

Калининградская область

АКТУАЛЬНЫЕ ПРОБЛЕМЫ В СФЕРЕ
ЖКХ

вопросы и ответы





Уважаемые граждане!

НП «Региональный центр общественного контроля» Калининградской области подготовило для вас информационно-аналитическую брошюру «Актуальные проблемы в сфере ЖКХ. Вопросы и ответы». В ней собран перечень актуальных и полезных вопросов и ответов о соблюдении конституционных прав граждан в сфере ЖКХ.

Работники Центра совместно со специалистами, экспертами подготовили для вас разъяснение законодательства по конкретным вопросам, прописали порядок и правила первоочередных действий, а также указали уполномоченные органы для соответствующих обращений. Мы надеемся, что эта брошюра будет полезной и окажет практическую помощь по соблюдению конституционных прав в различных жизненных ситуациях в сфере ЖКХ. Если данные материалы вы сочтёте полезными в своей повседневной жизни, то мы постараемся продолжить выпуск таких брошюр и в будущем.

С уважением,

Директор НП «РЦОК»

С. А. Шерстюк

Введение.

Государственная политика в жилищной сфере направлена на реализацию и защиту конституционного права гражданина на жилище (ст.40 Конституция РФ), так как жизнеобеспечение населения является одной из важнейших функций государственной власти. Поэтому основной целью деятельности властных структур является улучшение жизни граждан и защита их интересов. Преломив эти понятия на жилищно-коммунальную сферу, основной целью ее реформирования должны стать уменьшения финансового бремени по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг с одновременным повышением качества их предоставления. На выполнение именно этих целей должны быть направлены программы по реформированию коммунальных хозяйств, на решение этих вопросов должны быть нацелены законодательные акты регионального и местного уровней, должны быть созданы определенные структуры наделенные функциями по контролю за их исполнением и возможностью воздействия на руководство муниципальных образований и ресурсоснабжающих предприятий. Только видя конечную цель реформы в сфере ЖКХ, можно эффективно работать по ее воплощению.

А, проблемы ЖКХ волнуют всех без исключения граждан нашей области потому, что наш регион оторван от остальной части РФ, потому, что у нас тарифы на отопление, газ и горячую воду выше, чем в северных регионах РФ, потому, что многие семьи и одиноко проживающие пенсионеры стоят перед выбором - сходить лишний раз в магазин за продуктами или заплатить за коммунальные услуги и т.д.

Перед органами власти остро стоят нерешённые вопросы по: строительству и эксплуатации очистных сооружений в муниципалитетах, по обеспечению жителей региона качественной питьевой водой, по работе с отходами производства и жизнедеятельности людей, по установлению экономически

обоснованных и доступных для населения тарифов на ЖКУ, по эффективному освоению финансовых средств ФЦП, по сохранению уровня жизни населения нашего региона.

Необходимо вносить изменения в Федеральный закон « О защите прав потребителей» с тем, чтобы в каждом регионе РФ, в том числе и в Калининградской области, был организован независимый центр по проведению технической экспертизы качества и количества предоставляемых коммунальных услуг с возможностью проведения приборных замеров и составлением соответствующих актов. Так что платить много можно только за качественные коммунальные услуги. И стоимость коммунальных услуг должна быть экономически обоснованной и понятной каждому жителю.

Многие представители власти в ответ на то, что тарифы постоянно повышаются, говорят, что принято положение о выплате субсидий на оплату услуг ЖКХ. И это действительно верно, но отчасти. Самым незащищенным слоем населения являются пенсионеры и многодетные семьи. С ростом пенсий и доходов растет и дифференциальный размер регионального стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Мало того ,что прибавки к пенсиям съедаются инфляцией ,галопирующим ростом цен на продукты, так еще и установленные субсидии покрывают только третью часть всех расходов на оплату ЖКУ. Есть ещё один немаловажный вопрос-это величина прожиточного минимума. В зависимости от того, ниже или выше величины прожиточного минимума доходы семьи или одиноко проживающего гражданина, и производится начисление субсидий. Прожиточный минимум в свою очередь формируется и находится в прямой зависимости от величины потребительской корзины. Согласно анализа реальная стоимость потребительской корзины на сегодняшний день в 3 раза выше ,чем официально утвержденная. Соответ-

ственно и прожиточный минимум должен быть в 3 раза выше нынешнего. А это означает, что число семей, нуждающихся в получении субсидий по оплате ЖКХ должно возрасти до 25% (около 80 тыс. семей). По данным ВЦИОМ по России количество нуждающихся в субсидиях на оплату жилья и коммунальных услуг составляет около 40% от всего населения. По этому поводу есть авторитетное мнение российских ученых и экономистов, которые предлагают установить предельный уровень затрат на коммунальные услуги в размере 10% от дохода. Если выше, то необходимо или снижать величину тарифов или увеличивать уровень заработной платы.

В 2014 году доля домохозяйств в сельской местности Калининградской области, которым не хватает денег на еду, достигла 13,4 % против 7,6 % в 2013 году. Соответствующие данные приводятся в аналитической записке Росстата о положении домохозяйств в 2014 году.

В 2013 году Росстат фиксировал, что 1 % домохозяйств в сельской местности считает, что им хватает денег на всё, что они считают нужным. В 2014 году людей с такого рода оценками своего материального положения в сельской местности найти не удалось.

В Калининградской области постоянно реализовываются программы и местные, и федеральные, на которые будут затрачены огромные финансовые средства. Если мы хотим, чтобы реформа ЖКХ у нас в регионе проходила нормально, чтобы деньги расходовались по целевому назначению и мы с вами видели реальные результаты - улучшение качества и снижение стоимости коммунальных услуг, считаю необходимым решение, как минимум, трех вопросов:

- Необходимо разработать региональный закон о ЖКХ и провести его широкое общественное обсуждение, принять реальные программы по модернизации коммунального хозяйства региона.

- Необходимо организовать действенный, независимый общественный контроль в сфере ЖКХ за деятельностью органов власти, за работой ресурсоснабжающих организаций и качеством коммунальных услуг, за исполнением федерального законодательства на территории муниципальных образований региона, за деятельностью управляющих организаций.
- Необходимо совершенствовать региональную тарифную политику, разработать меры по обеспечению социальной защиты, сохранения уровня благосостояния населения и недопущения негативных, социальных последствий в регионе.

Конечно, здесь затронуты далеко не все проблемы ЖКХ. Существует целый ряд проблем, который имеется и на федеральном уровне. И решать все эти проблемы необходимо комплексно и прозрачно.

В России уже работают общественные организации, которым дано право контроля над работой управляющих компаний, тарифами и качеством услуг в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Глава государства надеется, что полноценный народный контроль будет способствовать повышению открытости отрасли.

На совещании по экономическим вопросам, состоявшемся в Сочи, обсуждались пути улучшения ситуации в ЖКХ в разрезе выполнения майских указов президента. Владимир Путин был настроен решительно. Он заявил, что в жилищно-коммунальном комплексе нужно принимать системные решения, а не заниматься «латанием дыр». «Жилищно-коммунальная сфера должна стать современной, эффективной отраслью, а не кормушкой для монополистов и сомнительных «лавочек», – сказал глава государства. По его словам, совершенствование и обновление отрасли является приоритетом для региональных и

муниципальных властей, а конечные результаты – одним из основных критериев успешности работы региональных команд.

Необходимо опереться на общественные организации, которые и помогут органам власти отслеживать выполнение структурами ЖКХ своих обязательств, контролировать работу управляющих компаний, следить за коммунальными тарифами в регионах. Комплекс жилищно-коммунального хозяйства должен находиться под полноценным гражданским контролем. Нужно серьезно повысить публичную открытость отрасли, потребовал Путин.

В Калининградской области ещё предстоит наладить работу общественного контроля полностью независимого от органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных организаций, иных органов и организаций, осуществляющих в соответствии с федеральными законами отдельные публичные полномочия.

А, всем жителям Калининградской области необходимо более активно погружаться в проблемы управления своим домом, его содержанием и обеспечением коммунальными ресурсами. Необходимо развивать и совершенствовать различные виды общественного контроля, как за деятельностью управляющих организаций, так и за органами власти всех уровней. Надеюсь, что материалы, изложенные в данной брошюре, вам в этом помогут.

Раздел 1. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ.

Общее собрание собственников.

Общее собрание собственников (далее - ОСС) является органом управления многоквартирным домом (далее МКД). Об этом говорит статья 41 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Инициатором проведения общего собрания может быть только собственник помещения в данном доме! В собрании вправе принимать участие и голосовать все собственники жилых и нежилых помещений в доме:

- физические лица;
- юридические лица;
- государственные органы или органы местного самоуправления, если в доме есть помещения, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Только собственники помещений в многоквартирном доме имеют право принимать решения на общем собрании.

На первом общем собрании целесообразно утвердить состав общего имущества в вашем доме.

Существуют две основные формы проведения ОСС:

- в форме собрания - совместного присутствия собственников помещений в определенном месте для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование;

- в форме заочного голосования - передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС, в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. Принявшими участие в ОСС, проводимом в форме заочного голосования, счи-

таются собственники помещений в данном доме, решения которых получены до даты окончания их приема.

Собрание в заочной форме проводится в том случае, если при проведении общего собрания в очной форме не было кворума. При этом повестка дня не должна меняться!

Подготовка и проведение общего собрания регламентируется статьёй 42 ЖК РФ.

Собрание правомочно, когда на нем присутствовало более 50 процентов собственников.

Решения общего собрания.

Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в таком доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании и о проведении общего собрания по объективным причинам не знали. Поэтому присутствовали вы на собрании или нет, нравится оно вам или нет, но вам придется исполнять решения, принятые общим собранием.

Чтобы решение ОСС имело юридическую силу, необходимо выполнение следующих условий:

- решение принято с соблюдением способа и формы уведомления собственников помещений в данном доме, установленных ч. 4, 5 ст. 45 ЖК РФ;
- решение принято при наличии кворума собственников помещений для проведения общего собрания, установленного в части 3 статьи 45 Жилищного кодекса;
- решение принято по вопросу, относящемуся к компетенции общего собрания, установленной в части 2 статьи 44 Жилищного кодекса;
- решение принято по вопросу, включенному в повестку дня соответствующего собрания, в соответствии с требованиями части 2 статьи 46 Жилищного кодекса;

- решение принято с соблюдением правил о квалифицированном или простом большинстве голосов, необходимых для принятия решения, установленных в части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;
- решение оформлено протоколом общего собрания собственников помещений в соответствии с требованиями части 1 статьи 46 Жилищного кодекса;
- решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доведены до сведения собственников помещений в многоквартирном доме в порядке, установленном частью 3 статьи 46 Жилищного кодекса.

Собственник помещений вправе обжаловать в суде решение общего собрания в течение шести месяцев со дня, когда он узнал или должен был узнать о принятом решении (Ст. 46 Жилищного кодекса РФ).

Способы управления многоквартирным домом.

