



КАК УПРАВЛЯТЬ СВОИМ ДОМОМ

ПАМЯТКА ДЛЯ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Челябинская городская Дума
Администрация г. Челябинска
2007 г.



Михаил ЮРЕВИЧ,
глава города Челябинска:

Уважаемые челябинцы!

Перед вами издание, которое может вам сделать первые шаги для того, чтобы научиться правильно управлять своим домом.

Нынешняя реформа радикально изменила те взаимоотношения, которые существовали в сфере ЖКХ. Раньше для решения коммунальных проблем люди обращались в

местные органы власти, которые, используя свои специализированные службы, ремонтировали жилые помещения и сети. Вы никак не могли повлиять на процесс обслуживания и ремонта дома, а тем более сменить свой ЖЭК. Жилищный кодекс, вступивший в действие в 2005 году, лишил муниципалитет функций по обеспечению обслуживания жилищного фонда и передал их собственникам жилья. У вас появились права, в первую очередь - право выбора. Выбрать можно как форму управления своим домом, так и ту организацию, которая будет его обслуживать. При этом собственники жилья получили все те обязанности, которые раньше выполняли органы местного самоуправления. Теперь вы сами обязаны содержать свою квартиру и общедомовое имущество - лифт, подъезд, кровлю, системы домового тепло-, водо- и электроснабжения. Качество обслуживания здания зависит от правильного

выбора всех собственников, проживающих в нем.

Государственное регулирование ЖКХ привело к тому, что многие дома в Челябинске капитально не ремонтировались десятилетиями. Мы внесли предложения в Государственную Думу и Правительство Российской Федерации, и на федеральном уровне принят законопроект о фонде развития ЖКХ. Уже в 2007 году средства из этого фонда придут в регионы, в том числе они будут направлены и на капитальный ремонт.

Нерешенных вопросов в деле реформирования ЖКХ пока, к сожалению, больше, чем решенных. Поэтому мы, обобщив многочисленные обращения граждан, составили перечень наиболее популярных вопросов и подготовили на них ответы в простой и доступной форме.

Искренне желаю вам, дорогие челябинцы, сделать правильный выбор и успешно управлять собственным домом!



Сергей КОМЯКОВ,
председатель Челябинской
городской Думы:

Брошюра «Как управлять своим домом» - результат совместной работы специалиста в Челябинской городской Думе и Администрации города.

Идея создания справочника возникла после многочисленных обращений горожан в органы местного самоуправления по вопросам, касающимся жилищно-коммунальной сферы. Жилищный кодекс предоставил новые права собственникам жилых помещений. Многим из нас еще достаточно трудно разобраться во всех тонкостях законодательства: зачастую у нас просто отсутствует необходимая

информация о наших правах и обязанностях.

Брошюра содержит практические сведения о том, как проводить общее собрание собственников жилого дома, как правильно заключить договор с управляющей организацией, что требовать с обслуживающей организации, за что и сколько платить.

Мы строим правовое государство, а значит, надо изучать и знать действующие законы, уметь отстаивать свои интересы, учиться этому своих детей. Мы должны понимать, что улучшение качества обслуживания зависит и от нас самих.



СОДЕРЖАНИЕ

Как провести общее собрание собственников жилья	4
Формы управления многоквартирным домом	
Управляющая организация	7
Товарищество собственников жилья	8
Непосредственное управление	9
Изучаем договор	10
Как оформить протокол разногласий между собственниками и управляющими организациями	18
Параметры выбора управляющей организации	19
Смена формы управления домом и организации	20
О плате за жилое помещение и коммунальные услуги	21
Как устанавливаются тарифы	22
Рекомендуемая периодичность основных работ по уборке мест общего пользования, придомовой территории и по обслуживанию мусоропровода	23
Как составить акт технического состояния жилого дома	26
Условия изменения размера платы за коммунальные услуги	28
Как сделать капитальный ремонт	34
Реформа ЖКХ в вопросах и ответах	35

Дизайн-макет, верстка, иллюстрации, литературная обработка текстов
брошюры выполнены ООО «1-Альянс», тел. 8-(351) 231-83-27
Тираж 300000 экз. Отпечатано в ООО Типография «Полина»
заказ № 865



КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Инициатором общего собрания может быть любой собственник или группа собственников

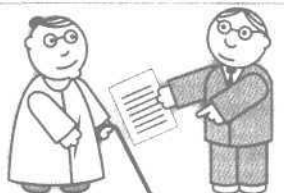
Инициатор (организатор) общего собрания направляет не позднее чем за 10 дней до даты проведения собрания (при заочном голосовании – до даты окончания голосования) сообщение о проведении общего собрания каждому собственнику помещений в данном доме

Варианты направления сообщения:

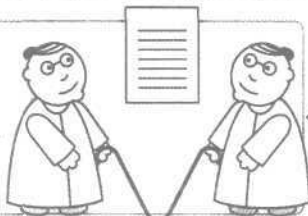
■ уведомление заказным письмом



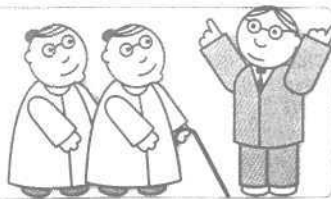
■ вручение уведомления каждому собственнику под расписку



■ открытое размещение в помещении данного дома (при определении такого порядка и места размещения общим собранием)

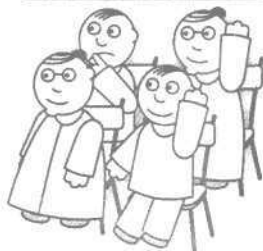


■ иным способом, установленным общим собранием



Информационное сообщение о проведении общего собрания должно содержать:

- сведения о лице-инициаторе собрания;
- сведения о форме проведения (собрание или заочное голосование);
- указание на дату, место, время проведения собрания, при заочном голосовании – дату окончания заочного голосования, место передачи собственниками решений по вопросам голосования;
- повестку дня;
- сведения о порядке и месте ознакомления с информацией по повестке дня и материалам к собранию.



