

Региональное общественное движение
«Союз домовых комитетов Республики Башкортостан»

«БашДомКом»

А.Э. Нуриджанов
В.А. Елизарьева

Серия «Школа ДомКома»

«Настольная книга председателя Совета МКД»

Учебное пособие

Уфа 2013

Нуриджанов А.Э. Брошюра серии Школа ДомКома «Настольная книга председателя Совета МКД: Учебное пособие»// к. соц. н. А.Э.Нуриджанов, В.А.Елизарьева// под. общ. ред. к. соц. н. А.Э. Нуриджанова. – Уфа, 2013, 60 с.

Настоящая брошюра предназначена для оказания помощи в защите своих жилищных прав и ориентирована на председателей и членов Советов многоквартирных домов, жилищных активистов. Брошюра содержит практические материалы для работы Советов многоквартирных домов.

Нормативно-правовой материал в тексте пособия приведен по состоянию на 18.11.2013 г. Издание является исправленным и дополненным, переизданным в новой редакции.

©Региональное общественное движение «Союз домовых комитетов
Республики Башкортостан» «БашДомКом»
© к.соц.наук Нуриджанов А.Э., Елизарьева В. А.

Рецензент: доктор философских наук, профессор кафедры философии, социологии и политологии БГПУ им. М. Акмуллы, Михайличенко Д. Г.

Технический редактор: Тухватуллин Р.Х., Хабибов Д.Н.

Верстка:Калимова Р.С.

Содержание:

Памятка по созданию Совета многоквартирного дома	4
Что нужно знать председателю Совета многоквартирного дома (наиболее часто встречающиеся вопросы).....	10
Перечень нормативных документов.....	21
Памятка для обращения в управляющую компанию и надзорные (контролирующие) органы.....	24
Рекомендуемые формы бланков (образцы) протоколов, актов, обращений и заявлений в различные органы.....	33

Памятка по созданию Совета многоквартирного дома

Создание Советов многоквартирных жилых домов предусматривается Ст.161.1 Жилищного кодекса РФ.

Совет дома имеет значительные полномочия:

Первое. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников.

Второе. Изучает проекты договоров, предлагаемых собственникам, в том числе на предоставление коммунальных услуг и управление домом, готовит по ним заключения и предложения.

Третье. Занимается подготовкой и вынесением на общее собрание жильцов предложений по планированию управления домом, организации работ по ремонту и содержанию общего имущества, вариантах использования земельного участка и общего имущества дома.

Четвертое. Осуществляет контроль за оказанием услуг, выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию, ремонту общего имущества, а также за качеством предоставляемых коммунальных услуг.

И что немаловажно – Совет дома обязан ежегодно представлять отчет о проделанной работе на утверждение общего собрания собственников.

То есть избрание Совета дома позволит решить ряд проблем, которые не позволяли собственникам раньше полноценно контролировать работу управляющих компаний. Во-первых, он дает возможность надзора за всей деятельностью по управлению домом. Во-вторых, предполагает, что для этого гражданам не придется постоянно собираться на общие собрания. В-третьих, Совет дома обладает большими полномочиями, например, принимать или не принимать проведенные по дому работы и услуги, добиваться их выполнения, защищать права жильцов в суде.

Совет дома может быть создан, если:

1. В доме более 4 квартир;
2. Не создано ТСЖ;
3. Дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Порядок избрания Совета дома:

Шаг 1. Сформировать инициативную группу жильцов для подготовки проведения общего собрания.

Шаг 2. Не позднее, чем за 10 дней до проведения собрания направить каждому собственнику сообщение об его проведении. В нем должно быть указано: а) сведения о лицах, по инициативе которых созывается данное собрание; б) форма проведения - (очная или заочная); в) дата, место, время проведения; г) повестка дня; д) порядок и место, где можно ознакомиться с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании.

Шаг 3. Организовать общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее МКД). Оно будет считаться правомочным, если в нем приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов. (! В случае если в собрании не приняло участие необходимое для принятия решения количество собственников, в дальнейшем решении с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования).

Шаг 4. Провести голосование по вопросам повестки дня. Правом голосования обладают собственники помещений в данном доме. Количество голосов, которым наделен каждый из них пропорционально площади его квартиры.

Шаг 5. Выбрать из числа собственников Совет МКД. Он может быть переизбран: а) по истечении 2 лет работы (за исключением случаев, когда на общем собрании собственников были установлены иные сроки); б) в случае принятия решения о его переизбрании (в том числе при ненадлежащем исполнении своих обязанностей); в) собственники приняли решение о создании в их доме ТСЖ.

Шаг 6. Выбрать из числа членов Совета МКД его председателя. Он осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию.

Шаг 7. Оформить принятые решения протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников.

Шаг 8. Уведомить о создании Совета МКД свою управляющую организацию и администрацию органа местного самоуправления.

УСТАВ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

1. Общие положения

1.1. Совет многоквартирного дома (далее Совет) создан по решению общего собрания собственников помещений дома (протокол №__ от ____ 201_г.), расположенного по адресу: г.Уфа ул. _____ дом №_____.

1.2. Совет многоквартирного дома является общественным добровольным объединением собственников помещений дома для осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом дома, а также за содержанием придомовой территории, объектов благоустройства и озеленения.

1.3. Совет принимает участие в решении вопросов, непосредственно касающихся собственников помещений многоквартирного дома.

1.4. Совет в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, Жилищным кодексом РФ, другими законодательными и нормативно- правовыми актами Российской Федерации, настоящим Уставом.

1.5. Совет взаимодействует и сотрудничает с другими органами общественного самоуправления, органами местного самоуправления.