На сегодня собственникам помещений в МКД предложено выбрать один из трех способов управления:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений;
- 2) управление товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

Совет многоквартирного дома

Совет дома - это жилищный актив, призванный защищать интересы жильцов, обладающий определенным набором прав и обязанностей, предусмотренных Жилищным кодексом Рос-

сийской Федерации. Институт Совета МКД вводится статьей 161.1 ЖК РФ.

Совет многоквартирного дома выбирается на общем собрании собственников помещений.

Совет многоквартирного дома наделен следующими полномочиями:

- 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;
- 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;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

В соответствии со статьей 161.1 ЖК РФ в случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья, либо данный дом не управляется жилищным ко-

оперативом 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.

Если в течение календарного года решение об избрании Совета собственниками помещений не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме Совета многоквартирного дома, в том числе председателя Совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Эффективное использование общедомового имущества.

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования в таком доме.

Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений:

- 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);
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование;

- земельный участок под домом с элементами озеленения и благоустройства.

Полный список общего имущества в каждом многоквартирном доме индивидуален.

Содержание общего имущества.

Собственник помещения несет бремя содержания как самого помещения, так и общего имущества в этом доме.

Размер платы за содержание и ремонт общего имущества устанавливается на общем собрании по предложению управляющей организации, поэтому всегда следует достигать компромисса по перечню работ и оказываемых услуг и соответствующей цене.

При правильном использовании общего имущества собственники могут получать соответствующие доходы, которые можно потратить на содержание дома. Так, например, фасад дома можно сдавать под рекламу, разрешить размещение рекламных объявлений в лифтах и подъездах или согласиться на установку антенн сотовой связи на кровле. И совсем замечательно, когда в доме есть подвальное помещение, которое можно оборудовать и сдавать в аренду.

Важно помнить, что решение об использовании общего имущества принимается на общем собрании собственников не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме.

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, а также надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ, в

том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, о техническом регулировании, пожарной безопасности, защите прав потребителей, и должно обеспечивать:

- 1) соблюдение требований к надежности и безопасности дома;
- 2) безопасность жизни и здоровья проживающих в доме лиц, сохранность их имущества;
- 3) доступность пользования помещениями и иным имуществом, входящим в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- 4) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, к осуществлению поставок коммунальных ресурсов;
- 5) соблюдение прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирном доме, а также иных лиц.

Ответственность управляющей компании.

1 июля 2014 года, Президентом нашей страны В.В. Путиным был подписан Федеральный закон о лицензировании деятельности управляющих компаний в сфере ЖКХ.

Сам закон называется немного иначе, а именно - Федеральный закон от 21.07.2014 № 255-ФЗ – «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации».

Закон обязывает организации, в лице юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, осуществлять деятель-

ность по управлению многоквартирными домами на основании лицензии.

Сам закон вступил в силу с 01 сентября 2014 года. Причем, организации, не получившие лицензию до 01.05.2015 года, не будут допускаться до осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами.

Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами, а также лицензионный контроль будут осуществлять органы государственного жилищного надзора.

Лицензия выдаётся без ограничения срока её действия, и будет действовать только в том субъекте Российской Федерации, органами государственного жилищного надзора которыми она выдана.

Информация об УК, получивших лицензии и обслуживаемых ими домами должна быть открыта для всеобщего ознакомления и размещена на официальных сайтах органов областного государственного жилищного надзора и Министерства ЖКХ и ТЭК.

Законом предусмотрено, что при наличии у управляющей организации или у должностного лица в течение календарного года двух или более административных наказаний за неисполнение или ненадлежащее исполнение предписания, выданного органами государственного жилищного надзора, в отношении многоквартирного дома, такой дом может быть исключен из реестра лицензий субъекта РФ.

Но исключение одного многоквартирного дома из реестра лицензий субъекта РФ ещё не является самым страшным для организации, которая осуществляет деятельность по управлению многоквартирными домами. Полученная не без особого труда лицензия может быть аннулирована по решению суда на основании заявления органов государственного жилищного надзора, составленного по решению лицензионной комиссии.

Основанием для решения лицензионной комиссии о подаче заявления в суд об аннулировании лицензии у организации является исключение из реестра лицензий субъекта РФ сведений о многоквартирных домах, площадь которых составляет пятнадцать или более процентов от общей площади многоквартирных домов, которые находились в управлении у организации.

Собственникам предоставлено право самим решать -оставить эту управляющую компанию или отказаться от неё на основании исключения их дома из реестра лицензий субъекта РФ, но здесь также нельзя сидеть, сложа руки, а нужно проводить собрание и принимать решения.

Ещё одним немаловажным моментом в законе являются положения о размере штрафов за неисполнение данного закона. Так, например, осуществление деятельности по управлению многоквартирным домом без лицензии будет наказываться штрафом в размере – для должностных лиц - от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей или дисквалификация на срок до трех лет, для индивидуальных предпринимателей – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет, и для юридических лиц – от ста пятидесяти тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей.

Кроме того, административное наказание может быть применено и в отношении членов лицензионной комиссии. Так, необоснованное принятие решения о выдаче или об отказе в выдаче лицензии членами лицензионной комиссии влечет наложение штрафа для должностных лиц от пятидесяти тысяч до ста тысяч рублей.

Полезно знать.

Приказом Министерства труда и социальной защиты РФ № 439н от 7 июля 2015 года были утверждены новые Правила

охраны труда в жилищно-коммунальном хозяйстве. Эти Правила интересны не только для работников сферы ЖКХ, но и для жильцов тоже.

Например, Правилами по охране труда установлено:

- Не допускается оставлять мусор на проезжей части дорог и пешеходных тротуарах, запрещается сметать мусор в люки, проемы, каналы и колодцы.
- Внутренние поверхности стен помещений зданий следует систематически очищать и мыть. Запрещается использовать для мытья полов кислоты, легковоспламеняющиеся и горючие жидкости.
- Стекла окон, фонарей, а также светильники, лампы, плафоны необходимо регулярно очищать от пыли и грязи.
- Во время работы на городских территориях (скалывание льда, сгребание снега, погрузка снега вручную) зоны производства работ должны быть ограждены сигнальными ограждениями. При производстве работ по уборке снега или льда на тротуарах необходимо быть внимательным и соблюдать осторожность, не допуская травмирования пешеходов рабочим инструментом.
- При очистке крыш зданий от снега и льда должны быть приняты следующие меры безопасности:

1) тротуар, а в необходимых случаях и проезжая часть на ширину возможного падения снега и льда ограждается с трех сторон инвентарными решетками (щитами), сигнальной лентой или веревкой с красными флажками, подвешиваемой на специальных стойках. Ширина ограждаемой части при высоте зданий до 20 м должна быть не менее 6 м, при высоте до 40 м - не менее 10 м. В случае необходимости сбрасывания снега и льда с крыш зданий высотой более 40 м ширина ограждаемой части должна быть увеличена;

2) на тротуаре для предупреждения людей об опасности должен быть выставлен дежурный со свистком в сигнальном жилете оранжевого цвета и защитной каске;

3) дверные проемы, выходящие в сторону очищаемого от снега ската крыши, запираются или внутри лестничных клеток, арок, ворот, выставляются дежурные для предупреждения людей об опасности.

- Снятие ледяных сосулек с краев крыши здания и у водосточных труб должно производиться специальным приспособлением (крючком).

Если управляющая компания не соблюдает требования по охране труда, то и качество работы этой управляющей компании будет крайне низким.

Раздел 2. ТАРИФЫ НА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ.

Рост совокупной платы граждан за коммунальные услуги в 2016 году в среднем по стране составит не более 4%. Об этом заявил заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ Андрей Чибис.

Закон о долгосрочном ограничении роста совокупной платы населения за услуги ЖКХ был принят несколько лет назад по инициативе Минстроя России. Согласно документу, правительство РФ устанавливает уровень платы в среднем по региону, его глава на основании этого решения устанавливает предельный рост в городах и поселках.

«В этом вопросе могут быть лишь два исключения. Например, если в отдельном муниципалитете модернизируется инфраструктура ЖКХ, которая требует большего роста тарифов. Тогда депутатами местной думы принимается решение,

что федеральные ограничения могут быть преодолены. Но это делается публично и населению объясняется, почему нужен больший рост платы за коммуналку, - уточнил Чибис.

Второй момент - рост платы возможен только в обмен на инвестиции и повышение качества услуг от коммунальщиков. В законе есть механизм, при котором по инициативе региональных властей правительство РФ может прибавить, например, к 4% еще 2%. Но только в том случае, если будут инвестиции, целевые показатели, а люди получают услуги совершенно иного качества».

Напомним, ранее Федеральная служба по тарифам сообщила, что если доля расходов на оплату коммунальных услуг в совокупном доходе семьи превышает 22%, то такая семья имеет право на субсидию, которую можно оформить в органах соцзащиты. В нашем регионе этот порог снижен до 15% , что позволяет воспользоваться субсидией еще большему числу граждан. Кстати, проверить правильность начисления тарифов можно самостоятельно на сайте ФСТ.

Для справки напоминаем общие для всего населения Калининградской области тарифы, действующие с 01.07.2015 года по 01.07.2016 года

Плата за электроэнергию

Условия потребления	Тариф, руб.
Квартира, оборудованная газовой плитой, кВт/час	3,65
Квартира, оборудованная электроплитой, кВт/час	2,56

Тарифы на газоснабжение

Газ при наличии счётчика	Условия потребления	Тариф/рублей за кубометр
	приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты	8,63
	нагрев воды с использованием газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	8,63
	приготовление пищи и нагрев воды с использованием газовой плиты и нагрев воды с использованием газового водонагревателя при отсутствии центрального горячего водоснабжения	7,83
	отопление с одновременным использованием газа на другие цели (кроме отопления и (или) выработки электроэнергии с использованием котельных всех типов) и (или) иного оборудования, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах)	5,80
	отопление, горячее водоснабжение и (или) выработка электроэнергии с использованием котельных всех типов и (или) иного оборудования, находящихся в общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирных домах)	5,80

Газ без счетчика	Условия потребления	Норматив/ куб. на чел.	Тариф/ руб.	Плата с человека/ руб.
	приготовление пищи с использованием газовой плиты при наличии централизованного горячего водоснабжения	13	8,63	112,19
	приготовление пищи и подогрев воды с использованием газовой плиты при отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя	20	7,83	156,60
	приготовление пищи с использованием газовой плиты и подогрев воды с использованием газового водонагревателя при отсутствии централизованного горячего водоснабжения	28	7,83	219,24
	отопление жилых помещений от газовых приборов	5,5	5,80	31,90

Ответы на актуальные вопросы по тарифному регулированию жилищно-коммунальных услуг.

Вопрос: Как разграничиваются полномочия в сфере госрегулирования тарифов в жилищно-коммунальном комплексе?

Ответ: Государство регулирует тарифы на товары и услуги в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения на трех уровнях: федеральном, региональном и на уровне органов местного самоуправления.