КАК ПРОВЕСТИ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ

Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений или их представители (по доверенности), обладающие более 50% голосов от общего числа голосов собственников. При этом доверенность, выданная собственником представителю, может быть оформлена в простой письменной форме и удостоверена по месту работы, учебы, жительства.

Количество голосов собственников помещений, присутствующих на общем собрании, в процентах может быть определено путем деления суммы общей площади принадлежащих им помещений на суммарную общую площадь всех помещений, находящихся в собственности физических и юридических лиц (общую полезную площадь помещений дома, сведения о которой содержатся в паспорте домовладения), и умножения полученного результата на 100%.

К компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- ✦ выбор способа управления многоквартирным домом;
- ✦ выбор управляющей организации (при выборе способа управления посредством управляющей организации);
- ✦ определение размера платы за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирном доме;
- ✦ принятие решений о проведении капитального ремонта многоквартирного дома, его объеме, сроках, размере оплаты расходов на основании сметной стоимости;
- ✦ определение условий договоров управления;
- ✦ принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- ✦ принятие решения о формировании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (о назначении уполномоченного для его оформления в органе местного самоуправления), и решения о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- ✦ принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме;
- ✦ другие вопросы, отнесенные Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Обязательные вопросы, которые должны быть поставлены на голосование для принятия по ним решений:

- ✦ о порядке оформления протоколов общих собраний;
- ✦ о месте хранения протоколов общего собрания;
- ✦ об определении места, доступного для всех собственников жилья, для уведомления собственников о принятых решениях.

ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

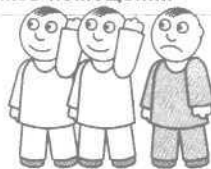
Решения общего собрания принимаются по вопросам повестки дня:

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

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

принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Решение считается принятым, если «за» проголосовали не менее 2/3 от общего числа собственников помещений



→ Уменьшение размера общего имущества путем реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений в доме с присоединением к ним части общего имущества требует **согласия всех собственников многоквартирного дома**.

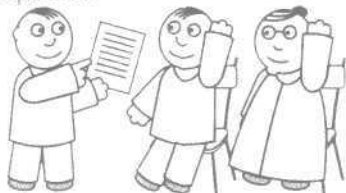
→ По остальным вопросам, включенным в повестку дня, решения принимаются большинством голосов **от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании**, т.е. более 50% голосов собственников, принявших участие в собрании.

→ При заочном голосовании принявшими участие в общем собрании считаются собственники помещений в доме, решения по вопросам повестки дня от которых получены до даты окончания приема решений.

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия. Ее состав предлагается инициатором (организатором) общего собрания и утверждается этим собранием.

Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке, установленном общим собранием.



Информация об итогах общего собрания

Решения общего собрания и итоги голосования по вопросам доводятся до всех собственников помещений не позднее 10 дней после принятия решения путем размещения в местах, определенных общим собранием.

Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, даже для тех, кто не участвовал в голосовании.

ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ: УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (УО)

■ Большинство УО созданы на базе прежних муниципальных ДЕЗов и ПЖРЭО, имеющих опыт работы в сфере ЖКХ.

■ Передача функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества производится по договору, согласованному сторонами.



■ Правовая возможность отказаться от услуг УО по решению общего собрания в любое время.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Управляющей организацией может быть юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель.

Управляющая организация (далее УО) обеспечивает оказание услуг по содержанию и выполнение работ по ремонту многоквартирного дома. УО самостоятельно решает вопросы организации диспетчерского пункта, аварийного обслуживания, выбирает организацию для обслуживания лифтов и вывоза бытовых отходов. При этом ответственность перед собственником остается на УО. Кроме того, УО отвечает за предоставление всех коммунальных услуг, которые возможно предоставить в конкретном многоквартирном доме: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

достоинства



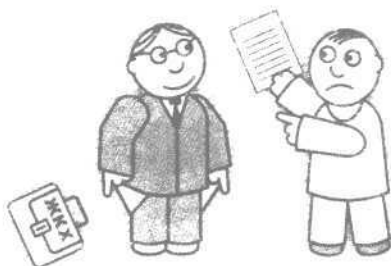
недостатки



■ Практическое отсутствие конкуренции УО на рынке услуг.

■ Нежелание УО раскрыть свое «лицо» и трудность проверки ее состоятельности и надежности.

■ Практическое отсутствие оперативного контроля за деятельностью УО, так как обязательная отчетность перед собственниками предусмотрена один раз в год.

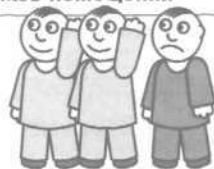


ПОРЯДОК ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

Решения общего собрания принимаются по вопросам повестки дня:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, ремонте общего имущества в многоквартирном доме;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- принятие решений о передаче в пользование общего имущества в многоквартирном доме.

Решение считается принятым, если «за» проголосовали не менее 2/3 от общего числа собственников помещений



- Уменьшение размера общего имущества путем реконструкции, переустройства и (или) перепланировки помещений в доме с присоединением к ним части общего имущества требует **согласия всех собственников многоквартирного дома**.

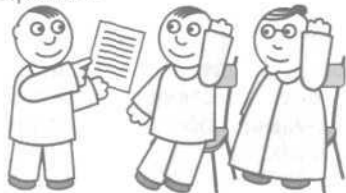
- По остальным вопросам, включенным в повестку дня, решения принимаются большинством голосов **от общего числа голосов собственников помещений, принимающих участие в данном собрании**, т.е. более 50% голосов собственников, принявших участие в собрании.

- При заочном голосовании принявшими участие в общем собрании считаются собственники помещений в доме, решения по вопросам повестки дня от которых получены до даты окончания приема решений.

ПОДВЕДЕНИЕ ИТОГОВ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ

- Для подведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия. Ее состав предлагается инициатором (организатором) общего собрания и утверждается этим собранием.

- Решения общего собрания оформляются протоколом в порядке, установленном общим собранием.