2. Порядок формирования Совета многоквартирного дома

2.1. Совет формируется из числа лиц, избранных путем проведения письменного опроса, в составе ____ членов.

2.2. Распределение обязанностей между членами Совета производится на заседаниях Совета и фиксируется в протоколе.

2.3. Решения по текущим вопросам Совет принимает открытым голосованием, большинством голосов присутствующих, при равенстве голосов решающим является голос председателя.

2.4. Председатель Совета избирается на ____ года на общем собрании собственников помещений дома заочным голосованием, большинством голосов от числа, участвующих в голосовании, постоянно проживающих и зарегистрированных в данном доме.

2.5. По истечении указанного срока проводится общее собрание собственников помещений дома, либо письменный опрос по оценке

результатов деятельности председателя и выбору нового председателя. Председатель, срок полномочий которого истек, может быть избран на новый срок.

2.6. Председатель Совета:

- организует работу Совета МКД;
- готовит и проводит заседания Совета;
- организует и контролирует выполнение решений Совета МКД;
- организует контроль за выполнением управляющей организацией своих функций;
- подписывает акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о не предоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 ст.162 ЖК РФ;
- участвует в подписании договоров при сдаче управляющей организацией общего имущества дома в аренду с учетом мнения жильцов и контролирует поступление и расходование денежных средств, поступающих от сдачи имущества в аренду;
- участвует в комиссиях по приемке всех видов работ по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, в том числе по приемке работ, по подготовке дома к сезонной эксплуатации, благоустройству придомовой территории с правом подписи в акте приема-сдачи работ;
- ежемесячно совместно с представителем управляющей организации в снятии показаний общедомовых приборов учета и фиксирует в соответствующий журнал;
- на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

3. Деятельность Совета многоквартирного дома при реализации полномочий по общественному контролю за управлением, содержанием и эксплуатацией жилого дома.

3.1. Совет многоквартирного дома осуществляет следующие функции по общественному контролю за управлением, содержанием, ремонтом и эксплуатацией многоквартирного дома:

3.1.1. Осуществляет контроль по оказанию услуг, выполнению работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям помещений, а также помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

3.1.2. Обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

3.1.3. Выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в качестве вопросов для обсуждения, предложения о порядке пользования общим имуществом данного дома, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции Совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений, по которым не противоречат Жилищному Кодексу.

3.1.4. 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.

3.1.5. Участвует в комиссиях по осмотру жилищного фонда, проверке технического состояния жилого дома и инженерного оборудования, а также профилактическом осмотре кровель и подвалов с целью подготовки предложений о проведении текущего и капитального ремонта.

3.1.6. Осуществляет общественный контроль за своевременным и качественным выполнением работ по текущему и капитальному ремонту жилищного фонда, а также за проведением работ по благоустройству.

3.1.7. Участвует в комиссиях по приемке всех видов работ по содержанию, эксплуатации и ремонту дома, в том числе по приемке работ по подготовке дома к сезонной эксплуатации, благоустройству придомовой территории с правом подписи в акте приема-сдачи работ. При возникновении разногласий или неудовлетворённости качеством выполненных работ представитель Совета МКД вправе отказаться от подписи и записать свое мнение в акте приемки-сдачи работ.

3.1.8. Представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

3.2. Совет МКД вправе запрашивать и получать от управляющей организации информацию о расходах по эксплуатации и ремонту дома и придомовой территории.

3.3. Уполномоченные представители Совета многоквартирного дома вправе принимать участие в заседаниях, совещаниях, проводимых управляющей организацией с правом совещательного голоса по вопросам, затрагивающим интересы жителей многоквартирного дома.

3.4. Совет многоквартирного дома принимает меры общественного воздействия в отношении жителей, несвоевременно оплачивающих жилищные и коммунальные услуги, нарушающих правила пользования жилыми помещениями и объектами общего имущества дома. Меры общественного воздействия, осуществляемые Советом многоквартирного дома по месту жительства (предупреждение, общественное порицание, обсуждение проступков и иные) не должны нарушать конституционных прав и свобод граждан.

4. Ответственность членов Совета многоквартирного дома

4.1. Члены Совета многоквартирного дома обязаны:

- выполнять требования Устава Совета многоквартирного дома;
- знать нормативные документы в области жилищно-коммунального хозяйства;
- своевременно оплачивать жилищно-коммунальные услуги;

- содержать занимаемое жилое помещение в надлежащем состоянии.

4.2. Члены Совета многоквартирного дома несут ответственность за:

- собственные действия, ведущие к нарушению прав и интересов граждан;
- дачу ложной информации либо несвоевременное представление необходимых сведений в заинтересованные организации по их запросам, либо в средства массовой информации.

4.3. При невыполнении членом Совета многоквартирного дома своих обязанностей решением общего собрания собственников помещений данного дома он исключается из состава Совета.

5. Документация Совета многоквартирного дома

5.1. Необходимо иметь следующую документацию:

- список членов Совета многоквартирного дома с указанием фамилии, имени, отчества, даты рождения, номера квартиры, места работы, домашнего и рабочего телефонов;
- список жильцов с указанием фамилии, имени, отчества, даты рождения, номера квартиры и домашнего телефона;
- журнал протоколов общих собраний и заседаний Совета многоквартирного дома;
- журнал учета жалоб и обращений жильцов с отметками о принятых мерах;
- журнал регистрации переписки с учреждениями и организациями;
- набор соответствующих законодательных актов;
- иные материалы, необходимые в работе.