На федеральном уровне сами тарифы не устанавливаются - Правительство Российской Федерации своим постановлением утверждает предельные уровни изменения платы граждан за коммунальные услуги в среднем по каждому субъекту Российской Федерации.

Кроме того, на федеральном уровне контролируется обоснованность устанавливаемых в регионах тарифных решений на товары и услуги организаций коммунального комплекса, рассматриваются экономические споры, которые могут возникать между регулируемой организацией и тарифным регулятором в регионе.

К полномочиям субъектов Российской Федерации относится установление самих тарифов и нормативов на тепловую энергию, на холодную и горячую воду, водоотведение, установление конечных тарифов на электроэнергию для населения, а также розничных цен на газ для населения и цен на сжиженный газ.

В ведении органов местного самоуправления остается ряд полномочий, которые связаны, прежде всего, с согласованием программ развития организаций коммунального комплекса.

Вопрос: В чем различие между коммунальными и жилищными услугами и как формируется платеж?

Ответ: Принципиальное различие состоит в том, что та-

рифы на коммунальные услуги регулируются государством, а жилищные определяются, за редким исключением, самими собственниками жилья.

К коммунальным услугам относится деятельность исполнителей коммунальных услуг по оказанию потребителям следующих услуг:

- холодного и горячего водоснабжения;
- электроснабжения;
- газоснабжения;
- отопления;
- поставки твердого топлива при наличии печного отопления.

Что касается платы за жилое помещение, то она складывается из платы за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, платы за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также платы за капитальный ремонт имущества в доме.

Все условия должны быть зафиксированы в договоре с управляющей компанией при непосредственном участии и контроле со стороны граждан-собственников. Оказание жилищных услуг - конкурентный вид деятельности, поэтому при определенных в договоре с управляющей компанией условиях его можно расторгнуть или пересмотреть. Поэтому плата за жилищные услуги не регулируется государством.

Плата за коммунальные услуги рассчитывается исходя из тарифа на соответствующую коммунальную услугу и объема потребления услуги, который определяется исходя из показаний приборов учета коммунального ресурса либо в соответствии с утвержденными нормативами потребления коммунальных услуг. Кроме того, в итоговой сумме платежа могут

учитываться субсидии и льготы в случае их предоставления гражданам.

Вопрос: В чем разница между понятиями «платеж» и «тариф»?

Ответ: Важно различать понятия «платеж за коммунальные услуги» и «тариф за коммунальную услугу (ресурс)».

Тариф - это стоимость коммунального ресурса, выраженная в рублях за единицу ресурса (например, тарифы на тепловую энергию - руб. за 1 Гкал., тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение - руб. за 1 куб. м, тарифы на электроэнергию - руб. за 1 кВтч). Тарифы на горячую воду в соответствии с действующим законодательством устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов.

Платеж - это произведение тарифа на объем потребленного коммунального ресурса, определяемого по показаниям приборов учета, либо по установленным уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации нормативам.

Вопрос: Что такое нормативы потребления коммунальных услуг?

Ответ: Нормативы потребления коммунальных услуг представляют собой расчетный среднемесячный объем потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, газа, услуг по водоотведению, электрической энергии, тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета. Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются уполномоченным органом Правительства К О на срок не менее трех лет.

Вопрос: Кто контролирует применение тарифов и нормативов?

Ответ: Применение тарифов на коммунальные услуги и

нормативы их потребления контролируют областная жилищная инспекция и Служба по государственному регулированию цен и тарифов.

Обоснованность устанавливаемых нормативов потребления ЖКУ контролируют органы государственной жилищной инспекции Калининградской области.

Вопрос: Существуют ли механизмы защиты малообеспеченных категорий граждан при оплате коммунальных услуг?

Ответ: В целях социальной защиты малообеспеченных слоев населения согласно действующему законодательству предусмотрены выплаты субсидий (в пределах региональных стандартов нормативной площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг).

В связи с чем гражданам, у которых максимальная допустимая доля собственных расходов на оплату жилья и коммунальных услуг превышает 10- 22% в совокупном семейном доходе, необходимо обращаться в органы социальной защиты по месту жительства для получения субсидий.

Кроме того, в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации органы местного самоуправления вправе применять при расчете субсидий отличные от установленных региональных стандартов нормативы площади жилого помещения и максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, если это улучшает положение граждан, получающих субсидии.

Вопрос: Где можно получить информацию об установленных тарифах на коммунальные услуги?

Ответ: Информация о принятых тарифных решениях и утвержденных нормативах потребления коммунальных услуг в обязательном порядке публикуется на сайтах региональ-

ных регулирующих органов ([http:// www.fstrf.ru/regions/region/showlist](http://www.fstrf.ru/regions/region/showlist)).

Помимо этого, Правительством Российской Федерации приняты нормативные акты, обязывающие регулируемые организации раскрывать информацию о своей финансово-хозяйственной деятельности, расходах, учтенных при установлении тарифов и ходе выполнения производственных и инвестиционных программ.

Раскрытие информации осуществляется путем ее размещения на официальном сайте организации в сети «Интернет», на официальном сайте органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов), в печатных средствах массовой информации, а также по запросам потребителей.

Контроль за соблюдением стандартов раскрытия информации регулирующими организациями отнесен к полномочиям органов исполнительной власти субъекта Российской Федерации в области государственного регулирования цен (тарифов).

Вопрос: Кто имеет право на применение понижающего коэффициента на тариф по электроэнергии?

Ответ: Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в области регулирования тарифов в зависимости от региональных особенностей, социальных и экономических факторов, сложившихся в субъекте Российской Федерации, при расчете тарифов могут применять понижающие коэффициенты в диапазоне от 0,7 до 1 для следующих потребителей:

- население, проживающее в городских населенных пунктах в домах, оборудованных в установленном порядке стационарными электроплитами для приготовления пищи и (или) электроотопительными установками;

- население, проживающее в сельских населенных пунктах;
- садоводческие, огороднические или дачные некоммерческие объединения граждан;
- некоммерческие организации, учрежденные гражданами на добровольных началах для содействия ее членам в решении общих социально-хозяйственных задач ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства юридические лица, приобретающие электрическую энергию (мощность) в целях потребления осужденными в помещениях для их содержания при условии наличия раздельного учета электрической энергии для указанных помещений;
- содержащиеся за счет прихожан религиозные организации;
- объединения граждан, приобретающих электрическую энергию (мощность) для использования в принадлежащих им хозяйственных постройках (погребов, сараев), а также некоммерческие объединения граждан (гаражно-строительные, гаражные кооперативы) и граждане, владеющие отдельно стоящими гаражами, приобретающие электрическую энергию (мощность) в целях потребления на коммунально-бытовые нужды и не используемую для осуществления коммерческой деятельности.

Вопрос: Как рассчитывается тариф на горячее водоснабжение? В чем отличие закрытых и открытых систем водоснабжения?

Ответ: В соответствии с п. 27 статьи 2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» централизованная система горячего водоснабжения представляет собой комплекс технологически связанных между собой инженерных сооружений, предназначенных для го-

рячего водоснабжения путем отбора горячей воды из тепловой сети (далее - открытая система теплоснабжения (горячего водоснабжения) или из сетей горячего водоснабжения либо путем нагрева воды без отбора горячей воды из тепловой сети с использованием центрального теплового пункта (далее - закрытая система горячего водоснабжения);

Согласно части 9 статьи 32 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» тарифы в сфере горячего водоснабжения могут быть установлены в виде двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию в порядке, определенном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством Российской Федерации.

Расчет двухкомпонентных тарифов на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения осуществляется в соответствии с пунктами 88-93 Основ ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.05.2013 № 406, пунктами 109-114 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденных приказом ФСТ России от 27.12.2013 № 1746-э, путем определения величины каждого компонента тарифа на горячую воду при установлении двухкомпонентного тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения.

Вместе с тем необходимо отметить, что положения части 9 статьи 32 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» не исключают возможность установления тарифа на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения в ином виде.

Согласно части 5 статьи 9 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении» тарифы на горячую воду в открытых системах теплоснабжения (горячего

водоснабжения) устанавливаются в виде двухкомпонентных тарифов с использованием компонента на теплоноситель и компонента на тепловую энергию.

Расчет тарифов на горячую воду, поставляемую с использованием открытой системы горячего водоснабжения (теплоснабжения), осуществляется в соответствии с пунктом 87 Основ ценообразования в сфере теплоснабжения, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 22.10.2012 № 1075, пунктами 154 - 157 Методических указаний по расчету регулируемых цен (тарифов) в сфере тепло- Ф снабжения, утвержденных приказом ФСТ России от 13.06.2013 № 760-э, путем определения органом регулирования величины каждого компонента тарифа на горячую воду при установлении двухкомпонентного тарифа на горячую воду в открытой системе горячего водоснабжения (теплоснабжения).

Как проконтролировать правильность оплаты за ЖКУ?

1) Жилищные и коммунальные услуги.

Размер платы зависит от количества предоставленных услуг. При этом порядок расчета зависит от наличия или отсутствия общедомовых приборов учета воды, тепла и электричества, а также индивидуальных приборов учета воды, газа и электроэнергии (счетчиков).

2) Расчет по счетчикам

Показатели с личных счетчиков снимаются каждый месяц самостоятельно: вы можете проверить, совпадают ли реальные показатели счетчиков с тем, что написано в квитанции, и точно ли платежи рассчитаны по показаниям счетчиков, а не по общим нормативам.

3) Расчет по нормативам

Если в доме нет приборов учета, нормативы потребления

воды, газа, отопления утверждаются органами государственной власти субъектов РФ или органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством РФ.

Федеральная служба Российской Федерации по тарифам открыла свой официальный сайт, где можно узнать все действующие нормативы и тарифы для вашего дома. Здесь можно узнать тарифы и нормативы на воду, газ, свет и теплоснабжение. На сайте есть информация о номерах постановлений муниципальной власти, по которому взимают оплату за предоставление тех или иных коммунальных услуг.

Необходимо выбрать населенный пункт, где вы проживаете, потом указать число зарегистрированных в вашей квартире и ее метраж.

Сайт ресурса: <http://www.fstrf.ru/calc-jkh/>

4) Как и когда пересчитывается стоимость услуг?

При отсутствии потребителя в квартире более 5 календарных дней подряд перерасчету подлежит плата за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (слив воды) и газ. Корректировка производится в случае, если квартира не оборудована индивидуальными электро-, газо- и водяными счетчиками.

Для такой корректировки в течение 30 дней после возвращения необходимо написать заявление и предоставить документы, подтверждающие временное отсутствие, например:

- авиа- и ж/д-билеты (если в них указывается имя отсутствующего жильца) или их копии;
- путевка и справка о пребывании ребенка в летнем лагере;
- справка из садового товарищества, подтверждающая, что вы жили на даче;
- копия командировочного удостоверения;

- счета за проживание в гостинице, общежитии или другом «месте временного пребывания»

- справка о временной регистрации в том городе, куда ездили вы или ваши родственники.

