столбы – 40 лет, свайные – 60 лет.

Что включено в перечень работ по капитальному ремонту?

Региональная программа включает все обязательные виды работ, утвержденные Федеральным законодательством:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыши;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- ремонт фасада;
- ремонт фундамента многоквартирного дома.

Что делать, если собственники не согласны с видом работ, указанным в региональной программе?

Если собственники не согласны с видом работ, предложенным местными властями и включенным в региональную программу капитального ремонта, они могут провести общее собрание, где принимают решение об изменении вида работ. Протокол общего собрания необходимо направить в администрацию соответствующего муниципального образования для рассмотрения данного вопроса на комиссии по вопросу об установлении необходимости (отсутствия необходимости) проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Но сделать это необходимо заранее, в специально отведенное законом время до объявления конкурсных процедур по выбору подрядчика и начала работ по капитальному ремонту.

Как происходит накопление средств на капремонт?

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе перечислять взносы на капитальный ремонт на счет регионального оператора или копить деньги, открыв специальный счет.

В первом случае формирование фонда капитального ремонта происходит на счете регионального оператора, открытом в казначействе Самарской области, из которого финансируется региональная программа капитального ремонта. Все организационные вопросы при данном способе накопления решает региональный оператор. Он обеспечивает проведение капитального ремонта: привлекает подрядные организации (в конкурсной комиссии по выбору подрядной организации участвует уполномоченный представитель собственников соответствующего дома), контролирует качество и сроки оказания услуг, осуществляет приемку выполненных работ, несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по проведению капитального ремонта привлеченными им подрядными организациями. Важно заметить, что при проведении работ в договоре с подрядной организацией региональный оператор обязательно указывает гарантийный срок (от 5 лет), то есть временной период, в течение которого подрядчики обязаны устранить все дефекты, в случае их появления.

Что такое специальный счет?

Специальный счет позволяет аккумулировать денежные средства исключительно для проведения капитального ремонта одного многоквартирного дома. Владелец специального счета в соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ могут являться товарищества собственников жилья (ТСЖ), жилищные кооперативы, управляющая компания и региональный

оператор, если собственники многоквартирном доме приняли такое решение. Специальный счет наиболее подходит для активных собственников.

Если собственники выбирают спецсчет, им многое придется делать самостоятельно. Работать с банком и оплачивать его услуги, организовывать и контролировать работу по начислению взносов, ежемесячному выставлению квитанций для собственников помещений и нести расходы по данному виду работ, выбирать подрядчиков, проверять сметы, принимать работы. Соответственно, и вся полнота ответственности будет лежать на них. Собственники, формирующие фонд капитального ремонта на специальном счете, должны понимать, что если к моменту выполнения необходимых работ они не накапливают требуемой суммы, то им придется самостоятельно искать средства: например, кратно увеличивать взносы, брать кредит в банке или переходить вместе с накоплениями на специальном счете в «общий котел» регионального оператора (последний выполняет требуемые работы). С принятием в июне 2015 года федерального закона № 176-ФЗ появилось дополнительное основание для перевода многоквартирного дома со специального счета в «общий котел».

В случае, если собираемость взносов на капитальный ремонт составит менее 50% от начисляемых сумм, многоквартирный дом может быть переведен на общий счет регионального оператора по решению Государственной жилищной инспекции Самарской области.

Каждый месяц государственная жилищная инспекция проводит мониторинг собираемости взносов по открытым спецсчетам. Если будет установлено, что по конкретному специальному счету собираемость средств составляет менее чем 50%, государственная жилищная инспекция направит владельцу специального счета предупреждение с требованием погасить образовавшийся долг в срок не позднее чем через 5 месяцев с момента получения уведомления. Владелец специального счета в течение 5 дней будет обязан уведомить собственников помещений в таком доме о необходимости погашения существующей задолженности. Если за 2 месяца до истечения срока погашения задолженности требуемая сумма не будет набрана, владелец специального счета предложит собственникам провести общее собрание и поставить на голосование вопрос о порядке и источниках погашения существующей задолженности по оплате взносов на капитальный ремонт. Если и в этом случае проблему решить не удастся, Государственная жилищная инспекция Самарской области примет решение о переводе такого дома в «общий котел».

Можно ли изменить способ формирования фонда?

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Порядок перехода с одного счета на другой:

Со специального счета на счет регионального оператора.