Что нужно знать председателю Совета МКД (наиболее часто встречающиеся вопросы):

Почему собственники обязаны выбрать способ управления?

Кроме права собственности на имущество у собственников есть обязанность по его надлежащему содержанию и ответственность за то, чтобы это имущество не нанесло вреда здоровью или имуществу других лиц. (ч.3 ст. 30 и ч.1 ст. 39 ЖК РФ).

Жилищный кодекс РФ обязывает собственников жилья выбрать способ управления многоквартирным домом (ч.2 ст.161 ЖК РФ). Многоквартирный

дом не может оставаться без управления. Поэтому если сами собственники не выполняют обязанности по выбору способа управления, то за них такой выбор делает муниципалитет в установленном порядке (ч.4 ст.162 ЖК РФ).

Что такое управляющая организация?

Управляющая организация – юридическое лицо любой организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления.

Управление многоквартирным домом, как функция собственников помещений включает в себя: постановку целей, планирование мер по их достижению, осуществление действий по реализации намеченных мер, координацию и стимулирование деятельности непосредственных исполнителей, в том числе привлекаемых лиц, а также контроль достижения планируемых результатов. Собственники помещений имеют возможность выбирать управляющую организацию и контролировать ее деятельность на основании договора управления, в котором закрепляется ответственность за надлежащее исполнение обязательств управляющей организации. Многоквартирный дом может обслуживать только одна управляющая организация. Управляющая организация приобретает коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо), предоставляет коммунальные услуги, отвечает за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. ФЗ-123 для защиты жителей от недобросовестных управляющих компаний и правлений ТСЖ (которые собирают платежи с жителей полностью, но не перечисляют их энергетикам, водоканалу и другим поставщикам услуг) предусмотрена возможность прямых договоров между жителями и поставщиками услуг (как было по оплате за электроэнергию каждым жителем по показаниям счетчика напрямую в энергосбыт).

Что такое управление многоквартирным домом?

Жилищный кодекс РФ (ч.1 ст. 161 ЖК РФ) определяет цели управления: обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания

граждан, надлежащее содержание и пользование общим имуществом, а также предоставление коммунальных услуг.

Управление многоквартирным домом - это деятельность собственников помещений или уполномоченных ими организаций по его эксплуатации и улучшению.

Что входит в состав услуги по управлению многоквартирным домом?

В услугу по управлению домом в обязательном порядке включаются:

- организация работ по технической эксплуатации дома в соответствии с действующими требованиями;
- организация работ по санитарному содержанию дома в соответствии с действующими требованиями;
- организация поставки коммунальных ресурсов;
- диспетчерское обслуживание;
- расчетно-кассовое обслуживание, сбор и взыскание платежей;
- отбор поставщиков и подрядчиков, контроль качества выполняемых ими работ и поставляемых ресурсов;
- контроль соблюдения собственниками и нанимателями нормативных требований;
- регистрационный учет граждан.

Что значит «Техническая эксплуатация зданий»?

Техническая эксплуатация зданий - использование здания по функциональному назначению с проведением необходимых мероприятий по сохранению состояния конструкций здания и его оборудования, при котором они способны выполнять заданные функции с параметрами, установленными требованиями технической документации.

Техническая эксплуатация многоквартирного дома включает:

- техническое обслуживание дома;
- ремонт строительных конструкций и инженерных систем зданий.

Санитарное содержание многоквартирного дома?

В работы по санитарному содержанию входят:

- уборка мест общего пользования;
- уборка придомовой территории;

- дезинфекция, дезинсекция и дератизация мест общего пользования.

Дератизация, дезинфекция и дезинсекция проводятся в соответствии с требованиями санитарных норм и правил.

Что такое договор управления многоквартирным домом?

Когда в качестве способа управления выбрана управляющая организация, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме, управляющей организацией с одной стороны, и с собственниками помещений в многоквартирном доме с другой стороны. Один экземпляр договора находится у собственника помещения, а другой – у управляющей организации. Договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

Зачем нужно заключать договор управления?

Управление многоквартирным домом – это сложный процесс. Некоторые виды работ должны выполняться высококвалифицированным инженерным персоналом в соответствии с требованиями безопасности. Как правило, профессиональные управляющие организации имеют необходимое материально-техническое и кадровое обеспечение, позволяющее решать различные задачи, возникающие при управлении многоквартирным домом. Это касается и чрезвычайных ситуаций, которые иногда бывают в повседневной жизни. От способности организовать и обеспечить эффективное управление в значительной мере зависит уровень комфорта и безопасности жителей в многоквартирном доме. Крайне важно нести ответственность за надлежащее управление и содержание. Решение всех этих задач собственникам мо-

жет обеспечить заключение договора с профессиональной управляющей организацией, имеющей хорошую деловую репутацию. Договор управления в обязательном порядке должен содержать права и обязанности сторон: управляющей организации и собственников или ТСЖ. Жилищным законодательством определены обязанности управляющей организации, которые можно разделить на следующие группы:

- оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в доме;
- предоставлять коммунальные услуги собственникам и прочим пользователям помещений (если иное не предусмотрено общим собранием);
- осуществлять иную деятельность по управлению домом, направленную на достижение целей управления, обозначенных в жилищном законодательстве.

Некоторые услуги могут оказываться в случае достижения соглашения между сторонами договора управления.

Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?

Жилищный кодекс РФ (ст.162) указывает, что договор управления по результатам выбора управляющей компании должен быть заключен с каждым собственником. Отказ собственника от подписания договора не является основанием для неоплаты услуг выбранной УК (ч.5 ст.46 ЖК РФ).

Договор управления заключается на одинаковых для всех условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников или указаны в конкурсной документации.