Если вы каждый месяц расплачиваетесь за стационарную радиоточку, которой не пользуетесь, то вам следует обратиться в ЕИРЦ вашего района с заявлением об отказе в пользовании радиоточкой.

Если вы не успели внести показания приборов учета за текущий период, то необходимо обратиться в ГУ ИС, где сделают перерасчет за указанный месяц исходя из предоставленных вами показаний. Или просто дождаться следующего месяца: в текущем вам будет рассчитано среднее значение за последние полгода, а разница между средним и реальным значениями будет учтена в дальнейшем.

Размер платы за предоставленные коммунальные услуги (холодное и горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) рассчитывается по тарифам. Бывают ситуации, когда вы, получив квитанцию, видите, что поставщик услуг ЖКХ требует от вас слишком много. В таком случае есть повод обратиться в органы государственного жилищного надзора.

5) Как правильно составить жалобу на работу коммунальных служб?

Согласно Постановлению Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» в случае предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем, в договоре управления многоквартирным домом.

б) Кто виноват?

Если у собственников договор поставки коммунального ресурса заключен договор на предоставление коммунальных услуг с УК или ТСЖ, в данном случае ответственность за качество предоставляемых услуг несет ваша обслуживающая организация (УК, ТСЖ).

Если у собственников договор на предоставление коммунальных услуг заключен с УК или ТСЖ, то в данном случае ответственность за качество предоставляемых услуг несет ваша обслуживающая организация (УК, ТСЖ).

7) Способы подачи заявления.

Устно

Проследите, чтобы вашу жалобу зарегистрировали в журнале, указав ФИО, № заявки, адрес. Для этого в аварийно-диспетчерской службе нужно поинтересоваться, кто конкретно принял вашу заявку, узнать ее регистрационный номер и, конечно, сообщить причину звонка, фамилию и адрес. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта неоказания услуги.

Письменно

- Вы подаете обращение сами или посылаете по почте заказным письмом с уведомлением о вручении.

Составление обращения (реквизиты):

- в правом верхнем углу указываются реквизиты организации (адрес и название);
- затем указываете, от кого следует обращение (Ф.И.О., адрес и контактный телефон);
- перечень ваших требований;

В соответствии со ст. 12 закона «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» от 02.05.2006 N 59-ФЗ «Письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в соответствии с их компетенцией, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения». Должностное лицо вправе продлить срок рассмотрения обращения не более чем на 30 дней, уведомив о продлении срока его рассмотрения гражданина, направившего обращение.

8) Качество коммунальных услуг.

Постановлением правительства № 354 от 06 мая 2011 года установлен порядок установления факта предоставления услуг ненадлежащего качества и предельные сроки прекращения предоставления коммунальной услуги.

В случае предоставления услуги ненадлежащего качества или с перебоями, превышающими установленные нормативы, вы можете обратиться в свою Управляющую компанию (УК) письменно или устно для устранения данных нарушений. Если управляющая организация, а в случае прямых договоров - ресурсоснабжающая организация (РСО) не устранила нарушение, вы вправе обратиться в свой территориальный орган государственной жилищной инспекции.

Какая температура должна быть в жилом помещении?

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 (например, заклеили щели, если окна деревянные).

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

Какова допустимая продолжительность перерыва отопления?

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 воздуха в жилых помещениях (не ниже +18 °С, а в угловых комнатах - не ниже +20 °С); 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. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3 °С; снижение температуры воздуха в жилом помещении в дневное время (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается.

Какая температура горячей воды должна быть в местах водозабора?

Температура горячей воды в местах водозабора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не выше 75 °С и не ниже 60 °С. Это регламентировано санитарными нормами и правилами, которые называются «Гигиенические требования к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения».

Какова допустимая продолжительность перерыва в подаче горячего водоснабжения?

Продолжительность перерыва в течение одного месяца не должна суммарно превышать 8 часов или 4 часов одновременно.

При аварии на магистрали перерыв не должен быть более 24 часов.

Холодное водоснабжение

Бесперебойное круглосуточное холодное водоснабжение в течение года - это коммунальная услуга, за потребление кото-

рой жильцы платят деньги. Если качество воды не соответствует нормативам (неприятный запах, ржавчина и т. д.), необходимо уведомить исполнителя услуги (УК, ТСЖ, РСО), позвонив в аварийно-диспетчерскую службу, и сообщить причину звонка, фамилию и адрес или направить письменное заявление.

Как часто и как надолго могут отключать холодную воду?

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды - 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца или 4 часа одновременно при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения.

Перерывы в предоставлении других услуг

Водоотведение

Допустимая продолжительность перерыва водоотведения - не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца, 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

Электроснабжение

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения: 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа - при наличии 1 источника питания.

Газоснабжение

Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца.

Что должен содержать акт о не предоставлении коммунальной услуги или предоставления ее ненадлежащего качества?

Должны быть указаны параметры нарушения качества, время и дата начала не предоставления услуги или предоставления ее ненадлежащего качества. Началом не предоставле-

ния услуги будет считаться момент, когда была подана заявка в аварийно-диспетчерскую службу, либо время, указанное в акте, либо время начала нарушений поставки услуг, которое зафиксировал общедомовой или индивидуальный прибор учета (если это может быть зафиксировано счетчиками). Акт составляется в двух экземплярах для каждой из сторон и является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги.

Как зафиксировать факт не предоставления коммунальной услуги или предоставления ее ненадлежащего качества?

В первую очередь необходимо уведомить в письменной или устной форме (в том числе по телефону), аварийно-диспетчерскую службу. Необходимо сообщить свое имя, адрес, и изложить суть проблемы. В свою очередь сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить свое имя, регистрационный номер заявки и время ее приема.

Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины происшедшего, он обязан сообщить о них и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации. Эта отметка и будет являться основанием для признания факта не предоставления услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества. Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины происшедшего, он должен согласовать с потребителем точное время и дату установления факта или согласовать время и дату проверки качества предоставления услуги.

По результатам проверки составляется акт о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

В каком случае услуги водоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, отопления могут быть признаны услугами ненадлежащего качества?

Водоснабжение (холодное и горячее) должно быть бесперебойным и круглосуточным в течение года. Допустимая продолжительность перерыва подачи воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца, не более 4 часов одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – не более 24 часов. За каждый час превышения допустимой продолжительности размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента. Отклонение норм давления, а также состава свойств холодной и горячей воды не допускается. В случае выявления данных нарушений также производится перерасчет. Температура горячей воды должна быть не менее 50 °С, допустимое отклонение в ночное время не более 5 градусов, в дневное – не более 3.

Газоснабжение должно быть круглосуточным и бесперебойным. Допустимая продолжительность перерыва не более 4 часов (суммарно) в течение месяца. За каждый превышающий данный перерыв час размер платы снижается на 0,15 процента.

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения – не более 2 часов при наличии двух независимых источников питания и не более 24 часов при наличии одного источника питания. За каждый час превышения допустимой продолжительности размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента. Не допускается отклонение напряжения от действующих федеральных стандартов, снижение размера платы в данном случае происходит также на 0,15 процента за каждый час поставки услуги ненадлежащего качества.

Отопление поставляется по следующим параметрам: начало и окончание отопительного периода определяется местным органом власти (начало отопительного сезона устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже 8°С,

а конец отопительного периода при среднесуточной температуре наружного воздуха выше 8оС в течение пяти суток подряд). Если в доме автономная система отопления — сроки начала и окончания отопительного сезона определяют собственники помещений. Температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже 18оС, в угловых комнатах — не ниже 20оС. Допустимое снижение температуры в ночное время — не более 3 градусов, допустимое превышение – не более 4 градусов.

Допустимая продолжительность перерыва отопления не должна превышать 24 часов (суммарно) в течение одного месяца, и 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 18 градусов, 8 часов — при температуре в квартире от 10 до 12 градусов, 4 часов — при температуре от 8 до 10 градусов. За каждый час, превышающий допустимую продолжительность, или за каждый час отклонения температурных показателей размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента.

Особенности применения Правил расчета размера платы за отопление, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 с 01.01.2015.

Согласно Постановлению № 354 при оборудовании многоквартирного дома общедомовым прибором учета расчет должен производиться согласно его фактическим показаниям, а сама тепловая энергия распределяется пропорционально занимаемой общей площади.

То есть начисление платы за отопление предполагается только в отопительный период, есть показания – есть начисления, закончился отопительный период, нет показаний – соответственно в счет-квитанциях нет начисления платы за эту услугу.

По новым правилам, утвержденным Постановлением № 354, расчет размера платы за отопление производится по фак-

тическим показаниям общедомового прибора учета, соответственно только в отопительный период.

Согласно этому документу, на переходный период органам власти субъектов РФ разрешено было самостоятельно принимать решение о методике расчета размера платы за отопление в 2012 – 2014 гг. В Калининградской области действовало Постановление правительства Калининградской области от 5 сентября 2012 года №689. При расчете размера платы за коммунальную услугу по отоплению применялся порядок в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307, используя при этом нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие по состоянию на 30 июня 2012 года.

Так же, потребители отопления в многоквартирном доме вносили и вносят оплату за данную услугу в совокупности без разделения оплаты за отопление, предоставленное в жилом или нежилом помещении, и за отопление, предоставленное на общедомовые нужды, как это было предусмотрено ранее, до 2013 года.

Таким образом, в счет-квитанциях на оплату коммунальных услуг услуга «отопление» должна появиться только в одной строке. Это правило распространяется как для многоквартирных домов, имеющих централизованную систему теплоснабжения, так и для домов, на которых такая система отсутствует.

Согласно Постановлению Правительства Калининградской области от 18.09.2014 N602, начиная с отопительного периода 2014-2015 гг. расчёты за отопление, применявшиеся в переходный период, изменяются (Постановление Правительства Калининградской области от 05.09.2012 г. N689 - утратило силу).

Расчет платы за отопление зависит, прежде всего, от оборудования многоквартирного дома и находящихся в нем помещений приборами учета (общедомовые (коллективные), индивидуальные и общие (квартирные)) и производится в следующем порядке.

Расчет № 1

На многоквартирном доме не установлен общедомовой (коллективный) прибор учета тепловой энергии, также во всех жилых и нежилых помещениях отсутствуют индивидуальные или общие (квартирные) приборы учета на отопление.

В этом случае плата за отопление рассчитывается как произведение норматива потребления отопления, общей площади занимаемого помещения и тарифа, установленного на тепловую энергию (формула № 2 Приложения № 2 к Правилам).

$$P^i = S^i \times N^T \times T^T,$$

где:

N^T - норматив потребления, установленный для отопления;

S^i - общая площадь Вашего помещения;

T^T - тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг.

Пример расчета:

На Вашем доме отсутствует общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Жилые и нежилые помещения, находящиеся в доме, не оборудованы индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета на отопление.

- норматив потребления на отопление для Вашего региона установлен в размере 0,03 гигакалории на 1 квадратный метр общей площади.

- общая площадь Вашей квартиры составляет 60 квадратных метров.