Информация об итогах общего собрания

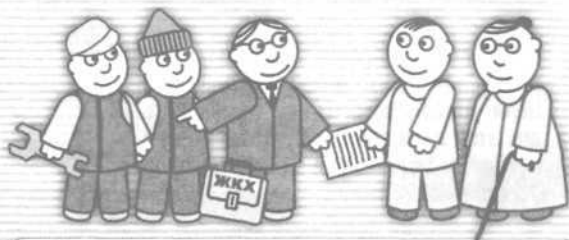
- Решения общего собрания и итоги голосования по вопросам доводятся до всех собственников помещений не позднее 10 дней после принятия решения путем размещения в местах, определенных общим собранием.

- Решения общего собрания являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, даже для тех, кто не участвовал в голосовании.

ФОРМА УПРАВЛЕНИЯ: УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (УО)

■ Большинство УО созданы на базе прежних муниципальных ДЕЗов и ПЖРЭО, имеющих опыт работы в сфере ЖКХ.

■ Передача функций по управлению, содержанию и ремонту общего имущества производится по договору, согласованному сторонами.



■ Правовая возможность отказаться от услуг УО по решению общего собрания в любое время.

УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

Управляющей организацией может быть юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, или индивидуальный предприниматель.

Управляющая организация (далее УО) обеспечивает оказание услуг по содержанию и выполнение работ по ремонту многоквартирного дома. УО самостоятельно решает вопросы организации диспетчерского пункта, аварийного обслуживания, выбирает организацию для обслуживания лифтов и вывоза бытовых отходов. При этом ответственность перед собственником остается на УО. Кроме того, УО отвечает за предоставление всех коммунальных услуг, которые возможно предоставить в конкретном многоквартирном доме: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление.

достоинства



недостатки



■ Практическое отсутствие конкуренции УО на рынке услуг.

■ Нежелание УО раскрыть свое «лицо» и трудность проверки ее состоятельности и надежности.

■ Практическое отсутствие оперативного контроля за деятельностью УО, так как обязательная отчетность перед собственниками предусмотрена один раз в год.



ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Договор – это обязательно!

Жилищный кодекс четко определяет, что отношения между собственниками и управляющими организациями строятся на заключенном между ними договоре. Это позволяет сделать механизм управления многоквартирным домом прозрачным и в юридическом, и в финансовом планах. По сути, договор защищает собственников от нерадивых управляющих организаций.



Закон предусматривает конкретные требования к договору управления многоквартирным домом. Он заключается в письменной форме, его условия должны быть утверждены на общем собрании собственников, а сам договор управления подписывается с каждым конкретным собственником.

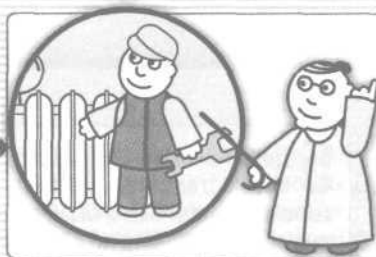
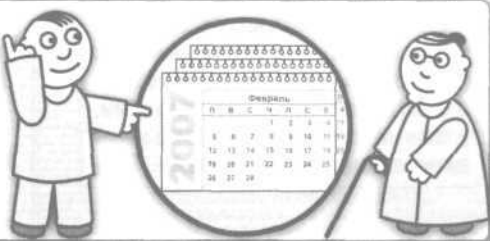
По договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственник помещения) в течение согласованного срока (но не более 3 лет) за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, предоставлять коммунальные услуги. Если одна из сторон не выполняет оговоренные условия, договор предусматривает систему ответственности сторон, вплоть до расторжения договорных отношений.



ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

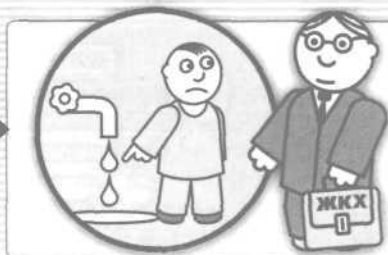
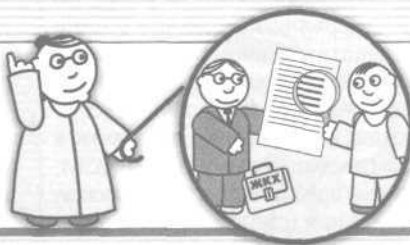
Наиболее часто встречающиеся ошибки в договорах

Часто установленные сроки действия договоров не соответствуют положениям Жилищного кодекса. Например, в некоторых случаях действие договора устанавливается бессрочным, хотя законом определен срок от 1 года до 3 лет.



Бывает, что в договорах отсутствует перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность выполнения и предоставления таких работ и услуг, порядок изменения такого перечня, также в договоре нередко отсутствует перечень коммунальных услуг.

Иногда в документе, который дают на подпись собственникам, отсутствует порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств.



В договорах нередко отсутствуют сведения о составе общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, не прописан адрес дома, не приложен акт о техническом состоянии общего имущества, принятом в управление, нет даты проведения последних капитальных и текущих ремонтов.

ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Что должно быть обязательно отражено в документе

1 Данные об организации, независимо от ее формы собственности, предлагающей свои услуги в качестве управляющей организации (сведения о государственной регистрации, уставный капитал, сведения об учредителях и прочие реквизиты).

2 Состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, адрес такого дома, акт о состоянии общего имущества, принятого в управление, даты проведения последних капитальных и текущих ремонтов.

3 Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, периодичность выполнения и предоставления таких работ и услуг, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация (смотри перечень работ и услуг на стр. 16-17, 23-25).

4 Порядок определения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы собственником помещения.



5 Должно быть прописано, как осуществляется контроль за выполнением управляющей организацией обязательств по договору

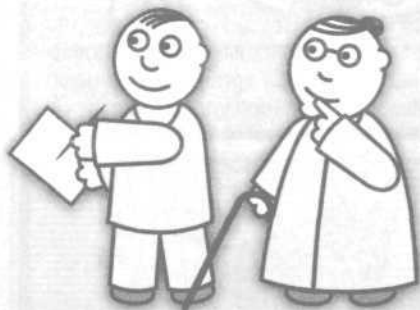
6 Обязательно должен быть указан срок действия договора.

7 Порядок изменения или расторжения договора.



ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Что должно быть обязательно отражено в документе



8 Условия предоставления коммунальных услуг, параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг.

9 Максимально допустимые электрические нагрузки в соответствии с техническими характеристиками внутридомовых инженерных систем.

10 Правила и порядок изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

11 Порядок установления фактов ненадлежащего качества и несвоевременного выполнения работ и предоставления услуг управляющей организацией.

12 Адреса и номера телефонов аварийно-диспетчерской службы.

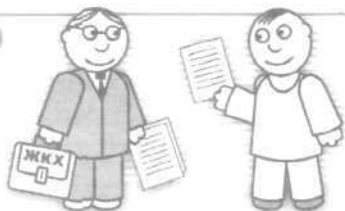


ГДЕ НАЙТИ ЮРИДИЧЕСКИ ПРАВИЛЬНО СОСТАВЛЕННЫЙ ДОГОВОР?

Примерные договоры на управление многоквартирным домом и оказание жилищно-коммунальных услуг были разработаны депутатами Челябинской городской Думы. Найти их можно во всех управляющих организациях города, в приемных депутатов городской Думы, а также на сайте WWW.CHELDUMA.RU и во всех библиотеках города.

ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР СОБСТВЕННИК ИМЕЕТ ПРАВО

1



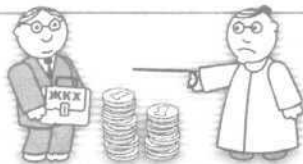
Знакомиться с условиями сделок, совершенных жилищной организацией в целях реализации договора управления

2



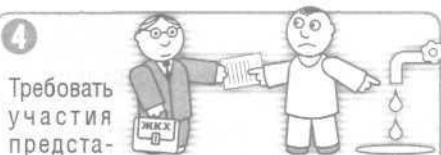
Получать жилищно-коммунальные услуги надлежащего качества в соответствии с установленными договором перечнем и периодичностью проведения работ

3



Требовать уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилья и коммунальные услуги в случае их некачественного предоставления или предоставления в неполном объеме

4



Требовать участия представителя жилищной организации в осмотре общего имущества дома по оценке его состояния, в оформлении акта по некачественному либо ненадлежащему предоставлению жилищно-коммунальных услуг

5



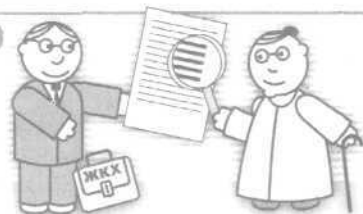
Получать отчет о расходовании средств собственников, полученных жилищной организацией в виде платы за жилищно-коммунальные услуги

6



Проводить работы по переустройству и перепланировке помещений в соответствии с требованиями законодательства

7



Контролировать деятельность жилищной организации по исполнению договорных обязательств

ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР СОБСТВЕННИК ОБЯЗАН



1 Оплачивать предоставленные ему жилищно-коммунальные услуги



2 Выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурные, противопожарные и другие требования



3 Сообщать жилищной организации о количестве граждан, проживающих в помещениях, о правах пользователей помещений на льготы



4 Обеспечивать представителям жилищной организации доступ в помещение для осмотра приборов учета, ликвидации аварий



5 Осуществлять поверку приборов учета, предоставлять показания приборов учета жилищной организации



6 Не осуществлять переоборудования инженерных систем без согласования с жилищной организацией



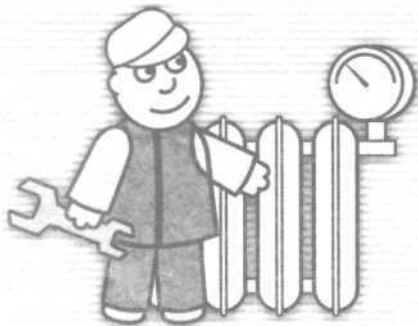
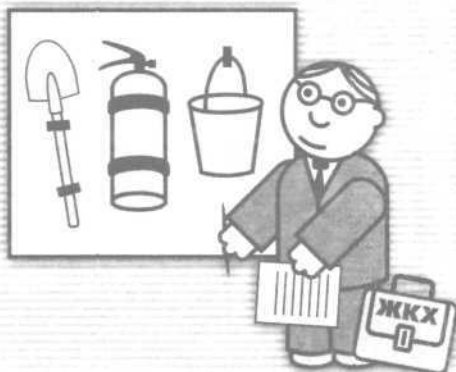
7 Не совершать действий, связанных с отключением дома от подачи электроэнергии, воды, тепла, других услуг

ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Примерный перечень работ по содержанию жилья

1 Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений дома

Устранение незначительных неисправностей в общедомовых системах водопровода и канализации, центрального отопления и горячего водоснабжения, электротехнических устройств в местах общего пользования, прочистка канализационного лежачка в подвальных помещениях и технических этажах, осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах и т.д.

**2** Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в весенне-летний период

Укрепление водосточных труб, колен и воронок, консервация системы центрального отопления, ремонт оборудования детских и спортивных площадок и т.д.

3 Работы, выполняемые при подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период

Замена разбитых стекол окон и дверей в местах общего пользования, утепление чердачных перекрытий, трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях, ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления, ремонт и укрепление входных дверей в подъездах, утепление бойлеров и т.д.



ИЗУЧАЕМ ДОГОВОР

Примерный перечень работ по содержанию жилья

4 Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров

Проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах, прочистка общедомовой канализации, прочистка сифонов, укрепление трубопроводов на общедомовых инженерных сетях в местах общего пользования, устранение мелких неисправностей электропроводки в местах общего пользования, смена перегоревших электролампочек на лестничных площадках, чердаках, в технических подпольях и т.д.



5 Прочие работы и услуги

Регулировка и наладка систем центрального отопления, вентиляции, промывка и опрессовка систем центрального отопления, озеленение территории, уход за зелеными насаждениями, удаление с крыш снега и наледей, уборка и очистка придомовой территории, мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т.д. в местах общего пользования, удаление мусора из здания и его вывоз, управление многоквартирным домом, организация работ по обслуживанию и ремонту дома и т.д.