Что должна делать управляющая организация по содержанию дома?

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям

технических регламентов и установленных Правительством Российской Федерации правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома, качество которых должно соответствовать требованиям установленных Правительством Российской Федерации правил предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

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

К основным критериям выбора управляющей организации можно отнести:

- опыт работы в данной сфере;
- количество обслуживаемых домов;
- количество и квалификацию персонала;
- наличие специализированной техники.

Рекомендуется также уделить внимание тому спектру услуг, которые оказывает управляющая организация.

Можно ли отказаться от подписания договора и не производить оплаты, т.к. в выборах управляющей организации не участвовал?

Если большинством голосов собственников Вашего дома проголосовало «за» эту Управляющую организацию, она считается выбранной, и должна приступить к обязанностям по управлению домом. Несмотря на то, что закон требует, чтобы договор управления был подписан с каждым собственником, его не подписание не освобождает от уплаты за услуги. Поскольку фактически Вы пользовались услугами, договор считается совершенным в бездокументарной форме (ч.3 ст.438 ГК РФ).

Поэтому договор подписать договор надо, хотя бы для того, чтобы знать, за что именно и в каком порядке Вам начисляют платежи.

Зачем собственникам нужно собираться на общее собрание?

Собственники, обладая общим имуществом в многоквартирном доме, владеют, пользуются и в установленных законодательством пределах распоряжаются этим имуществом. Владение, пользование и распоряжение общим имуществом осуществляется собственниками путем

принятия на общем собрании совместных решений. Слово «собрание» у большинства жителей ассоциируется с помещением, президиумом, поднятием рук при голосовании, подсчетом голосов. Однако общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме отличается от традиционного общественного мероприятия и по существу, и по форме.

Общее собрание собственников является органом управления многоквартирным домом, причем высшим органом. Решение такого собрания обязательно для всех собственников, поэтому так важно всем принимать участие в проводимых собраниях. Только общее собрание собственников имеет право выбрать способ управления многоквартирным домом.

Что такое очная и заочная формы общего собрания?

Общее собрание может проводиться в очной форме, когда собственники помещений присутствуют на собрании для обсуждения вопросов повестки дня и голосования.

В случае если общее собрание проводится без совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме, для выявления воли собственников по тому или иному вопросу используется заочная, письменная форма голосования. При заочной форме общего собрания вопросы повестки должны быть сформулированы таким образом, чтобы любой собственник мог выразить свою позицию, ответив однозначно. Например, должны быть приведены варианты решения вопроса.

На такие вопросы, как определение места размещения детской площадки или периодичности вывоза мусора, ответить однозначно невозможно. Они требуют дополнительного обсуждения собственниками, конкретные варианты их решения и будут впоследствии вынесены на голосование.

Кто может быть инициатором общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и в какой срок он должен оповестить собственников о проведении собрания?

Инициатором внеочередного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может стать любой из собственников дома или уполномоченное им лицо, и не позднее чем за 10 дней

до даты проведения собрания он должен оповестить об этом других собственников заказными письмами или личным вручением уведомления под роспись. Управляющая, подрядная, либо иные организации не имеют права быть инициатором общего собрания.

Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?

Управляющая организация в ряде важных ситуаций обязана проинформировать собственников о необходимости проведения общего собрания. Например, если выявлена необходимость проведения текущего / капитального ремонта, если необходимо отчитаться перед собственниками за работу. Инициировать общее собрание собственников в многоквартирном доме должен кто-нибудь из собственников или его законный представитель (ч.2 ст.45 ЖК РФ)

Вправе ли общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания?

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания (ч. 2 ст. 46 ЖК РФ).

Что такое кворум при общем собрании собственников?

Законодательное требование о правомочности общего собрания собственников (о кворуме) связано с необходимостью присутствия на нем собственников помещений в многоквартирном доме или их представителей, обладающих более чем 50,1%, 2/3 или 100% голосов от общего числа голосов собственников (в зависимости от рассматриваемых вопросов требуется различное количество голосов для принятия решения). Иными словами, общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме как орган управления многоквартирным домом только тогда вправе принимать решения по вопросам, включенным в повестку дня, когда к моменту его начала собирается такое количество собственников, которое обеспечивает соблюдение указанного требования о кворуме.

При заочной форме необходимо наличие соответствующего количества поступивших письменных решений собственников. В любом случае при отсутствии кворума решения общего собрания не будут иметь юридической силы!

Как рассчитать голоса, принадлежащие собственнику?

Только зная общую площадь всех жилых и нежилых помещений, принадлежащих всем собственниками в многоквартирном доме, можно рассчитать голоса, принадлежащие каждому из участвующих на собрании собственников, и определить наличие кворума. К примеру, если общая площадь жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме равна 1000 кв. м, то доля собственника, которому принадлежит квартира в этом доме общей площадью 50 кв. м, в процентах равна: $(50 \times 100) / 1000 = 5\%$. Если принять 1% общей доли собственности равной 1 голосу, то данный собственник имеет 5 голосов. Аналогичным образом рассчитываются голоса, принадлежащие другим участвующим в собрании собственникам. Сумма голосов, принадлежащих принимающим участие в собрании собственникам, должна быть более половины всех голосов собственников в данном доме, поскольку только в этом случае общее собрание собственников будет считаться правомочным.

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

Участвовать в обсуждении наниматели, конечно, могут, если собрание проводится в очной форме. Но принимать решения - нет. Такую обязанность несет собственник их квартир - муниципалитет, который сдал им квартиры в наем. Так что, если в доме более 50% голосов принадлежит муниципалитету, его голос при принятии решения на общем собрании будет решающим. Существуют многоквартирные дома, где все помещения являются муниципальной собственностью.