- тариф на тепловую энергию для Вашего региона и поставщика услуг составляет 1200 рублей за 1 гигакалорию.

Плата за отопление по Вашей квартире будет рассчитываться в следующем порядке:

$$0,03 \times 60 \times 1200 = 2160,00 \text{ рублей.}$$

Расчет № 2

На многоквартирном доме установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление), но не все жилые и нежилые помещения оборудованы индивидуальными и общими (квартирными) приборами учета на отопление.

В этом случае расчет платы за отопление будет производиться исходя из показаний общедомового прибора учета, общей площади занимаемого помещения и тарифа, установленного на тепловую энергию (формула № 3 Приложения № 2 к Правилам).

$$P_i = V^{\text{д}} \times \frac{S^i}{S^{\text{об}}} \times T^{\text{т}},$$

где:

$V^{\text{д}}$ - объем тепловой энергии, определенный по показаниям общедомового прибора учета,

S^i - общая площадь жилого или нежилого помещения,

$S^{\text{об}}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений, находящихся в многоквартирном доме,

$T^{\text{т}}$ - тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона.

Пример расчета:

На Вашем многоквартирном доме установлен общедомовой прибор учета на тепловую энергию (отопление). Не все жилые и нежилые помещения, находящиеся в доме оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета на отопление.

- количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета, составляет 200 гигакалорий.

- общая площадь Вашей квартиры составляет 60 квадратных метров.

- общая площадь жилых и нежилых помещений, находящихся в доме, составляет 8000 квадратных метров.

- тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона и поставщика услуг, составляет 1200 рублей за 1 гигакалорию.

Плата за отопление по Вашей квартире будет рассчитываться следующим образом:

$$200 \times 60 / 8000 \times 1200 = 1800 \text{ рублей.}$$

Расчет № 3

На многоквартирном доме установлен общедомовой (коллективный) прибор учета на тепловую энергию. Все жилые и нежилые помещения, расположенные в доме, оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета на отопление.

В этом случае расчет размера платы за отопление производится исходя из показаний общедомового и индивидуальных приборов учета тепловой энергии, общей площади занимаемого помещения и всех жилых и нежилых помещений в доме, а также тарифа, установленного для тепловой энергии (формула № 3(1) Приложения № 2 к Правилам).

$$P_i = \left(V_i^n + V_i^{одн} \times \frac{S^i}{S^{об}} \right) T^{кр} ,$$

V_i^n - объем тепловой энергии, определенный по показаниям индивидуального прибора учета, для которого производится расчет платы,

$V_i^{одн}$ - объем тепловой энергии, предоставленной на общедомовые нужды, который определяется как разница между показаниями общедомового прибора учета, объема тепловой энергии, определенной по показаниям всех индивидуальных приборов учета, установленных в доме, а также объема тепловой энергии, используемой для подогрева горячего водоснабжения. Причем последняя составляющая используется на домах, не имеющих централизованную систему горячего водоснабжения.

S^i - общая площадь занимаемого помещения,

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений, расположенных в доме,

$T^{кр}$ - тариф на тепловую энергию, установленный для Вашего региона.

Другими словами оплата за отопление в данном случае состоит из тепловой энергии, потребленной согласно индивидуальному прибору учета и тепловой энергии, отнесенной на общедомовые нужды, которая распределяется пропорционально занимаемой общей площади.

Пример расчета:

Ваш дом оборудован общедомовым прибором учета на тепловую энергию. Во всех жилых и нежилых помещениях установлены индивидуальные приборы учета на отопление. На

многоквартирном доме отсутствует система централизованного горячего водоснабжения.

- количество тепловой энергии, определенное по показаниям общедомового прибора учета, составляет 200 гигакалорий.
- объем тепловой энергии, определенный по показаниям индивидуального прибора учета, установленного в Вашей квартире, составляет 2 гигакалории.
- объем тепловой энергии, определенный по показаниям индивидуальных приборов учета, установленных во всех жилых и нежилых помещениях многоквартирного дома, составляет 160 гигакалорий.
- объем тепловой энергии, используемый при производстве горячего водоснабжения, составляет 20 гигакалорий.
- общая площадь Вашей квартиры составляет 60 квадратных метров.
- общая площадь всех жилых и нежилых помещений, расположенных в доме, составляет 8000 квадратных метров.
- тариф на тепловую энергию установлен для Вашего региона и поставщика в размере 1200 рублей за 1 гигакалорию.

Плата за отопление по вашей квартире будет рассчитываться следующим образом:

$$(2 + (200 - 160 - 20) \times 60/8000) \times 1200 = 2580 \text{ рублей.}$$

Если бы исполнители коммунальных услуг – управляющие компании, ТСЖ или ЖСК, более ответственно подходили к выполнению своих обязанностей – своевременно регулировали температуру подачи тепловой энергии в дома в зависимости от погоды, принимали все необходимые меры по уменьшению теплопотерь инженерного оборудования, правильно, грамотно и доступно объясняли методику расчета и распределение тепла, тогда и вопросов по оплате за отопление становилось бы в разы меньше.

Раздел 3. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ.

С 2015 года во всех субъектах РФ началась реализация региональных программ капитального ремонта, позволяющих осуществить капитальный ремонт всех многоквартирных домов в каждом субъекте РФ.

В Калининградской области эта программа начала действовать с сентября 2015 года и в настоящее время утверждён краткосрочный план реализации региональной программы капремонта на 2016 год. Соответствующее постановление, подписанное губернатором Калининградской области, опубликовано на официальном портале правовых актов. Программа подразумевает выделение 300 млн рублей из областного бюджета на субсидирование муниципалитетов.

Всего в Калининградской области планируется отремонтировать 207 633 кв. м жилья за 864 138 306,57 рубля, из них 653 832 813,72 рубля — средства собственников. Почти все дома — довоенной постройки, кроме одного дома в Зеленоградске 2006 года постройки. В список вошли 328 домов, из них 133 расположены в областном центре.

Финансирование капитального ремонта осуществляется за счет средств собственников многоквартирных домов, а также средств федерального, регионального и местных бюджетов. Граждане, проживающие в квартирах по договору социального найма, освобождены от платежей за капитальный ремонт.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет, владельцем которого может быть ТСЖ (ЖСК) или управляющая компания;
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет

регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта («общий котел»).

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

А также разработки проектной документации, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг.

В каждом регионе принимается долгосрочная и краткосрочная программы капитального ремонта. В долгосрочную программу должны быть включены все многоквартирные дома в данном регионе за исключением признанных аварийными. Краткосрочная программа принимается сроком до 3 лет и содержит конкретные виды работ по каждому дому. Виды работ, включенные в краткосрочную программу, утверждаются на общем собрании собственников МКД.

Информация о краткосрочной и долгосрочной региональных программах размещена на сайте регионального оператора капитального ремонта.

Вопросы и ответы.

1) Вам пришла квитанция на оплату взноса за капитальный ремонт от регионального оператора - как ее проверить?

1. Если фонд капитального ремонта дома формируется на общем счете регионального оператора, Вам будет доставлена квитанция следующего образца

Отчет подготовлен системой "БА". (С) Copyright, ООО "Технологик", 2002-2015 (ИД-1503) 01.10.2015 13:50:04

Платежный документ

	№ Счета 269004920	№ Квитации 100000698	Период 09.2015	К оплате 211,81
-----------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------	--------------------------------	--------------------------	---------------------------

ИИН: 211.81*8*269004920;100000698

Получатель платежа: Специализированная некоммерческая организация Калининградской области "Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах", 236007, Россия, Калининградская область, г. Калининград, ул. Дмитрия Донского, д. 1
Банковские реквизиты: ИНН 3906322838 КПП 390601001 р/с № 40703810800470905458 Санкт-Петербургский филиал ОАО "Банк Москвы" к/с № 30101810600000000799 БИК: 044030799
Назначение платежа: за капитальный ремонт по квитанции N100000698



Покупатель: * _____ Адрес: г.Лусев, ул _____
Адрес: г.Лусев, ул _____ Общ. площадь: 35,9 кв.м. Зарегистрировано: 3 чел., Отсутствует: 0 чел.

Начисления

Название услуги (продукта)	Ед.изм.	Объем	Тариф	Начислено	Перерасчет	итого
Специализированная некоммерческая организация Калининградской области "Фонд капитального ремонта"				211,81	0,00	211,81
Взнос на капитальный ремонт	кв.м	35,90	5,90	211,81	0,00	211,81

2. Реквизиты получателя платежа (счета регионального оператора, «общий котел»):

Получатель: Специализированная некоммерческая организация Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах»

ИНН 3906322838 КПП 390601001

№ счета: 40703810800470905458

Банк получателя: Санкт-Петербургский филиал ОАО «Банк Москвы» г. Санкт-Петербург

БИК: 044030799

ИНН: 7702000406

Кор. счет: 30101810600000000799

3. Если данные неточные или неполные. Сообщить о этом лучше всего в письменной форме, заполнив *БЛАНК Заявления на изменение данных о лицевом счете (адреса, фамилии, площади и прочего)* или *БЛАНК Заявления на изменение площади помещения и перерасчет*. Направьте данное заявление любым удобным способом в адрес регионального оператора (лично, почтой, эл. почтой info@fondgkh39.ru) Также можно сообщить о неточностях в квитанциях по телефонам колл-центра: 8 (4012) 65-81-38, 8 (4012) 65-83-98, по номеру горячей линии 8 (4012) 570–607, либо прислать обращение по электронной почте info@fondgkh39.ru

4. Квитанцию по оплате взноса на капитальный ремонт можно оплатить в отделениях:

- ПАО «Сбербанк России»,

Инструкции:

- ОАО «Банк Москвы»,

- ОА «Газпромбанк»,

- ФГУП «Почта России»,

- либо в иных кредитных организациях путем безналичного платежа.

Комиссия:

- 0,5% при оплате банковскими картами «Газпромбанк»;

- 0,9%, при оплате банковскими картами других банков.

2) Субсидии и льготы по оплате взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Субсидии и льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг распространяются на уплату взноса на капитальный ремонт.

Льготы на оплату капитального ремонта (компенсации по оплате) *предоставляются тем категориям граждан, которые в соответствии с законодательством РФ имеют право на получение компенсации по оплате за жилищно-коммунальные услуги.*

Также субсидия на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, рассчитанные исходя из размера регионального стандарта нормативной площади жилого помещения и размера регионального стандарта стоимости ЖКУ, превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов граждан на эти цели в совокупном доходе семьи (Закон Калининградской области от 12.07.2006 года *«О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»*).

На 2-е полугодие 2015 года на территории Калининградской области установлена максимально допустимая доля расходов граждан на оплату ЖКУ в следующих размерах (*Постановление Правительства Калининградской области от 06.07.2015 г. № 376*):

- для семей, имеющих среднедушевой доход до 6000 рублей – 15 % совокупного дохода семьи;

- для семей, имеющих среднедушевой доход от 6000 до 8000 рублей – 18 % совокупного дохода семьи;

- для семей, имеющих среднедушевой доход от 8000 до 10000 рублей – 20 % совокупного дохода семьи;

- для семей, имеющих среднедушевой доход свыше 10000 рублей – 22 % совокупного дохода семьи.