Условия:

На основании решения общего собрания собственников.

При отсутствии непогашенной задолженности, если на проведение капитального ремонта был предоставлен и не возвращен кредит.

Решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета соответствующего решения общего собрания собственников.

Со счета регионального оператора на специальный счет.

Условия:

На основании решения общего собрания собственников, включая решения, устанавливающие: размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт;

владельца специального счета;

кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет.

Решение вступает в силу через 9 месяцев после направления региональному оператору соответствующего решения общего собрания собственников.

Причина длительного перехода из «общего котла» на спецсчет в том, что собственникам помещений перейдут все средства, которые накопились на счете их дома, и региональному оператору потребуется время, чтобы подготовить собранную собственниками сумму для передачи на специальный счет.

В каких случаях начисляются взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по встроенно-пристроенным и пристроенным нежилым помещениям?

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 24 Правил № 491 сведения о составе и состоянии общего имущества отражаются в технической документации на многоквартирный дом. Техническая документация на многоквартирный дом включает в себя документы технического учета жилищного фонда, содержащие сведения о состоянии общего имущества.

Таким образом, начисление взносов по встроенно-пристроенным и пристроенным нежилым помещениям к многоквартирным домам осуществляется только в случае если, пристроенное к нему помещение являются единым имущественным объектом в соответствии с технической документацией к этому многоквартирному дому.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 3 Правил № 491

при определении состава общего имущества используются содержащиеся

в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок

с ним (далее – Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

При этом согласно пункту 4 Правил № 491 в случае расхождения (противоречия) сведений о составе общего имущества, содержащихся

в Реестре, документации государственного технического учета, бухгалтерского учета управляющих или иных организаций, технической документации на многоквартирный дом, приоритет имеют сведения, содержащиеся в Реестре.

В каком порядке осуществляется начисление взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах по подземным автомобильным парковкам?

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Состав общего имущества многоквартирного дома определен Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491).

В соответствии с пунктом 2 Правил № 491 в состав общего имущества включаются в том числе построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, а также коллективные автостоянки, гаражи, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Понятие нежилое помещение в многоквартирном доме определено Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N354 (далее – Правила № 354).

В соответствии с подпунктом 2 пункта 2 Правил № 354 к нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места, подземные гаражи и автостоянки, предусмотренные проектной документацией). Согласно статьям 158, 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Анализ норм законодательства дает основания считать подземный паркинг нежилым помещением в многоквартирном доме, принадлежащим владельцам машино-мест на праве общей долевой собственности (если учтен единый объект недвижимости – подземный паркинг) или состоящим из машино-мест, находящихся в частной собственности, и мест общего пользования, находящихся в общей собственности собственников машино-мест. Таким образом, начисления взносов на капитальный ремонт производится соразмерно площади нежилого помещения, являющегося подземным паркингом в многоквартирном доме.

Освобождаются ли собственники жилых помещений от обязанности по оплате взносов на капитальный ремонт за соответствующий календарный месяц в случае несвоевременного исполнения региональным оператором обязательств по предоставлению платежных документов?

Платежные документы на уплату взносов на капитальный ремонт выставляются в соответствии с общими требованиями, установленными статьей 155 Жилищного кодекса.

Из буквального толкования пункта 2 статьи 155 Жилищного кодекса не следует, что обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение, в том числе взноса на капитальный ремонт, ставится в зависимость от получения должником платежных документов.

Основанием возникновения обязанности по оплате взноса на капитальный ремонт в силу части 3 статьи 158 Жилищного кодекса является факт наличия права собственности на помещение в многоквартирном доме. Факт не выставления региональным оператором соответствующих платежных документов не является основанием для освобождения собственников от обязательств по оплате взносов на капитальный ремонт, которые возникли у них в силу закона.

Учитывается ли площадь балконов, лоджий, веранд и террас при расчете взноса на капитальный ремонт, подлежащего уплате собственником помещения?

В соответствии с положениями части 8.1 статьи 156 Жилищного кодекса размер взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения.

Пунктом 5 статьи 15 Жилищного кодекса установлено, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Согласно пункта 12 Требования к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения,

включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли. Таким образом, при расчете размера взноса на капитальный ремонт, подлежащего уплате собственником помещения, площадь балконов, лоджий, веранд и террас не учитывается. При этом обращаем внимание, что определение общей площади жилого помещения осуществляется на основании сведений и документов государственного кадастра недвижимости.