Каков порядок проведения очного собрания собственников? Как уведомляются собственники? Как составлять протокол голосования? Нужна ли в протоколе роспись всех проголосовавших?

Собственник или группа собственников помещений в многоквартир-

ном доме – инициаторы проведения собрания – обязаны уведомить о проведении общего собрания остальных собственников не позднее, чем за 10 дней до даты его проведения в письменной форме (заказным письмом, под роспись, разместить в доступном помещении для всех собственников). В сообщении о проведении общего собрания обязательно должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме должны быть зафиксированы в протоколе общего собрания. Форма протокола общего собрания собственников многоквартирного дома законом не установлена, но необходимо включить следующие сведения: вид, форма собрания, адрес многоквартирного дома, повестка дня, место и дата составления протокола, итоги голосования по всем вопросам повестки дня (количество голосов) и т.д. Протокол общего собрания подписывают инициаторы проведения собрания.

Из чего состоит общее имущество многоквартирного дома?

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

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чер-

даки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Как распределяются расходы по содержанию общего имущества между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах?

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. Размер платы определяется соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, то есть, пропорционально квадратным метрам общей площади квартиры.

Что такое текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме?

Текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения пре-

ждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения незначительных повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов. Текущий ремонт может выполняться управляющими организациями или их подрядными организациями. Продолжительность текущего ремонта определяется по нормам на каждый вид ремонтных работ. Периодичность принимается в пределах трех-пяти лет в зависимости от вида зданий, физического износа и местных условий. В зданиях, где намечен капитальный ремонт в течение ближайших пяти лет или подлежащих сносу, текущий ремонт ограничивается работами, обеспечивающими нормативные условия для проживания (подготовка к весенне-летней и зимней эксплуатации, наладка инженерного оборудования). Проведенный текущий ремонт жилого дома подлежит приемке комиссией с участием представителей собственников и управляющей организации.

Что входит в перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов?

В перечень работ, относящихся к текущему ремонту жилых домов, входит:

Фундаменты: устранение мелких деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входы в подвалы.

Стены и фасады: герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов; ремонт и окраска фасадов.

Перекрытия: частичная смена отдельных элементов; заделка швов и трещин; укрепление и окраска.

Крыши: устранение неисправностей стальных и других кровель, замена водосточных труб; ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции.

Лестницы, балконы, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей: восстановление или замена отдельных участков и элементов.

Центральное отопление: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные.

Водопровод и канализация, горячее водоснабжение: установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях. Электроснабжение и электротехнические устройства: установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит. Внешнее благоустройство: ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмолок ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха.

Что такое «Подготовка домов к сезонной эксплуатации»? Какие сроки подготовки? Входит ли подготовка домов к сезонной эксплуатации в тариф?

Сроки начала и окончания подготовки к зиме каждого дома утверждаются администрацией района (города). При этом все работы должны быть закончены до 15 сентября, включая проведение пробных топок центрального отопления.

Для подготовки дома к зиме могут быть (по необходимости) выполнены следующие работы:

- устраняются неисправности конструктивных элементов дома (крыши, стены, перекрытия), а также внутридомовых сетей тепло-, водо- и электроснабжения и установок с газовыми нагревателями, а также отопительных печей, дымо- и газоходов;

- консервируется поливочная система, приводится в порядок придомовая территория так, чтобы обеспечить отвод дождевых и талых вод от отмостки и входов в подвалы;

- обеспечивается гидроизоляция элементов дома и смежных с ними конструкций (фундаменты, стены подвала и цоколя, лестничные клетки, подвалы, чердаки, машинные отделения лифтов и т.д.).

Перед весенне-летним сезоном также проводятся работы - укрепляются водостоки, флагодержатели, просевшие отмостки; консервируется система центрального отопления и расконсервируется поливочная система.

Подготовка домов к сезонной эксплуатации входит в тариф, как часть работ в рамках технического обслуживания дома.

Когда начинается и заканчивается отопительный период?

В многоквартирных домах, подключенных к сети централизованного теплоснабжения, отопительный период начинается и заканчивается в сроки, установленные постановлением администрации муниципалитета. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 град. С в течение 5 суток подряд, а конец отопительного периода - при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 град. С в течение 5 суток подряд.

Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»? Кто устанавливает нормативы потребления коммунальных услуг?

Норматив потребления коммунальных услуг - месячный расчетный объем потребления коммунальных ресурсов потребителем. Используется для определения платы за коммунальные услуги при отсутствии приборов учета. Федеральным законом от 27.07.2010 №237-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» внесены изменения, согласно которым утверждение нормативов потребления коммунальных услуг возложено на органы власти субъектов РФ. Этим же законом в ст.157 ЖК РФ внесено дополнение, устанавливающее, что отдельные полномочия в области установления тарифов на коммунальные услуги могут передаваться в органы местного самоуправления.

ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1

Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 (с изм. от 16.01.2008) «Об утверждении Правил пользования жилыми помещениями»

2

Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 307 (ред. от 06.05.2011) «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам»)

3

Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 (ред. от 06.05.2011) «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...»

4

Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 (ред. от 06.02.2012) «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

5

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям...»)