В случае превышения фактических платежей ЖКУ над допустимой величиной расходов (определяется как произведение совокупного дохода семьи на соответствующий процент) граждане могут обращаться за субсидией.

Субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению (ст. 159 Жилищного кодекса РФ, п. 6 раздела 1 постановления Правительства РФ от 14.12.2005 года № 761).

То есть неуплата взноса на капитальный ремонт приводит к наличию у собственника задолженности по оплате жилищно-коммунальных услуг, а как следствие — к отказу в назначении мер социальной поддержки.

Для назначения субсидии необходимо обращаться в службу «одного окна» районного отдела Центра социальной поддержки населения по месту жительства. *Адреса и телефоны служб «одного окна» .*

Муниципальное образование	Адрес	Номер телефона	Запись на приём через интернет
Городской округ «г. Калининград» (Октябрьский район)	г. Калининград, ул. Красносельская, 18	8(4012) 33-39-02	-

Городской округ «г. Калининград» (Центральный район)	г. Калининград, ул. Леонова, 8	8(4012) 95-03-13	-
Городской округ «г. Калининград» (Ленинградский р-н)	г. Калининград, ул. Геологическая, 1	8(4012) 46-23-28	Запись на приём через интернет
Городской округ «г. Калининград» (Московский район)	г. Калининград, бул. Л. Шевцовой, 3а	8(4012) 71-07-06	Запись на приём через интернет
Городской округ «г. Калининград» (Балтийский район)	г. Калининград, ул. Тихорецкая, 37	8(4012) 63-25-37	-
Багратионовский муниципальный район	г. Багратионовск, ул. Калининградская, 13	8(40156) 3-41-67	-
Балтийский муниципальный район	г. Балтийск, ул. Романова, 1	8(40145) 2-29-73	-

Гвардейский район	г. Гвардейск, ул. Юбилейная, 1	8(40159) 3-39-02	-
Гурьевский муниципальный район	г. Гурьевск, ул. Лесная, 3а	8(40151) 3-15-25	-
Гусевский городской округ	г. Гусев, ул. Ленина, 50	8(40143) 3-32-34	-
Зеленоградский район	г. Зеленоградск, пр. Курортный, 20	8(40150) 3-20-45	-
Краснознаменский муниципальный район	г. Краснознаменск, ул. Советская, 32	8(40164) 2-29-88	-
Ладушкинский городской округ	г. Ладушкин, ул. Первомайская, 5	8(40156) 6-64-10	-
Мамоновский городской округ	г. Мамоново, ул. Центральная, 3	8(40156) 4-04-02	-
Неманский муниципальный район	г. Неман, ул. Победы, 32а	8(40162) 2-39-57	-

Нестеровский район	г. Нестеров, ул. Комсомольская, 8	8(40144) 2-24-71	-
Озерский район	г. Озерск, ул. Дзержинского, 3	8(40142) 3-24-60	-
Пионерский городской округ	г. Пионерский, ул. Флотская, 2	8(40155) 2-22-91	-
Полесский муниципальный район	г. Полесск, ул. Калининградская, 8	8(40158) 3-51-64	-
Правдинский район	г. Правдинск, пл. 50-летия Победы, 1	8(40157) 2-11-81	-
Светловский округ	г. Светлый, ул. Парковая, 4	8(40152) 3-12-56	-
Светлогорский муниципальный район	г. Светлогорск, пр. Калининградский, 35	8(40153) 2-27-45	-
Славский муниципальный район	г. Славск, ул. Советская, 28	8(40163) 3-21-61	-
Советский городской округ	г. Советск, ул. Театральная, 3	8(40161) 3-28-95	-

Черняховский муниципальный район	г. Черняховск, ул. Калинина, 4	8(40141) 3-47-93	-
Янтарный городской округ	п. Янтарный, ул. Советская, 40	8(40153) 3-71-58	-

Более подробно о порядке получения субсидии можно прочитать на сайте Министерства социальной политики Калининградской области.

3) Кто будет печатать квитанции тем, кто решил открыть спецсчет для своего дома?

Общим собранием собственники должны выбрать уполномоченное лицо - физическое или юридическое - и возложить на него ответственность по печати и распространению квитанций. Фонд капитального ремонта готов эти функции взять на себя, но на платной основе. Выставление одной квитанции стоит 11 рублей. Сюда входит и начисление, и печать, и доставка. Чтобы передать эти функции Фонду, нужно провести собрание собственников и принять решение. Затем – заключить договор. Те, кто проживают за пределами Калининграда, могут запросить договор через администрацию своего муниципалитета, а после подписания так же через администрацию передать его обратно в Фонд. Телефон отдела биллинга – 303-541.

4) Если дом совсем новый и еще не сдан в эксплуатацию, но люди уже заселились, то нужно ли платить за капремонт?

Если дом введен в эксплуатацию после утверждения региональной программы капремонта (в нашей области она была утверждена в декабре 2014 года), то, предполагается, что собственники получают «амнистию» по уплате ежемесячных взно-

сов на три года. Это обсуждается в областной думе, но пока решение не принято. При этом если дом не введен в эксплуатацию, квитанции приходиться и так не будут.

5) Добрый день, живу в доме довоенной постройки на улице Офицерской. Слышала, будто в тех домах, где ремонта не было 40-лет, можно по новым жировкам не платить.

Такой нормы – про 40 лет без ремонта – в законодательстве нет. Если на момент приватизации первого жилого помещения в доме не был проведен капитальный ремонт, собственники имеют право в соответствии со статьей 16 «Закона о приватизации» закрепить это обязательство за предыдущим собственником, то есть за муниципалитетом. Это делается в судебном порядке. Но обязательства по уплате ежемесячных взносов за капитальный ремонт тоже остаются!

6) Какой процент износа дома должен быть, чтобы не платить за капремонт?

По действующему законодательству, от уплаты взносов освобождаются только собственники помещений в домах, признанными аварийными и с количеством квартир менее 3. Процент износа при этом значения не имеет. Если процент износа свыше 70, дома могут быть отнесены к ветхому жилью при этом плата за капремонт для них не отменяется.

7) Предусмотрены ли льготы по оплате взносов на капремонт?

На данный момент именно льготы предусмотрены для ограниченного перечня категорий граждан, установленных федеральным законодательством (перечень см. ниже). Вместе с тем важно помнить, что взнос вы всё равно сначала оплачиваете полностью, а затем органы соцзащиты, где вы как льготник стоите на учете, компенсирует вам 50 % от внесенных средств.

При этом если вы не попадаете под установленные федеральным законодательством категории граждан, но доходы вашей семьи ниже прожиточного минимума, нужно обратиться в многофункциональный центр либо в службу социальной поддержки за получением субсидии. Капремонт тоже является коммунальной услугой, поэтому плата за него подлежит субсидированию. Если не хотите или совсем нет возможности платить за капремонт, квартиру можно расприватизировать – передать обратно в собственность муниципалитета. И тогда уже муниципалитет будет за вас вносить оплату.

Право на компенсацию 50 % от уплаченной суммы взноса имеют граждане следующих категорий:

1. Лица, указанные в пунктах 1, 2 и 3 части 1 статьи 13 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

2. Лица, эвакуированные из зоны отчуждения, указанных в пункте 6 части 1 статьи 13 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

3. Семьи, потерявшие кормильца из числа граждан, погибших в результате катастрофы на Чернобыльской АЭС, умерших вследствие лучевой болезни и других заболеваний, возникших в связи с чернобыльской катастрофой, а также на семьи умерших инвалидов, на которых распространялись меры социальной поддержки, указанные в статье 14 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

4. Семьи, в том числе вдовы (вдовцы) умерших участников ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС, указанных в пункте 3 части 1 статьи 13 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воз-

действию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»;

5. Дети и подростки, страдающие болезнями вследствие чернобыльской катастрофы или обусловленными генетическими последствиями радиоактивного облучения одного из родителей, а также на последующие поколения детей в случае развития у них заболеваний вследствие чернобыльской катастрофы или обусловленных генетическими последствиями радиоактивного облучения одного из родителей, указанных в части второй статьи 25 Закона Российской Федерации «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» (далее - дети, страдающие заболеваниями вследствие чернобыльской катастрофы);

6. Лица, указанные в пункте 1 статьи 1 Федерального закона «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

7. Лица, получившие лучевую болезнь, другие заболевания, включенные в перечень заболеваний, возникновение или обострение которых обусловлены воздействием радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, указанных в статье 2 Федерального закона «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

8. Лица, ставшие инвалидами вследствие воздействия радиации, указанных в статье 3 Федерального закона «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся

воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

9. Лица, эвакуированные, указанные в пункте 3 статьи 1 Федерального закона «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

10. Семьи, потерявшие кормильца из числа лиц, указанных в статьях 2 и 3 Федерального закона «О социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча», в случае, если смерть кормильца явилась следствием воздействия радиации в результате аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча»;

11. Лица, указанные в статье 2 Федерального закона «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»;

12. Лица, указанные в пункте 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска»;

13. Семьи, потерявшие кормильца из числа лиц, указанных в пункте 1 постановления Верховного Совета Российской Федерации «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС» на граждан из подразделений особого риска»;

14. Инвалиды Великой Отечественной войны и инвалиды боевых действий, указанные в статье 4 и участники Великой Отечественной войны, ставшие инвалидами, указанные в подпункте «з» подпункта 1 пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О ветеранах»;

15. Участники Великой Отечественной войны, указанные в подпунктах «а» - «ж» и «и» подпункта 1 пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О ветеранах»;

16. Ветераны боевых действий, указанные в подпунктах 1 - 4 пункта 1 статьи 3 Федерального закона «О ветеранах»;

17. Ветераны Великой Отечественной войны, указанные в подпункте 3 пункта 1 статьи 2 Федерального закона «О ветеранах», признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий);

18. Члены семей, имеющих право на меры социальной поддержки в соответствии со статьей 21 Федерального закона «О ветеранах»;

19. Бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто, других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период второй мировой войны, в том числе признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (за исключением лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий), имеющих право на меры социальной поддержки в соответствии с пунктом 8 статьи 154 Федерального закона «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых законодательных актов Российской Федерации в связи с принятием Федеральных законов «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнитель-

ных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» и «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

8) Если открыт специальный счёт у регионального оператора могут ли собственники по решению общего собрания воспользоваться средствами на счёте и произвести ремонт фасада дома, ремонт подвала или капитального ремонта раньше срока установленного программой?

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо по собственной инициативе (часть 2 статьи 189 ЖК РФ), но не позднее сроков, установленных региональной программой.

9) Что делать если многоквартирный дом не попал в программу капремонта?