Возможно ли включение в реестр квалифицированных подрядных организаций организации не внесшей в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств саморегулирующей организации или в случае если у саморегулирующей организации такой взнос не сформирован? Необходимо ли исключать такие подрядные организации из реестра?

Частью 3 статьи 55.8 Градостроительного кодекса установлены новые требования к членам саморегулируемой организации (далее по тексту – СРО), имеющим право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров. В частности, таким требованием является наличие у СРО компенсационного фонда обеспечения договорных обязательств, сформированного за счет взносов членов СРО, изъявивших желание принимать участие в конкурентных закупках.

Такие члены СРО в силу части 3 статьи 55.16 Градостроительного кодекса не могут быть освобождены от обязанности внесения взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств СРО.

Исходя из буквального толкования положений Градостроительного кодекса следует, что подрядная организация не имеет право заключать договоры по итогам проведения конкурентных процедур в случае невнесения взноса в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств СРО, членом которой она является.

В пункте 23 Положения установлено, что для включения в реестр квалифицированных подрядных организаций необходимо наличие у участника предварительного отбора за 3 года, предшествующие дате окончания срока подачи заявок на участие в предварительном отборе, опыта оказания услуг и (или) выполнения работ, аналогичных предмету проводимого предварительного отбора, не менее чем по 3 исполненным контрактам и (или) договорам, предметом которых являлись строительство, реконструкция, капитальный ремонт зданий, являющихся объектами капитального строительства, ремонт (замена) лифтового оборудования, разработка проектной документации, в том числе по договорам, заключенным в соответствии с настоящим Положением. При этом минимальный размер стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанным исполненным контрактам и (или) договорам устанавливается органом по ведению реестра в документации о проведении предварительного отбора в размере.

При этом минимальный размер стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанным исполненным контрактам и (или) договорам устанавливается органом по ведению реестра в документации о проведении предварительного отбора в размере:

– не более 10 процентов предельного размера обязательств по договорам строительного подряда, в соответствии с которым участником предварительного отбора как членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих строительство, внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, сформированный в соответствии с частью 2 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, – в случаях проведения предварительного отбора на включение в реестр квалифицированных

подрядных организаций по предметам электронного аукциона, предусмотренным подпунктами «а» – «в» пункта 8 настоящего Положения;

– не более 10 процентов предельного размера обязательств по договорам подряда на подготовку проектной документации, в соответствии с которым указанным участником предварительного отбора, являющимся членом саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, выполняющих инженерные изыскания, или саморегулируемой организации, основанной на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, сформированный в соответствии с частью 2 статьи 55.16 Градостроительного кодекса Российской Федерации, – в случаях проведения предварительного отбора на включение в реестр квалифицированных подрядных организаций по предметам электронного аукциона, предусмотренным подпунктами «г» и «д» пункта 8 настоящего Положения. Сведения о наличии у участника предварительного отбора права заключать договоры с использованием конкурентных закупок, об уровне ответственности по обязательствам по соответствующим договорам, в соответствии с которым организация как член СРО внесла взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств, указываются в выписке из реестра СРО.

Форма выписки из реестра членов саморегулируемой организации утверждена приказом Ростехнадзора от 16.02.2017 № 58.

Основанием для принятия комиссией решения об отказе во включении участника предварительного отбора в реестр квалифицированных подрядных организаций является несоответствие участника требованиям, установленным пунктом 23 Положения (подпункт «а» пункта 53 Положения).

В связи с тем, что информация о членстве в СРО поменялась практически у всех подрядных организаций, подрядные организации, включенные в реестр квалифицированных подрядных организаций, в соответствии с пунктом 69 Положения обязаны в срок не позднее 10 дней уведомить орган по ведению реестра о таких изменениях с приложением подтверждающих документов.

Согласно пункту 67 Положения комиссия по проведению предварительного отбора по итогам установления факта несоответствия подрядной организации требованиям Градостроительного кодекса и Положения должна принять решение об исключении подрядной организации из реестра квалифицированных подрядных организаций, а орган по ведению реестра исключает из реестра квалифицированных подрядных организаций информацию о подрядной организации полностью или в части соответствующего предмета электронного аукциона, в котором больше не имеет право принять участие подрядная организация, включенная в реестр квалифицированных подрядных организаций.