6

Постановление Пленума Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 17.11.2011 г. № 72 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров, связанных с расчетами за коммунальные ресурсы»

7

Информационное письмо Федеральной службы по тарифам от 25.11.2011 № СН-9513/13 «По вопросу расчета за коммунальные ресурсы в случае установления тарифов без учета НДС»

8

«Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 30.12.2001 № 195-ФЗ

9

Федеральный закон «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях» от 06.12.2011 № 403-ФЗ

10

Приказ Минрегиона РФ от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, передаче, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома» (Зарегистрировано в Минюсте РФ 17.10.2007 № 10348)

11

Приказ Минрегионразвития РФ от 19.09.2011 г. № 454 «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению»

12

Приказ Минрегионразвития РФ от 21 декабря 2011 г. № 591 «Об утверждении регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее опубликования в сети Интернет»

13

Приказ Минрегиона России от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации...»

14

Письмо Минрегиона РФ от 12.10.2006 № 9555-PM/07 «Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт жилого

помещения и коммунальные услуги в связи с принятием Постановления Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491»

15

Письмо Минрегиона РФ от 04.04.2007 № 6037-РМ/07 «Об определении перечня общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме»

16

Письмо Минрегиона РФ от 04.09.2007 № 16273-СК/07 О составе общего имущества в многоквартирном доме

17

Письмо Минрегиона РФ от 03.10.2008 № 25080-СК/14 О разъяснениях по вопросу деятельности, связанной с утилизацией твердых бытовых отходов

18

Письмо Минрегиона РФ от 14.10.2008 № 26084-СК/14 Об изменении практики осуществления государственного контроля за содержанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с новым жилищным законодательством РФ

19

Письмо Минрегиона РФ от 06.03.2009 № 6174-АД/14 Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в договоре управления многоквартирным домом

20

Письмо Минрегиона РФ от 06.03.2009 № 6177-АД/14 Об особенностях установления размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

21

Постановление Правительства РФ от -03.04.2013г. №290 Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД

22

Постановление Правительства РФ от 15.05.2013г. Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами

23

Письмо 30665-ИБ/14 от 23.08.2010г. О порядке установления домофона (домофон входит в перечень и стоимость работ по содержанию общего имущества)

24.

Постановление Пленума Верховного суда РФ №10 и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ №22 от 29.04.2010г. Споры о правах на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

25

Государственный стандарт РФ ГОСТ 51617-2000 ЖКУ

26.

Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 №410 О мерах по обеспечению безопасности при пользовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования

27

Письмо Минрегиона РФ от 04.09.2007г. №16273-СК/07 Обогревающие элементы (радиаторы) входят в состав общего имущества МКД

28

Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000г. №303 об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда

29

Постановление Правительства РФ от 16.04.2013г. №344 Изменения, которые вносятся в акты Правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг.

30

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

ПАМЯТКА

для обращений в управляющую организацию и надзорные органы

Всегда нужно понимать, что управляющая организация — это не какая-то плохая организация, а это организация, которую Вы нанимаете и оплачиваете ее работы и услуги по эксплуатации Вашего МКД (содержание и ремонт). Поэтому оплачивая работы и услуги Вы имеете право знать за что платите.

Что можно предпринять, чтобы заставить управляющую организацию работать и не остаться наедине со своими проблемами? Существует несколько способов. Наиболее действенными являются личные встречи и письменные заявления.

Руководители управляющей организации, как правило, имеют дни приема, где Вы можете лично рассказать, что и почему Вас не устраивает, при этом обязательно вручить зарегистрированное письменное обращение. Это может быть - заявление или жалоба или претензия. Копия этого обращения обязательно должна остаться у Вас. На вашем экземпляре тоже должен быть входящий номер, дата регистрации, штамп организации и подпись лица, регистрирующего документ.

Письменное обращение можно выслать по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В этом случае по почте Вы посылаете 1-ый экземпляр и сохраняете уведомление о дате вручения. Обязательно убедитесь, что работник почты указал при оформлении квитанции правильно название организации и ее точный адрес.

Обращение (заявление, претензия, жалоба) не имеет четко установ-

ленной, законодательно утвержденной формы, поэтому составляется в свободной форме:

1. В верхнем правом углу (примерно на треть ширины страницы) Вы указываете орган или должностное лицо (должность, фамилию, инициалы), которым адресовано обращение.

2. Ниже, также на треть ширины страницы, Вы указываете свою фамилию, имя, отчество, адрес места жительства, номер телефона.

3. Ниже, по центру страницы, пишете заглавие обращения (заявление, жалоба или требование).

4. Ниже, на всю ширину страницы (отступ от левого края 2,5 — 3 см., от правого края 0.5 -1 см.) излагаете кратко суть проблемы, которая послужила поводом для обращения. Не следует перегружать обращение малозначительными деталями и воздержитесь от эмоциональных оценок.

5. Ниже, излагаете ваши конкретные требования, т.е.какие действия Вы ожидаете от адресата (что он должен предпринять, сделать, выполнить).Требования нужно излагать под порядковыми номерами, формулировать предельно четко. Не забывайте сделать ссылки на законы и нормативно- правовые акты. Ссылки на нормативные документы демонстрируют, что Вы знаете свои права и будете их отстаивать. Например, на основании вышеизложенного, руководствуясь ст. __ Жилищного кодекса РФ, ст.4 ФЗ «О защите прав потребителей», п.8 Правил содержания общего имущества в МКД прошу или требую(в зависимости от ситуации): 1.Произвести осмотр..... 2. Ликвидировать существующие..... 3.Сделать перерасчет.....

6. Ниже, указать в какой срок (если законодательством предусмотрены определенные сроки, например «Согласно п.31-р Правил предоставления коммунальных услуг ответ предоставить в течение 3-х рабочих дней)) и по какому адресу Вы ожидаете ответа.