Региональная программа формируется дифференцированно по муниципальным образованиям Калининградской области, на основании количественных и качественных характеристик многоквартирных домов, представляемых органами местного самоуправления Калининградской области. Региональная программа подлежит актуализации не реже, чем один раз в год. В случае отсутствия дома в базе многоквартирных домов на едином интернет-портале, необходимо обратиться в органы местного самоуправления для уточнения причины его отсутствия. В соответствии со ст. 8 Закона Калининградской области № 293от 26.12.2013 г. в региональную программу включаются многоквартирные дома, за исключением домов, признанных в установленном Правительством РФ порядке

аварийными и подлежащими сносу, а также домов, в которых имеется менее чем три квартиры.

В дополнение сообщаем, что предварительные данные о включении дома в список, можно узнать на едином интернет-портале «Мониторинг жилищного фонда» и «Информация по капитальному ремонту» - <http://portal.zkh39.ru/>

10) Где можно ознакомиться с расценками работ по капремонту, чтобы рассчитать предположительную смет?

Стоимость строительных работ по капитальному ремонту формируется на базе сметных нормативов для каждого из видов работ. Перечень необходимых видов работ разнится в зависимости от конструктивных особенностей здания. Соответственно, с целью получения актуальной информации о стоимости работ по капитальному ремонту, рекомендуем Вам составлять сметный расчет непосредственно по необходимому перечню работ для Вашего многоквартирного дома. Для долгосрочного планирования расходов также используются укрупненные сметные нормативы. Информацию о стоимости работ можно получить у подрядных, проектных и сметных организациях.

В целях эффективного расходования денежных средств фонда капитального ремонта, сформированного исходя из минимального размера взноса, на капитальный ремонт Постановлением Правительства Калининградской области от 3 февраля 2015 года №49 определены размеры предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Данную стоимость также можно использовать в целях планирования расходов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

11) Может ли управляющая компания быть владельцем специального счёта в кредитной организации?

В части 2 и 3 статьи 175 Жилищного кодекса Российской Федерации определен перечень лиц, которые вправе исполнять

функцию владельца специального счета. Управляющая организация вправе быть владельцем специального счета с 1 января 2015 года.

Владельцем спецсчета также могут быть ТСЖ, ЖСК, управляющие компании и региональный оператор.

12) В чём отличие управления специальным счётом Региональным оператором и управляющей компанией?

Управление специальным счетом осуществляется собственниками многоквартирного дома. Они выбирают владельца специального счета, кредитную организацию, размер взноса на капитальный ремонт, могут принимать решения о смене способа формирования фонда капитального ремонта или смене владельца специального счета/кредитной организации, об оплате работ по капитальному ремонту (особенности открытия и формирования фонда капитального ремонта регулируются главой 15-16 Жилищного Кодекса Российской Федерации). Значимых для собственников различий в исполнении функции владельца специального счета между региональным оператором и управляющей компанией – нет.

Собственники вправе в любое время сменить владельца специального счета (часть 3 статьи 176 Жилищного Кодекса Российской Федерации).

13) В прошлом году за счет собственников жилья был проведен капитальный ремонт дома. Мы обязаны платить взносы на капитальный ремонт или наши расходы будут учтены и нам сделают перерасчет?

В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предус-

мотренными региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ, определенный в соответствии с частью 4 статьи 190 ЖК РФ, засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации (статья 19 Закона Калининградской области от 26 декабря 2013 года №293), в счет исполнения на будущий период обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Для этого необходимо в адрес регионального оператора предоставить следующие документы:

1. решения общего собрания собственников помещений о проведении

капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов работ и источника финансирования работ;

2. договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

3. акта приемки работ, подписанного лицами, которые уполномочены

действовать от имени собственников помещений в многоквартирном доме;

4. платежных документов, подтверждающих оплату выполненных работ, предусмотренных соответствующим

договором на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

5. протокола общего собрания собственников помещений с утверждением списка собственников помещений в этом многоквартирном доме, в отношении которых будет производиться зачет средств.

14) Как рассчитывается плата за капремонт?

Плата за капремонт рассчитывается исходя из общей площади квартиры помноженной на 5,9 руб. за кв.м.

15) Как узнать когда планируется капитальный ремонт нашего дома, где можно узнать очередность и объем работ?

Ознакомиться со сведениями по дому, по которым сформировалась очередность проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов в региональной программе Вы можете в сети Интернет на едином портале по адресу: portal.zkh39.ru. Очередность проведения капитального ремонта общего имущества в данном многоквартирном доме определяется на основании критериев: износ многоквартирного дома, дата ввода в эксплуатацию (год постройки), дата последнего проведения капитального ремонта общего имущества, установленных статьей 10 Закон Калининградской области от 26 декабря 2013 года № 293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области». Более подробную информацию об условиях новой системы организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, о включении дома в региональную программу, о видах и сроке проведения капитального ремонта можно получить на сайте регионального оператора по адресу: www.fondgkh39.ru или по телефону горячей линии Фонда капитального ремонта 8(4012)303-543. Получить консультацию возможно обратившись лично в Фонд капиталь-

ного ремонта по адресу: г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, 4-ый этаж (предварительная запись по телефону 8(4012)303-541).

16) К кому нужно обратиться, если капитальный ремонт дома не качественно и не полностью?

Информацию по вопросам сроков, объемов и качества проведенного капитального ремонта в многоквартирных домах на территории Калининградской области можно получить, обратившись в Специализированную некоммерческую организацию Калининградской области «Фонд капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», расположенную по адресу 236000, г. Калининград, ул. Уральская, д. 18, 4 этаж. 8 (4012) 570-607 - телефон горячей линии, 8 (4012) 303-541 - приемная. Фонд является специализированной некоммерческой организацией – региональным оператором, который осуществляет деятельность, направленную на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта многоквартирных домов на территории Калининградской области.

17) Если квартира неприватизирована должен я платить за капитальный ремонт?

В соответствии со статьей 158 Жилищного кодекса РФ 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. В связи с тем, что Вы не являетесь собственником жилого помещения, Вы не должны платить взносы за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

ПОШАГОВАЯ ИНСТРУКЦИЯ ДЕЙСТВИЙ СОБСТВЕННИКОВ, ПРОЖИВАЮЩИХ В ДОМАХ, ВКЛЮЧЕННЫХ В КРАТКОСРОЧНЫЙ ПЛАН КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА НА 2016 ГОД.



ШАГ №1. Получение предложений о проведении капремонта.

В адрес собственников помещений, проживающих в многоквартирных домах, которые включены в краткосрочный план капитального ремонта на 2016 год, Фонд капитального ремонта Калининградской области направляет в муниципальные образования ПРЕДЛОЖЕНИЯ о проведении капитального ремонта (в соответствии ч.3 ст. 189 ЖК РФ).

В данном предложении определены:

- перечень и объем услуг и работ, планируемых к проведению,
- источники финансирования капитального ремонта,
- стоимость капитального ремонта,
- срок проведения работ по капитальному ремонту.

Собственники помещений в многоквартирных домах рассматривают указанное предложение и принимают на общем собрании решение.

*ПРЕДЛОЖЕНИЯ о проведении капитального ремонта размещены на нашем сайте www.fondgkh39.ru в разделе «ДОКУМЕНТЫ – Информация для собственников МКД»



ШАГ №2. Проведение общего собрания собственников.

В соответствии части 4 статьи 189 Жилищного кодекса Российской Федерации - в течении 3-х

месяцев с момента получения ПРЕДЛОЖЕНИЯ о проведении капитального ремонта в доме собственники обязаны провести общее собрание и принять решение о проведении капитального ремонта.

Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

Важно! ФИО уполномоченного лица и его контакты заносятся в протокол общего собрания — для осуществления оперативного взаимодействия с Фондом капитального ремонта.

Возможный вариант протокола внеочередного общего собрания собственников помещений многоквартирном доме, в котором проведение капитального ремонта запланировано на 2016 год, размещена на официальном сайте фонда www.fondgkh39.ru в разделе «ДОКУМЕНТЫ- Информация для собственников МКД»



ШАГ №3. Сроки сдачи протоколов общих собраний.

Фонд капитального ремонта Калининградской области рекомендует общие собрания собственников проводить в максимально короткие сроки. Только с момента принятия решения собственниками о проведении капитального ремонта и предоставления протокола в Фонд капитального ремонта возможен старт проведения конкурсной компании по отбору проектных и подрядных строительных организаций.

Фонд капитального ремонта Калининградской области осуществляет прием протоколов общих собраний собственников с решением о проведении капитального ремонта в 2016 году по адресу: г Калининград, ул. Уральская, д.18, 4-й этаж.

В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме, орган местного самоуправления принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта и предложениями регионального оператора (часть 6 статьи 189 ЖК РФ).

Раздел 4. ИЗМЕНЕНИЯ В ЖИЛИЩНОМ КОДЕКСЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В 2015 ГОДУ.

29 июня 2015 года был принят Федеральный закон от 29 июня 2015 г. N 176-ФЗ *«О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»*. Он вступил в силу 30 июня 2015 года.

В этом разделе мы рассмотрим основные законодательные новеллы, которые уже вступили в силу в этом году.

УЛУЧШЕН ПОРЯДОК НЕПОСРЕДСТВЕННОГО УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ.

Теперь управлять домом непосредственно, то есть без создания юридического лица, можно в многоквартирном доме, где количество помещений не превышает 30. Ранее ограниче-

ние по количеству помещений было 16 (новая редакция ст. 161 ЖК РФ).

Законодатель наконец-то закрепил то, что в действительности уже имеет место на практике. Речь идет о том, что теперь на общем собрании собственников помещений может рассматриваться вопрос о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией общего собрания собственников помещений.

Теперь закон прямо закрепил возможность финансирования организационных расходов на общем собрании.

Дома, которые управляются через совет многоквартирного дома, также получили расширение полномочий. Теперь на общем собрании собственников помещений можно принять решение о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме. Были также расширены полномочия председателя совета многоквартирного дома (новая редакция ст. 44 Жилищного кодекса). Пунктом 8.1 статьи 161 Жилищного кодекса узаконена выплата вознаграждения членам совета многоквартирного дома и его председателю.

НОВАЯ ФОРМА ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

В Жилищном Кодексе РФ теперь появилась новая статья 44.1, согласно которой существует три формы проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме: очная, заочная и очно-заочная.

Ранее законом предусматривались только две формы проведения собрания: очная (путем совместного присутствия) и заочная. При этом обязательным условием для заочного собрания было предварительное проведение очного собрания. И только если на очном кворум не был набран, назначалось заочное собрание.

Что такое очно-заочное голосование?

Содержание новой формы определено в ч. 3 ст. 47 Жилищного кодекса. Происходит это так: сначала собственники должны в очном порядке обсудить вопросы повестки дня. Затем собственникам на руки даются бюллетени для голосования, назначается срок и место для передачи бюллетеней членам счетной комиссии. Новая форма голосования должна сэкономить время и трудозатраты на проведение общего собрания собственников.

СРОКИ И ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ГОДОВОГО ОБЩЕГО СОБРАНИЯ.