Основанием для принятия комиссией решения об исключении информации о подрядной организации из реестра квалифицированных подрядных организаций является непредставление подрядной организацией в орган по ведению реестра документов, указанных в пункте 69 настоящего Положения, или представления таких документов, если из них следует, что подрядная организация перестала соответствовать требованиям, предусмотренным подпунктами «о» и «п» пункта 23 настоящего Положения (подпункт «л» пункта 66 Положения).

Каким образом комиссия по проведению предварительного отбора оценивает опыт выполнения работ участника предварительного отбора?

Подпунктом «п» пункта 23 Положения установлено требование к участнику предварительного отбора по наличию опыта оказания услуг и (или) выполнения работ, аналогичных предмету проводимого предварительного отбора, не менее чем по 3 исполненным контрактам и (или) договорам за 3 года, предшествующих дате окончания срока подачи заявок.

Минимальный размер стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по указанным исполненным контрактам и (или) договорам устанавливается органом по ведению реестра в документации о проведении предварительного отбора в размере не более 10 процентов предельного размера обязательств в соответствии с которым участником предварительного отбора внесен взнос в компенсационный фонд исполнения договорных обязательств саморегулирующей организации.

Минимальный размер стоимости не устанавливается по предметам электронного аукциона, предусмотренным подпунктами «е» и «ж» пункта 8 Положения.

Размер стоимости оказанных услуг и (или) выполненных работ по всем исполненным контрактам и (или) договорам, представленным участником предварительного отбора и соответствующим требованиям настоящего пункта, определяется как совокупная стоимость услуг и (или) работ по таким контрактам и (или) договорам.

Имеет ли право региональный оператор на этапе проведения электронного аукциона отклонить участника, входящего в реестр квалифицированных подрядных организаций в случае установления факта его несоответствия Положения о закупках (постановление Правительства РФ № 615)?

Пункт 157 Положения устанавливает исчерпывающий перечень оснований, при которых комиссия регионального оператора по осуществлению закупок обязана отклонить заявку на участие в аукционе:

- а) непредставление документов и сведений, предусмотренных пунктом 145 Положения;
 - б) несоответствие заявки на участие в электронном аукционе требованиям к документации об электронном аукционе;
 - в) недостоверность сведений, содержащихся в документах, представленных участником электронного аукциона;
 - г) отсутствие сведений об участнике электронного аукциона в реестре квалифицированных подрядных организаций (для участия в электронном аукционе в части оказания соответствующих услуг и (или) выполнения соответствующих работ);
 - д) превышение значения начальной (максимальной) цены договора, установленной в документации об электронном аукционе, над значением начальной (максимальной) цены договора при проведении электронного аукциона, содержащимся в реестровой записи об участнике электронного аукциона в реестре квалифицированных подрядных организаций.
- Отказ в допуске к участию в электронном аукционе по иным основаниям, кроме случаев, предусмотренных пунктом 157 Положения, не допускается.
- Таким образом, если организация входит в действующий реестр квалифицированных подрядчиков, она должна быть допущена к участию в аукционе.
- Вместе с тем, пункт 220 Положения позволяет региональному оператору отказаться от заключения договора с победителем электронного аукциона в случае установления факта его несоответствия требованиям Положения.

Допускается ли изменение содержания работ в ходе исполнения договора по проведению капитального ремонта?

В соответствии с пунктом 196 Положения договор о проведении капитального ремонта заключается заказчиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Положением.

Пунктом 223 Положения предусмотрен запрет на изменение в ходе исполнения договора о проведении капитального ремонта предмета договора, места оказания услуг и (или) проведения работ, видов услуг и (или) работ, за исключением случаев, предусмотренных Положением.

Согласно пункту 222 Положения цена договора о проведении капитального ремонта может быть увеличена по соглашению сторон в ходе его исполнения, но не более чем на 15 процентов в связи с пропорциональным увеличением объема оказания услуг и (или) выполнения работ. Цена договора о проведении капитального ремонта может быть снижена по соглашению сторон при уменьшении предусмотренных договором о проведении капитального ремонта объемов услуг и (или) работ. Изменение стоимости и объемов услуг и (или) работ производится при соблюдении заказчиком положений, установленных частью 5 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации. Иные положения договора о проведении капитального ремонта изменению не подлежат.