Перечень работ по содержанию жилья носит рекомендательный характер и может быть изменен по соглашению сторон договора.



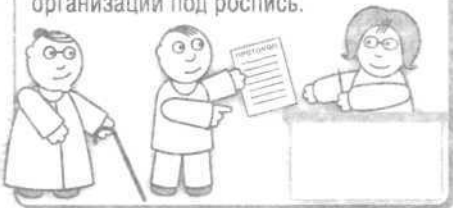
Протокол разногласий составляется в том случае, если жители дома не согласны с какими-то пунктами предлагаемого им договора управления.

В протоколе необходимо изложить пункт договора, с которым вы не согласны, и рядом изложить данный пункт в вашей редакции. Вы можете включить в протокол те пункты, которые управляющая организация упустила в тексте договора, а вы считаете необходимым, чтобы они там присутствовали.



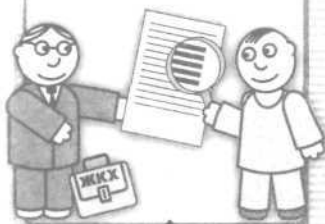
КАК ОФОРМИТЬ ПРОТОКОЛ РАЗНОГЛАСИЙ МЕЖДУ СОБСТВЕННИКАМИ И УПРАВЛЯЮЩИМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ

Для того, чтобы УО не смогла оставить без внимания и удовлетворения ваш протокол разногласий, его необходимо подписать большинством собственников дома и направить почтой с уведомлением управляющей организации с сопроводительным письмом, в котором указать дату отправления, либо вручить секретарю управляющей организации под роспись.



Если договор не устраивает вас по большинству позиций, то целесообразно направить УО для рассмотрения свой вариант договора. Для образца можно использовать Примерный договор на управление, утвержденный решением Челябинской городской Думы.

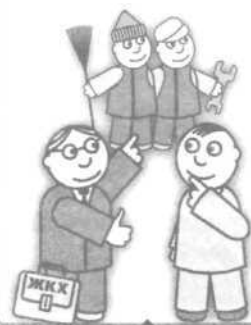
Внимательно просмотрите перечень предлагаемых услуг/работ, объемы и периодичность их выполнения, акцентируйте внимание на предлагаемой стоимости услуг.



Уточните информацию об опыте работы управляющей организации (период работы на рынке жилищно-коммунальных услуг, отследите по возможности отзывы жителей, проживающих в домах, обслуживаемых данной организацией).



Узнайте о материально-технической базе организации, профессиональной подготовке персонала.



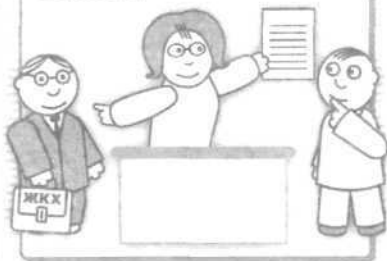
ПАРАМЕТРЫ ВЫБОРА УПРАВЛЯЮЩЕЙ ОРГАНИЗАЦИИ

На что обратить внимание



По возможности проследите, как используются организацией средства, поступающие от населения в виде платы за оказанные жилищно-коммунальные услуги (насколько прозрачна перед собственниками финансовая отчетность, существует ли бизнес-план управления домом, есть ли стремление минимизировать затраты на содержание и ремонт жилищного фонда, предлагается ли внедрение ресурсосберегающих технологий).

Не помешает знать о размере уставного капитала, о прибылях и убытках, кредиторской и дебиторской задолженностях УО. Эта информация поможет определить, насколько финансово устойчива организация, а стало быть, насколько она стабильна.



СМЕНА ФОРМЫ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ И ОРГАНИЗАЦИИ

Форма управления многоквартирным домом может быть изменена на основании решения общего собрания собственников



Изменить форму управления закон разрешает собственникам в любое время



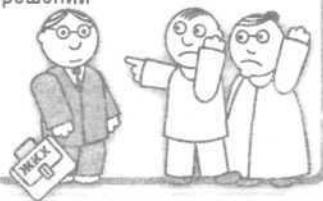
КАК ПОМЕНИТЬ ФОРМУ УПРАВЛЕНИЯ когда это можно сделать

КАК ПОМЕНИТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ когда и в каких случаях можно воспользоваться этим правом

Если управляющая организация не выполняет условия договора управления многоквартирным домом, собственники могут отказаться от исполнения договора в одностороннем порядке



Договор будет считаться расторгнутым после проведения общего собрания и уведомления управляющей организации о принятом собственниками решении



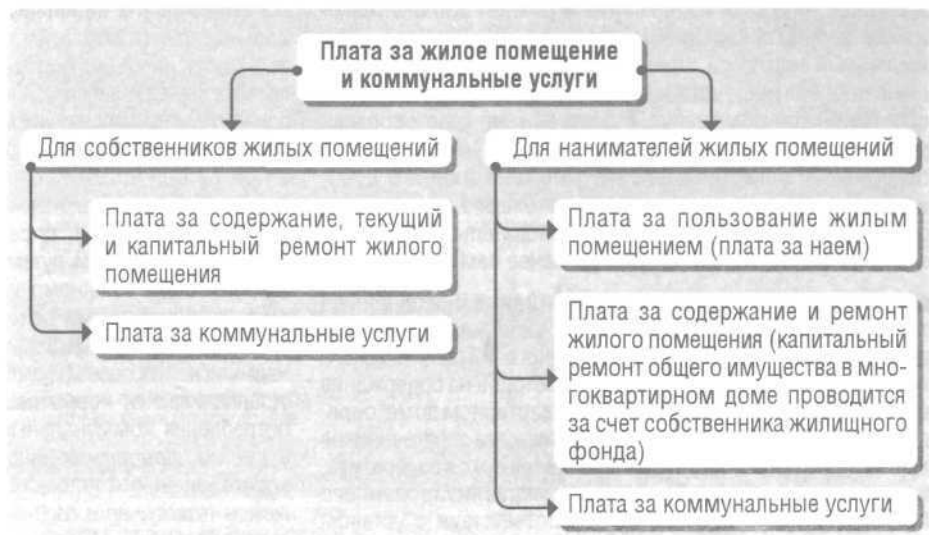
Помните, что при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия этот договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены в прежней редакции документа