Ранее сроки и порядок проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме устанавливались общим собранием. На практике мало где такое решение принималось. Поэтому закон вводит дополнение: если сроки и порядок общим собранием не определены, то годовое общее собрание должно проводиться в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

НОВОЕ ПРАВО ДЛЯ КРУПНЫХ СОБСТВЕННИКОВ.

Если собственник помещения в многоквартирном доме суммарно имеет более 10% голосов, он вправе обязать правление ТСН, ТСЖ, ЖК, ЖСК или руководство управляющей организации осуществить мероприятия для проведения общего собрания собственников помещений в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты общего собрания уведомить всех собственников о его проведении (новая редакция ст. 45 ЖК РФ).

Ранее возможность проведения крупными собственниками общих собраний осуществлялась в общем порядке.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВПРАВЕ ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления. При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (см. новую редакцию ст. 44 Жилищного кодекса РФ).

УГОЛОВНАЯ ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА ПОДДЕЛКУ ПРОТОКОЛОВ.

Теперь частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ установлено, что решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, потому что они влекут за собой определенные юридические последствия.

Теперь подделка протоколов и бюллетеней наказуема по факту совершения данного деяния, вне зависимости от материальных последствий.

ЗАСТРОЙЩИК НЕ ВПРАВЕ УПРАВЛЯТЬ ДОМОМ.

Теперь компания-застройщик не вправе управлять многоквартирным домом после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию. Ранее в законодательстве была дыра: управляющие организации должны лицензироваться до мая 2015 года, за исключением ТСЖ, которые управляют многоквартирными домами, объединенными общей дворовой территорией. А застройщик как коммерческое юридическое лицо мог управлять домом без лицензии. Теперь пробел закрыт. В течение 5 дней после получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию застройщик обязан заключить договор с управляющей организацией на управление домом.

Изменения коснулись и структуры платы за жилое помещение и коммунальные услуги (статья 154). С 1 апреля 2016 года в состав платы за содержание жилого помещения будут включаться расходы на оплату холодной воды, горячей воды, электрической энергии, тепловой энергии, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отведения сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (ОДН).

Согласно документу, которым вносятся изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации, теперь управляющая (ресурсоснабжающая) организация за некачественное предоставление коммунальных услуг и за нарушение порядка расчета платы за коммунальные услуги обязана уплатить потребителю штраф, размер и порядок которого установлен Правительством Российской Федерации.

Раздел 5. ОСНОВНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ В СФЕРЕ ЖКХ.

Перечень кодексов, федеральных законов, постановлений и прочих нормативных актов, регламентирующих деятельность в сфере ЖКХ управляющих компаний, поставщиков и потребителей ЖКУ.

1. Жилищный кодекс Российской Федерации.

2. Федеральный закон №185-ФЗ от 21.07.2007 «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

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

4. Федеральный закон №261-ФЗ от 26.11.2009 «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

5. Федеральный закон Российской Федерации от 21 июля 2014 г. N 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

6. Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. N 1541-I «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

7. Федеральный закон от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

8. Федеральный закон от 27 июля 2010 г. N 190-ФЗ «О теплоснабжении».

9. Федеральный закон от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ «Об электроэнергетике».

10. Федеральный закон от 2 мая 2006 г. N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

11. Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. N 2300-I «О защите прав потребителей».

12. Федеральный закон от 19 июня 2000 г. N 82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда».

13. Федеральный закон от 17 июля 1999 г. N 178-ФЗ «О государственной социальной помощи.»

14. Федеральный закон от 26 ноября 1998 г. N 175-ФЗ «О социальной защите граждан Российской Федерации».

15. Федеральный закон от 24 октября 1997 г. N 134-ФЗ «О прожиточном минимуме в Российской Федерации».

16. Федеральный закон от 12 января 1995 г. N 5-ФЗ «О ветеранах».

17. Указ Президента Российской Федерации от 5 мая 1992 г. N 431 «О мерах по социальной поддержке многодетных семей.»

18. Федеральный закон № 442 от 28.12.2013 г. «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации».

19. Федеральный закон № 52-ФЗ от 30.03.1999 г. (в ред. от 25.11.2013) «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».

20. Федеральный закон № 69-ФЗ от 21.12.1994 г. (в ред. от 02.07.2013) «О пожарной безопасности».

21. Указ Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 «О мерах по обеспечению граждан Российской Федерации доступным и комфортным жильем и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

22. Федеральный закон от 29.12.2014 N 458-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

23. Федеральный закон от 21.07.2014 N 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации».

Перечень постановлений Правительства РФ, регламентирующих деятельность в сфере ЖКХ управляющих компаний, поставщиков и потребителей ЖКУ.

1. Постановление Правительства РФ № 416 от 15.05.2013 г. «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

2. Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

3. Постановление Правительства РФ №306 от 23.05.2006 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

4. Постановление Правительства РФ №25 от 21.01.2006 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».

5. Постановление Правительства РФ №731 от 23.09.2010 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» .

6. Постановление Правительства РФ №124 от 14.02.2012 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

7. Приказ Минрегиона РФ N 627 от 29.12.2011 «Об утверждении критериев наличия (отсутствия) технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного), коллективного (общедомового) приборов учета, а также формы акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки таких приборов учета и порядка ее заполнения».

8. Постановление Правительства РФ N 354 от 6.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов. ПРАВИЛА предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

9. Постановление Правительства РФ от 24.12.2014 N 1464 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2014 - 2016 годы».

10. Приказ Минстроя и ЖКХ от 22.12.2014 № 882/пр. Формы раскрытия информации , обязательные для управляющих организаций.

11. Постановление Государственного комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу №170 от 27.09.2003 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

12. Постановление Правительства РФ № 410 от 14.05.2013 г. (в ред. от 10.12.13) «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

13. Постановление Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

14. Приказ Министерства Энергетики РФ № 103 от 12.03.2013 г. «Об утверждении правил оценки готовности к отопительному периоду».

15. Постановление Правительства РФ № 1468 от 28.12.2012 г. «О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления

коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.»

16. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 N 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

17. Приказ Министерства труда и социальной защиты РФ № 439н от 7 июля 2015 года. « Об утверждении Правила охраны труда в жилищно - коммунальном хозяйстве».

Перечень постановлений региональных органов власти, регламентирующих деятельность в сфере ЖКХ.

1. Закон Калининградской области от 12.07.2006 N 44 (ред. от 19.06.2012).

«О региональных стандартах, применяемых для расчета субсидий гражданам на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

2. Закон Калининградской области от 26 декабря 2013 года №293 «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Калининградской области».

3. Постановление Правительства Калининградской области от 31.12.2013 года № 1026 «О государственной программе Калининградской области «Доступное и комфортное жилье .»

4. Постановление Правительства Калининградской области от 6.02.2015 года № 54 «О внесении изменений в постановление Правительства Калининградской области от 31.12.2013 года № 1026 и признании утративших силу отдельных постановлений Правительства Калининградской области.»

Справочная информация.

- Любая чрезвычайная ситуация с угрозой для жизни граждан(возгорание, замыкание проводки, разрушение конструкции, ожог паром, падение с этажа и т. п.):

- ***Единая дежурно-диспетчерская служба МЧС по Калининградской области***

тел. 01, 112 (с мобильного — 010, 001, 112), при необходимости вас переключат на ЕДДС в вашем районе или подскажут телефон.

- ***Полиция***

тел. 02 (с мобильного телефона — 002)

- ***Скорая медицинская помощь***

тел. 03 (с мобильного – 103)

- Запах газа, нарушение работы газового оборудования:

- ***Диспетчерская аварийной газовой службы***

тел. 04 (с мобильного – 104)

- Нарушения санитарно-эпидемиологического режима (крысы, тараканы, качество воды, превышение разрешенного периода при отключении воды, тепла, электричества и т. п.):

- ***Управление Роспотребнадзора по Калининградской области***

тел. (4012) 53–69–42

- Химическая угроза в доме (разбитый градусник, разлитая ртуть и т.п.):

тел. (4012) 64–42–80 или ***Единая дежурно-диспетчерская служба МЧС по Калининградской области*** — тел. 01, 112

- Авария на любой сети, кроме газа(вода, электричество, тепло и т. п.):

Диспетчер управляющей компании или аварийной службы, с которой у вашей УК или ТСЖ заключен договор. Требуйте этот номер от вашей УК! Если аварийная служба вне доступа, не можете дозвониться до УК, нет аварийного реагирования -

оперативный дежурный Правительства Калининградской области

тел. (4012) 93–56–93

• Нарушение требований к содержанию многоквартирного дома как управляющей компанией, так и самими жильцами, органами власти и местного самоуправления:

– ***Государственная жилищная инспекция по Калининградской области (ГЖИ)***

тел. 53–37–56

• Нарушение требований к содержанию дома нанимателями муниципальных квартир (антисанитария, хроническая неуплата, порча общего имущества):

– Отдел муниципального жилищного контроля в вашем муниципалитете, звоните в местную администрацию.

• Проблемы капитального ремонта (сроки в программе, оформление документов, выбор счета или банка и т. п.):

– ***Горячая линия Фонда капитального ремонта Калининградской области***

тел. (4012) 30–35–43

Прокуратура Калининградской области

Россия, 236040, город Калининград, ул. Горького, дом 4

Телефон дежурного прокурора

- Телефон: (4012) 576-860

Справка по поступившим обращениям

- Телефон: (4012) 576-840

Прием граждан прокурором области

- Запись на прием: (4012) 576-833

Министерство ЖКХ и ТЭК

- Телефон : (4012) 599-093

Служба по государственному регулированию цен и тарифов

- Телефон: (4012) 599-539

Уважаемые собственники!

В данной брошюре вам предложены ответы на наиболее часто возникающие у вас вопросы, касающиеся сферы ЖКХ.

Знание своих прав во взаимоотношениях с управляющими и ресурсо-снабжающими организациями поможет вам отстаивать свою правоту, заставит эти организации исполнять свои обязанности в соответствии с законодательством РФ и, что немаловажно, позволит вам сэкономить свои расходы при оплате жилищных и коммунальных услуг.

Повышение вашей компетентности и информированности, будет способствовать более активному вашему участию в решении проблем ЖКХ области, созданию площадки для общения со всеми заинтересованными лицами и организациями и, что самое главное - вы действительно станете собственниками своих жилых помещений не только по документам, но и по образу мышления.

Управлять своим домом, быть настоящим хозяином своего двора - вот задача, которую мы вместе с вами должны решить.

С уважением,

Директор НП «РЦОК»

С.А. Шерстюк

Содержание

Введение.....	2
Раздел 1. Управление многоквартирным домом.....	7
Раздел 2. Тарифы на коммунальные услуги.....	17
Раздел 3. Капитальный ремонт.....	44
Раздел 4. Изменения в Жилищном кодексе Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в 2015 году.....	67
Раздел 5. Основные законодательные акты в сфере ЖКХ.....	71
Справочная информация.....	77
Заключение.....	79