По общему требованию статьи 743 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Гражданский кодекс) подрядная организация при выполнении работ руководствуется требованиями технической документации, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ, являющихся неотъемлемой частью договора.

Вместе с тем, Гражданский кодекс предусматривает возможность проведения подрядчиком дополнительных работ, не учтенных в технической документации и увеличивающих сметную стоимость, при наличии соответствующего согласия заказчика и при условии, если вызываемые этим дополнительные работы не меняют характера предусмотренных в договоре строительного подряда работ.

Исходя из совокупного толкования указанных норм, по мнению Ассоциации, в случае выявления дополнительных работ, не учтенных в технической документации, но выполнение которых необходимо в рамках проводимого вида работ по капитальному ремонту, заказчик вправе внести соответствующие изменения в договор.

При этом, внесение изменений в договор осуществляется при соблюдении требований пункта 222 Положения.

На каком сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» должны размещаться реестр квалифицированных подрядных организаций, реестр договоров и реестр недобросовестных подрядных организаций?

В соответствии с пунктами 5, 61, 236 Положения сводный реестр квалифицированных подрядных организаций, как и реестр договоров подряда, ведется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющий правоприменительные функции по кассовому обслуживанию исполнения бюджетов бюджетной системы Российской Федерации (далее – Уполномоченный орган) и размещается в соответствующих разделах на официальном сайте Уполномоченного органа.

Реестр квалифицированных подрядных организаций является частью сводного реестра и подлежит размещению на сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного субъектом Российской Федерации на ведение реестра квалифицированных подрядных организаций.

Кроме того, до ввода в эксплуатацию специального раздела официального сайта Уполномоченного органа реестр квалифицированных подрядных организаций, как и реестр договоров об оказании услуг, подлежит размещению на сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченном на ведение реестра квалифицированных подрядных организаций, в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В соответствии с пунктом 260 Положения информация о недобросовестных подрядных организациях, содержащаяся в реестре недобросовестных подрядных организаций, размещается органом, уполномоченным на ведение реестра недобросовестных подрядных организаций, на официальном сайте. Таким уполномоченным органом является Федеральная антимонопольная служба.

Что происходит, если подрядчик не справляется со своими обязательствами? Не успевает вовремя сдать работы или выполняет их некачественно?

Качество и сроки выполнения работ контролирует отдел технического надзора Службы заказчика НО «ФКР», при появлении замечаний подрядчик обязан устранить их в кратчайшие сроки за свой счет.

В отношении недобросовестных подрядных организаций Фондом ведется претензионная работа, при нарушении условий договора подрядным организациям выставляются претензии, предусматривающие оплату штрафов и пеней.

Договорами, заключаемыми Фондом с подрядными организациями на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области, предусмотрено обязательство подрядной организации гарантировать возможность эксплуатации объекта на протяжении всего гарантийного срока, и нести ответственность за отступление от них. Гарантии качества распространяются на все конструктивные элементы, оборудование и работы, выполненные Подрядчиком по Договору. Гарантийный срок эксплуатации объекта и входящих в него инженерных сетей, оборудования, материалов и работ составляет не менее 60 месяцев с даты подписания Сторонами акта приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Ущерб, нанесенный третьему лицу в результате выполнения договора по вине Подрядчика, компенсируется виновной стороной.

Собственники жилых помещений при появлении замечаний к ходу проведения работ по капитальному ремонту всегда могут обратиться к специалисту технического надзора Службы заказчика НО «ФКР», курирующему проведение работ на конкретном адресе от НО «ФКР» или письменно обратиться в НО «ФКР» по адресу: 443079 г. Самара, проезд Георгия Митирева, 11 (3 подъезд), проконсультироваться по телефону «Единой информационно-справочной службы» (с 8:00 до 17:00 ежедневно, кроме субботы и воскресенья): 8 800 500–64–76, для жителей Самары: 8 846 300–41–59, Тольятти: 8 8482 65–00–59. Письменные обращения также можно направлять на официальный адрес электронной почты: info@fkrs.ru.

Какую гарантию дает Фонд, что денежные средства собственников не будут потрачены не по назначению?

Гарантом сохранности средств собственников, накопленных в Фонде выступает Правительство Самарской области. За неисполнение или ненадлежащее исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками субсидиарную ответственность несет Правительство Самарской области. Куратором Фонда является Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области.