7. Дата, подпись, расшифровка подписи.

В соответствии с ФЗ 2 мая 2006 года N 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» **письменное обращение, поступившее в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу, рассматривается в течение 30 дней со дня регистрации письменного обращения.**

Таким образом, данный нормативный акт не распространяется на управляющие организации. Для ответа на обращения граждан для управляющих организаций предусмотрены иные сроки:

Запрашиваемая информация	Максимальный срок предоставления информации	Нормативно-правовой акт
Отчет о выполнении договора управления за предыдущий год (п. 11 ст. 162)	<u>ежегодно в течение первого квартала текущего года</u>	ЖК РФ
<p>п. 3:</p> <p>а) общая информация об управляющей организации;</p> <p>б) основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления);</p> <p>в) сведения о выполняемых работах (оказываемых услугах) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>г) порядок и условия оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>д) сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;</p> <p>е) сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.</p> <p>+ п. 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14</p>	<p>20 дней – для запроса в письменной форме (п. 21);</p> <p>2 дня – для запроса в электронном виде (п. 18).</p>	<p><i>Постановление Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. N 731 "Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами"</i></p>
	Не позднее, чем за 30 дней до даты начала выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные	<p><i>Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05 2011 г. N 354 «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и</i></p>

Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг (п. 68)	услуги по новым тарифам или нормативам (если иной срок не установлен договором)	<i>пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»</i>
Журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета (пп. е. п.31)	В течение 1 рабочего дня , со дня обращения.	
Извещение о приеме жалобы (заявления, требования, претензии) и последующем удовлетворении либо отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа (пп. к п.31)	3 рабочих дня	
Информация об обнаружении неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома, о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг (п. 104).	в течение суток; при личном обращении – немедленно.	
Информация о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг (пп. и. п. 31).	Не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.	
Производить сверку платы за коммунальные услуги и выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей (пп. р. д. 31).	Непосредственно при обращении	
Информация о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ (пп. а. п. 40,)	5 дней (в договоре указанный срок может быть уменьшен)	<i>Постановление Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491 ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ И ПРАВИЛ ИЗМЕНЕНИЯ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В СЛУЧАЕ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ И ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТ ПО УПРАВЛЕНИЮ,</i>

<p>Извещение о дате получения заявления, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении с указанием причин отказа. (п. 9 Правила изменения размера оплаты.....)</p>	<p>2 дня</p>	<p><i>СОДЕРЖАНИЮ И РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА И (ИЛИ) С ПЕРЕРЫВАМИ, ПРЕВЫШАЮЩИМИ УСТАНОВЛЕННУЮ ПРОДОЛЖИТЕЛЬНОСТЬ</i></p>
--	---------------------	--

Если Вы получили элементарную отписку или и если Вам отказали в решении проблемы, попросите письменный отказ от лица сотрудника У/О. Если такой вариант не проходит и Вам не дадут письменного ответа, то сходите к директору У/О и объясните всю суть происходящего. Если Ваше заявление не зарегистрировали, отправьте его с уведомлением и описью. Ждите ответа. Не устраивает ответ? Обращайтесь с заявлением о нарушении Ваших прав в:

- Государственный комитет РБ по жилищному надзору;
- Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей благополучия человека (Региональное управление Роспотребнадзора);
- Прокуратуру.

Обращения в эти органы должны быть исключительно письменными. В обращении необходимо указать к кому из должностных лиц (сообщить их Ф.И.О., должность) и в какое время Вы ранее обращались. Желательно приложить копии всех предыдущих обращений с ответами уполномоченных лиц или факт отсутствия ответа. В качестве доказательств можно использовать: фото, видеозапись, акты. Обязательно укажите телефон, чтобы с Вами могли связаться и совместно определить время рассмотрения обращения.

В последнее время рассерженные жители привлекают внимание журналистов к своим проблемам. В результате появляется критическая статья в газете или репортаж на телевидении, но никаких мер не принимается. Средства массовой информации формируют общественное мнение, обращают внимание должностных лиц на проблемы — **и только.**

Государственный комитет РБ по жилищному надзору (жилищная инспекция):

Большая часть ваших проблем будет решаться именно в этом органе

власти. Все функции и задачи данного органа определены в региональных нормативных актах, перечислим лишь некоторые из них:

- Нарушения правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (протечки кровель, неудовлетворительное содержание мест общего пользования и т.д.).

- Нарушения нормативов обеспечения населения коммунальными услугами

- Подготовка жилищного фонда к отопительному периоду

- Правомерность принятия собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников решения о выборе способа управления, о заключении договора управления многоквартирным домом.

- Исполнение постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

Госкомитет РБ по жилищному надзору должен в течение 30 дней сформировать комиссию и направить ее для проверки указанных Вами нарушений. Если они подтвердятся, комиссия выдаст управляющей организации предписание, составит протокол об административном правонарушении и привлечет управляющую организацию к ответственности по статье 7.22 КоАП «Нарушение правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений». Верхний предел санкции этой нормы для юридических лиц — 50 тысяч рублей.

Роспотребнадзор

В Роспотребнадзор следует обращаться в случае:

- Несоответствия договоров, заключенных между собственниками жилых помещений и управляющими компаниями, требованиям законодательства о защите прав потребителей (в том числе наличие условий, ущемляющих права потребителей, достоверность и полнота информации о предоставляемых услугах и т.д.).

- Проверка достоверности и полноты информации, указанной в платежных документах, обоснованность изменения размера платы на жилищные услуги

На сайтах Госкомитета РБ по жилищному надзору и Роспотребнадзора существует сервис онлайн обращений граждан (интернет

- приемная). Это экономит время, но лучше иметь на руках копию обращения с пометкой о регистрации.