О намерении расторгнуть договор собственники должны уведомить управляющую организацию не позднее чем за 30 дней до окончания срока действия текущего договора



О ПЛАТЕ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ



В НАСТОЯЩЕЕ ВРЕМЯ СТРУКТУРА ПЛАТЕЖЕЙ ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ ВЫГЛЯДИТ СЛЕДУЮЩИМ ОБРАЗОМ:

Коммунальные услуги
(в структуре платежа составляют 70 %):

- холодное и горячее водоснабжение
- водоотведение
- электроснабжение
- газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах)
- отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления)



Плата за жилое помещение
(жилищные услуги, в структуре платежа составляют 30%):

- плата за наем (для нанимателей жилых помещений)
- плата за услуги и работы по управлению многоквартирным домом
- плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по уборке мест общего пользования, уборке придомовой территории, содержанию мусоропровода, обслуживанию и ремонту лифта, вывозу твердых бытовых отходов

КАК УСТАНОВЛИВАЮТСЯ ТАРИФЫ

■ **Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме**, где не созданы ТСЖ, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, устанавливается на общем собрании собственников помещений в соответствии с договорами, заключенными на поставку коммунальных услуг и услуг по содержанию общего имущества многоквартирного дома, и должен обеспечивать содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства. Размер платы устанавливается на срок не менее чем один год.

■ **Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме**, определяется органами управления товарищества собственников жилья, либо органами управления жилищного кооператива, или органами управления иного специализированного потребительского кооператива в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, либо уставом жилищного кооператива, или уставом иного специализированного потребительского кооператива.

■ **Челябинская городская Дума устанавливает плату за наем жилого помещения и тарифы на оплату жилья для нанимателей муниципального жилищного фонда**, а также в случаях, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали способ управления многоквартирным домом либо на общем собрании не приняли решения об установлении размера платы за содержание и ремонт многоквартирного дома.

■ **Размер платы за коммунальные услуги** рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета (счетчиков), а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, определяемых расчетным путем. В соответствии с полномочиями, установленными действующим законодательством, Челябинской городской Думой устанавливаются нормативы потребления коммунальных услуг по водоснабжению, водоотведению, теплоснабжению (отопление и горячее водоснабжение).

■ **Государственным комитетом «Единый тарифный орган Челябинской области» устанавливаются тарифы на все коммунальные услуги**, а также нормативы потребления коммунальных услуг по газоснабжению и электроснабжению.

КАК МОЖНО ПРОИЗВЕСТИ ПЕРЕРАСЧЕТ ЗА НЕОКАЗАННЫЕ УСЛУГИ

Факт выявления ненадлежащего качества услуг или превышения установленной продолжительности перерывов в их оказании фиксируется актом (участие представителя жилищной организации обязательно).

Составленный акт (с данными о нарушении параметров качества, времени начала предоставления или некачественного предоставления услуг) является основанием для уменьшения размера платы за жилищно-коммунальные услуги.

В случае если жилищная организация отказывается пересчитать размер платы в сторону уменьшения, собственник вправе обратиться в контролирующий орган или в суд.

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ
ПО УБОРКЕ МЕСТ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ*** (см. стр. 25)

№	Виды работ	По экономически обоснованному тарифу				Перечень сформирован на основании расчетов по действующим тарифам на территории г. Челябинска в текущем году
		Вид оборудования на лестничных клетках				
		без оборудова- ния	мусоро- провод	лифт	лифт и мусоро- провод	
1	Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей	ежеднев- но	ежеднев- но	ежеднев- но	ежеднев- но	3 раза в неделю
2	Влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа	3 раза в неделю	3 раза в неделю	1 раз в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю
3	Влажное подметание перед загрузоч- ными каналами мусоропровода	–	–	ежеднев- но	ежеднев- но	3 раза в неделю
4	Мытье пола кабины лифта	–	–	ежеднев- но	ежеднев- но	2 раза в неделю
5	Влажная протирка стен, дверей, пла- фонов и потолков кабины лифта	–	–	2 раза в месяц	2 раза в месяц	1 раз в месяц
6	Мытье лестничных площадок и мар- шей нижних трех этажей	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
7	Мытье лестничных площадок и мар- шей выше третьего этажа	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц
8	Обметание пыли с потолков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
9	Влажная протирка стен, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков и слаботочных устройств, почтовых ящиков	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год	1 раз в год
10	Влажная протирка подоконников, отопительных приборов	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в 5 дней	1 раз в месяц
11	Мытье окон	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	2 раза в год	1 раз в год
12	Уборка площадки перед входом в подъезд. Очистка металлической решетки и приямка	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	2 раза в неделю	1 раз в неделю

**РЕКОМЕНДУЕМАЯ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ
ПО УБОРКЕ ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ*** (см. стр. 25)

№	Виды работ	По экономически обоснованному тарифу			По действующему тарифу
		Классы территорий			
		I	II	III	
Холодный период					
1	Подметание свежевыпавшего снега толщиной до 2 см	1 раз в сутки в дни снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада	2 раза в сутки в дни снегопада
2	Сдвигание свежевыпавшего снега толщиной свыше 2 см	через 3 часа во время снегопада	через 2 часа во время снегопада	через 1 час во время снегопада	По мере необходимости
3	Подметание территории в дни без снегопада	1 раз в трое суток в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни без снегопада	1 раз в сутки в дни снегопада
4	Сдвигание свежевыпавшего снега в дни сильных снегопадов	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки	3 раза в сутки
5	Очистка территории от наледи и льда	1 раз в трое суток во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда	1 раз в сутки во время гололеда	1 раз в двое суток во время гололеда
6	Посыпка территории песком или смесью песка с хлоридами	1 раз в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда	2 раза в сутки во время гололеда
7	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	По мере необходимости
8	Промывка урн	1 раз в месяц	1 раз в месяц	1 раз в месяц	По мере необходимости
Теплый период					
1	Подметание территории в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см	1 раз в двое суток	1 раз в сутки	2 раза в сутки	1 раз в сутки
2	Подметание территории в дни с сильными осадками (более 2 см)	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток
3	Поливка газонов, зеленых насаждений	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	По мере необходимости
4	Уборка газонов	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	1 раз в двое суток	По мере необходимости, но не реже 1 раза в неделю
5	Очистка урн от мусора	1 раз в сутки	1 раз в сутки	1 раз в сутки	По мере необходимости, но не реже 2 раз в неделю
6	Промывка урн	2 раза в месяц	2 раза в месяц	2 раза в месяц	По мере необходимости, но не реже 1 раза в месяц