Средства, поступающие от граждан, не могут быть потрачены на содержание Фонда и иные цели, кроме ремонта домов. Фонд берет на себя организацию проведения капитального ремонта в сроки, установленные региональной программой: привлекает подрядные организации, контролирует сроки и качество работ, принимает выполненные работы, несет ответственность за неисполнение и ненадлежащее исполнение обязательств подрядными организациями.

Как перенести сроки ремонта по региональной программе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на более ранний?

Согласно ст. 30 Закона Самарской области от 21.06.2013 № 60-ГД «О системе капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Самарской области» (далее – Закон Самарской области) региональный оператор обеспечивает проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, в объеме и в сроки, которые предусмотрены региональной программой капитального ремонта.

Порядок актуализации региональной программы определен постановлением Правительства Самарской области от 16.02.2015 № 68 (в редакции постановления Правительства Самарской области от 29.09.2017 № 620) и состоит из следующих этапов:

1. собственники помещений в многоквартирном доме направляют протокол общего собрания собственников об изменении срока проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в адрес органа местного самоуправления для рассмотрения комиссией;
2. комиссия, созданная органом местного самоуправления, рассматривает данный протокол и принимает решение о признании необходимости (отсутствия необходимости) проведения в определенный срок капитального ремонта определенных элементов строительных конструкций или инженерных систем общего имущества многоквартирного дома, в том числе при условии собираемости взносов на капитальный ремонт по данному многоквартирному дому более 97%;
3. Данное решение отправляется органом местного самоуправления в министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области для внесения изменений в региональную программу при её очередной актуализации.

Что будет, если не оплачивать взносы на капитальный ремонт?

В соответствии со ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности к новому владельцу переходит обязательство по оплате расходов на капитальный ремонт, в том числе и задолженность по оплате.

В случае непогашения последует обращение в суд для взыскания суммы основного долга и пени за каждый день просрочки с отнесением на должника всех судебных расходов. Документы должника по решению суда передаются в службу судебных приставов, которой в рамках исполнительного производства могут быть применены: наложение ареста на имущество должника (п. 7 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); запрет на выезд за пределы Российской Федерации (п. 15 ст. 64 Закона «Об исполнительном производстве»); изъятие имущества должника и реализация его на торгах (ст. 87 Закона «Об исполнительном производстве»).

Кто контролирует ход выполнения работ?

Фонд капитального ремонта Самарской области несет ответственность за своевременное и качественное проведение капитального ремонта. Специалисты фонда регулярно выезжают на объекты для проверки. Также постоянный контроль за выполнением работ осуществляют уполномоченные организации. Кроме того, объекты inspectируют представители «Общероссийского Народного Фронта», Государственной жилищной инспекции Самарской области, Общественной палаты Самарской области, муниципальных общественных советов и депутаты.



ПОЛЕЗНЫЕ КОНТАКТЫ

Государственная жилищная инспекция Самарской области

Адрес: 443041, г. Самара, ул. Льва Толстого, дом 123 (Бизнес центр «Капитал Хаус»)

Телефон/факс: +7 (846) 200-02-56, 207-06-78

Время работы: пн. – чт. 8:30–17:30, пт. 8:30–16:30, обед 13:00–13:48

E-mail: info@gzhi-samara.ru

Министерство энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области

Адрес: 443010, г. Самара, ул. Самарская, д. 146А

Телефон: +7 (846) 332-22-03; **факс:** +7 (846) 332-25-10

E-mail: energo@samregion.ru

Управление Федеральной службы по надзору в сфере Защиты прав потребителей и благополучия человека по Самарской области

Адрес: 443079, г. Самара, проезд Георгия Митирева, д. 1

Телефон: +7 (846) 260-38-25

E-mail: sancntr@fnsamara.ru

Самарский центр общественного контроля ЖКХ («ЖКХ – Контроль»)

Адрес: г. Самара, ул. Революционная, 107,

(в помещении Квалификационного центра министерства энергетики и ЖКХ)

Телефон: +7 (846) 260-37-19

E-mail: soukk54@mail.ru



Издано при поддержке Правительства Самарской Области
Текст сборника размещён на сайте Общественной палаты Самарской области

www.op63.ru

ООО «ПК Тандем», Заводское шоссе, 10
Подписано в печать 13.07.2018. Формат 60х84 1/16
Бумага мелованная. Печать офсетная. Усл. печ. л. 1,86. Тираж 2000