Примечание: класс территорий установлен по интенсивности пешеходного движения: 1 класс – до 50 чел./час, 2 класс – от 51 до 100 чел./час; 3 класс – от 101 чел./час. и более

РЕКОМЕНДУЕМАЯ ПЕРИОДИЧНОСТЬ ОСНОВНЫХ РАБОТ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ МУСОРОПРОВОДА*

№	Виды работ	По экономически обоснованному тарифу	По действующему тарифу
1	Уборка мусороприемных камер	ежедневно	ежедневно
2	Уборка загрузочных клапанов мусоропровода	1 раз в неделю	1 раз в неделю
3	Уборка бункеров	1 раз в месяц	1 раз в месяц
4	Мойка смесных мусоросборников	ежедневно	2 раза в неделю
5	Мойка нижней части ствола и шибера мусоропровода	1 раз в месяц	2 раза в квартал
6	Очистка и дезинфекция всех элементов ствола мусоропровода	1 раз в месяц	2 раза в квартал
7	Удаление мусора из мусороприемных камер	ежедневно	ежедневно
8	Профилактический осмотр мусоропроводов	2 раза в месяц	2 раза в месяц
9	Устранение засора	по мере необходимости	по мере необходимости

* Перечень работ и их периодичность устанавливаются в зависимости от согласованного с собственниками размера оплаты за данные услуги

КОМУ ПОЖАЛОВАТЬСЯ?

Контролирующие службы за деятельностью управляющих организаций

На территории города Челябинска органом, правомочным осуществлять контроль за обеспечением прав и законных интересов граждан при предоставлении жилищно-коммунальных услуг, за соблюдением нормативов по содержанию жилищного фонда независимо от его принадлежности, является

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ

г. Челябинск, ул. Елькина, 79, тел.: 263-96-60, 237-78-68

КАК СОСТАВИТЬ АКТ ТЕХНИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ЖИЛОГО ДОМА В ПРЕДЕЛАХ ЭКСПЛУАТАЦИОННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТИ (ОБРАЗЕЦ)

Дом № _____, улица _____

г. Челябинск

« _____ » _____ 200__ г.

Комиссия в составе представителей Управляющей организации _____ и уполномоченного представителя собственников _____ произвела обследование данного жилого дома и отметила следующее:

1. Общие сведения по общим строениям

Год постройки _____

Материал стен _____

Число этажей _____ Количество подъездов _____

Наличие подвала или полуподвала _____ кв. м

Мансарда _____ кв. м

Стоимость строения (восстановительная) _____ тыс. руб.

Износ _____ руб., или _____ %

Общая площадь помещений _____ кв. м

В том числе:

Жилая _____ кв. м.

Количество квартир _____, комнат _____

Количество собственников жилых помещений _____

Количество нанимателей жилых помещений _____

Торговые помещения _____ кв. м, производственные _____ кв. м

Учреждения _____ кв. м, склады _____ кв. м

Гаражи _____ кв. м, встроенные _____ кв. м

Прочие _____ кв. м

Подсобные постройки:

Прачечные (отдельно стоящие) _____ кв. м

и др. _____

Количество собственников нежилых помещений _____

Общее количество потребителей¹ _____

Дом оборудован _____

(горячим и холодным водоснабжением; центральным, печным, местным отоплением;

электроснабжением установленной максимальной мощностью - _____ кВт; мусоропроводом; лифтом и т.д.)

¹ При установлении количества Потребителей, которым предоставляются услуги, учитывается количество собственников жилых помещений, членов семей собственников, нанимателей жилых помещений, членов семей нанимателей, собственников нежилых помещений, а также количество сотрудников, работающих в организациях, расположенных в нежилых помещениях многоквартирного дома.

2. Конструкции (результат осмотра)

Наименование элементов общего имущества	Технич. состояние	Норм. срок эксплуатации	Требуется замена или ремонт	Принятое решение	Примечание
Кровля					
Фасад					
Инженерное оборудование					
Фундаменты					
В том числе:					
Балконы					
Карнизы					
Водоотводящие устройства					
Перекрытия					
Полы					
Окна					
Двери					
Лестничные марши					
Печи и очаги					
Благоустройство:					
Отмостки и тротуары					
Покрытие дорожных территорий					
Заборы, ограды					
Ворота					
Зеленые насаждения					
Инженерное оборудование					
Радиаторы					
Горячее водоснабжение					
Приборы					
Бойлеры					
Наличие транзитных трасс					
Водопровод					
Наличие повысительных насосов					
Канализация					
Приборы					
Наличие внутридомовой ливневой канализации					
Электрооборудование					
Осветительные точки					
Электродвигатели					
Лифты					

Строение находится в _____ состоянии и/или нуждается в _____

Заказчик _____

Исполнитель _____

Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность*

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
I. Холодное водоснабжение		
<p>1 Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа</p>	<p>За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>2 Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>
<p>3 Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок – не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)</p>	<p>Отклонение давления не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

* Постановление правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
II. Горячее водоснабжение		
<p>4 Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимый период перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>5 Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 °С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 °С – для закрытых систем теплоснабжения централизованного; не более 75 °С – для любых систем теплоснабжения</p>	<p>Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 06.00) не более чем на 5 °С; в дневное время (с 6.00 до 23.00) не более чем на 3 °С</p>	<p>За каждые 3 °С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 °С оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду</p>
<p>6 Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам</p>	<p>Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается</p>	<p>При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<p>7 Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) до 0,45 МПа (4,5 кгс/кв. см)</p>	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
III. Водоотведение		
<p>8 Бесперебойное круглосуточное водоотведение в течение года</p>	Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: не более 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоотведения, размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам
IV. Газоснабжение		
<p>9 Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года</p>	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
10 Постоянное соответствие свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	При несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)
11 Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,0005 МПа не допускается	За каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов)
V. Электроснабжение		
12 Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения ¹ : 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания	За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам

¹ Перерыв электроснабжения не допускается, если он может повлечь отключение насосного оборудования, автоматических устройств технологической защиты и иного оборудования, обеспечивающего безаварийную работу внутридомовых инженерных систем и безопасные условия проживания граждан.

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<p>13 Постоянное соответствие напряжения, частоты действующим федеральным стандартам</p>	<p>Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается</p>	<p>За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
VI. Отопление		
<p>14 Обеспечение температуры воздуха²: в жилых помещениях – не ниже +18 °С (в угловых комнатах – +20 °С), а в районах с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) - 31 °С – не ниже +20 (+22) °С; в других помещениях – в соответствии с ГОСТом Р 51617-2000. Допустимое снижение температуры с 00.00 до 05.00 – не более 3 °С. Допустимое превышение температуры – не более 4 °С</p>	<p>Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается</p>	<p>За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается: на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета, за каждый градус отклонения температуры; на 0,15% размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры</p>

² Указанные требования применяются при температуре наружного воздуха не ниже расчетной при проектировании системы отопления и при условии выполнения обязательных мер по утеплению помещений.

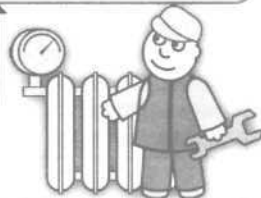
Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
<p>15 Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 °С до нормативной; 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</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам</p>
<p>16 Давление во внутридомовой системе отопления: с чугунными радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами и прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	<p>Отклонение давления более установленных значений не допускается</p>	<p>За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета)</p>

КАК СДЕЛАТЬ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме. В настоящее время в Челябинске в срочном капитальном ремонте нуждаются более 60% домов всего жилищного фонда города

Сроки начала капремонта, необходимый объем работ, стоимость материалов, порядок финансирования, сроки возмещения расходов предлагаются управляющей организацией. Решение об оплате расходов на капремонт и сроках его проведения принимают на общем собрании собственники

Депутатами Челябинской городской Думы в бюджете города на 2007 год предусмотрены средства на капитальный ремонт муниципального жилищного фонда и инженерных сетей в размере более 230 миллионов рублей



Кто, когда и за чьи средства должен проводить капитальный ремонт

Какие работы относятся к работам капитального характера

Ремонтно-строительные работы по смене, восстановлению или замене элементов жилых зданий (кроме полной замены каменных и бетонных фундаментов, несущих стен и каркасов)

Установка приборов учета расхода тепловой энергии на отопление и горячее водоснабжение, расхода холодной и горячей воды на здание и др. работы

Модернизация жилых зданий при капремонте включает:

- Замену существующих систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения с применением модернизированных отопительных приборов и трубопроводов из современных материалов.
- Приведение электрической сети к нормативным требованиям (замена изношенных или морально устаревших сетей).
- Устройство лифтов, мусоропроводов.
- Утепление жилых зданий.
- Устройство систем противопожарной автоматики и дымоудаления.
- Автоматизацию и диспетчеризацию лифтов, отопительных котельных, тепловых сетей, инженерного оборудования.
- Ремонт кровель, фасадов, и др.

На основании поручения Президента РФ В.В. Путина внедряются программы федерального, областного, муниципального уровней по ликвидации ветхоаварийного жилья и проведению капитальных ремонтов многоквартирных домов при долевом участии собственников жилья.

РЕФОРМА ЖКХ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

? Вправе ли УО направлять для подписания договор, не проводя собрание, будет ли такой договор правомерен?

! Если собрание не проводилось и жители не избрали управляющую организацию, то в этом случае подписание договора на управление с этой УО не правомерно и может быть обжаловано. Договор должен быть составлен на тех условиях, которые определены на общем собрании собственников дома.

? Может ли муниципалитет участвовать в голосовании, если в доме есть муниципальные квартиры?

! Да, может. В собрании может участвовать либо представитель собственника – муниципалитета, либо по доверенности администрации города – наниматель квартиры. В этом случае необходимо своевременно оформить доверенность в Комитете по управлению имуществом и земельным отношениям.

? Как определяется количество голосов каждого собственника отдельного помещения во время голосования на общем собрании?

! Количество голосов каждого собственника отдельного помещения определяется исходя из расчета, что 1 голос каждого собственника соответствует 1 квадратному метру общей площади принадлежащего ему помещения, при этом общее количество голосов собственников помещений в доме будет равняться количеству метров общей площади помещений (общей полезной площади здания, сведения о которой содержатся в паспорте домовладения). Таким образом, собственник, имеющий квартиру общей площадью 50 кв. м, обладает 50 голосами, а собственник, имеющий в собственности квартиру в 70 кв. м, – 70 голосами.

? Правильно ли поступают управляющие организации, когда в квитанции на оплату пишут, что плата за жилищно-коммунальную услугу является заключением договора?

! Оплата по квитанции не означает, что вы избрали данную УК. Оплата по квитанции лишь означает, что вы оплатили предоставленные вам жилищно-коммунальные услуги. Договор должен быть заключен в письменной форме с подробным изложением взаимных прав и обязанностей сторон.

РЕФОРМА ЖКХ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

? Какие расходы обязан нести собственник (наниматель) помещения в многоквартирном доме?

! Собственник (наниматель) 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 (ст. 158 ЖК РФ).

Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме (ст. 37 ЖК РФ).

На основании этих положений жилищного законодательства плата за услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества начисляется всем без исключения собственникам (нанимателям) помещений жилого дома, независимо от того, на каком этаже они проживают (например, все собственники (наниматели) обязаны нести расходы на содержание и ремонт лифта, кровли и т.д.), в соответствии с занимаемыми квадратными метрами общей площади жилого помещения.