Если проверки Госкомитета по жилнадзору и Роспотребнадзора не привели к желаемому результату, и управляющая организация продолжает бездействовать, то следует обратиться с заявлением о нарушении ваших прав в прокуратуру или суд.

Прокуратура

Согласно Федеральному закону №2202-1 «О прокуратуре в РФ» российская прокуратура осуществляет надзор за соблюдением Конституции РФ и исполнении других законов. В рамках своей деятельности она должна проверять работу государственных органов, должностных лиц и коммерческих организаций.

В прокуратуру можно жаловаться в следующих случаях:

- Нецелевое расходование средств собственников в многоквартирном доме (мошенничество, причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребление доверием)

- На действия или бездействия выше перечисленных органов (Управляющей организации, Жилищного надзора, Роспотребнадзора).

Обращение в прокуратуру подается 1 раз — нет никакой необходимости упорно писать одну и ту же жалобу на те же органы или должностное лицо. Просто наберитесь терпения и подождите ответа.

По результатам прокурорской проверки выносится представление или постановление.

В целях защиты прав и законных интересов граждан прокурор может обратиться в суд.

Судебная инстанция

Поскольку собственники многоквартирного дома являются потребителями коммунальных услуг, а также услуг по эксплуатации, содержанию и ремонту общего имущества, у них всегда имеется право обратиться в суд, для дальнейших разбирательств. И это, пожалуй, самый эффективный способ. Бездействие или полумеры управляющей организации нарушают права жильцов, вытекающие из Закона «О защите прав потребителей», а также договора управления многоквартирным домом.

Согласно процессуальному законодательству с иском о защите прав могут обратиться как любой собственник, так и Совет многоквартир-

ного дома. При этом Вы будете освобождены от уплаты госпошлины. Дела о защите прав при цене иска до 50 тысяч рублей рассматриваются мировым судом. Главное при написании иска четко сформулировать свои требования. К примеру не «Обязать управляющую организацию провести ремонт крыш», а лучше использовать такую формулировку «Обязать управляющую организацию ОАО «УЖХ_____ района ГО г. Уфа» провести повторный ремонт крыши многоквартирного дома №__ по ул. _____, включающий в себя утеплительные и кровельный работы до _____ 2013 г.»

В суде вам предстоит доказать, что управляющая организация обязана была выполнить ту или иную услугу (доказывается договором управления), но не сделала этого, либо сделала, но с нарушением установленных законом требований к качеству этой услуги, либо сроков ее исполнения (акты, экспертизы, фотографии и т.п., также Ваши письменные претензии, жалобы в Госкомитет по жилищному надзору, Роспотребнадзор, обращения в прокуратуру). Если решение суда положительное, то управляющая организация обязана выполнить Ваши исковые требования, а также возместить все судебные расходы.

Таков алгоритм действий, направленных на то, чтобы заставить управляющую организацию работать. Бороться за свои права можно и нужно, но порой проще расторгнуть отношения с недобросовестной управляющей организацией и передать дом в управление другой управляющей организации. Решение об этом принимается собственниками на общем собрании.

ПРИМЕРНЫЕ ОБРАЗЦЫ ОБРАЩЕНИЙ

Председателю государственного
жилищного контроля по РБ
Замалетдинову И.Г.
от Председателя Совета
многоквартирного дома №__
по улице _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Многоквартирный дом №__ по ул. _____ находится под управлением ОАО «УЖХ _____ района г. Уфы».

Данная управляющая организация не надлежащим образом выполняет обязательства по содержанию общего имущества нашего дома:

Таким образом, действия управляющей организации противоречат требованиям Постановления Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003г. и Правилам содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.08.2006г.

На основании выше изложенного прошу:

- произвести обследование состояния общего имущества дома №__ по ул. _____ с участием членов Совета многоквартирного дома, о чем предупредить заранее по указанному телефону;
- привлечь к ответственности управляющую организацию ОАО «УЖХ _____ района г. Уфы» за ненадлежащее обслуживание общего имущества дома.

Приложения:

« _____ » _____ 201__ г.

Председатель Совета
многоквартирного дома №__
по ул. _____

Проект (образец)

Решение общего собрания собственников жилья дома _____ по заключению тройственных договоров с провайдерами.

РЕШИЛИ:

1. Разрешить ОАО «Уфанет», ОАО «Башинформсвязь» и ОАО «ВымпелКом» на праве аренды временно пользование (на срок 1 год) частью общедомового имущества собственников помещений дома ___ по улице _____ для установленных ранее стоек, шкафов и кабелей связи на конструктивных элементах здания (крыша, стены, межэтажные перекрытия дома).
2. Установить с 01.02.2013 г. для ОАО «Уфанет», ОАО «Башинформсвязь» и ОАО «ВымпелКом» ежемесячную арендную плату за пользование частью общедомового имущества собственников помещений дома ___ по улице _____ в размере _____ рублей.
3. Делегировать Управляющей компании _____ право заключения трехстороннего договора аренды, указанной в п.1 части общего имущества собственников помещений дома ___ по улице _____ с ОАО «Уфанет», ОАО «Башинформсвязь», и ОАО «ВымпелКом».
4. Управляющей организации в договоре предусмотреть выплату арендной платы на условиях 100% предоплаты не позднее 01.05.2013 г., а также применение ст. 208 и 228 п. 1 Налогового Кодекса РФ «Вознаграждение, выплачиваемое арендаторами собственникам общего имущества, является доходом физических лиц». (НДФЛ предусмотрен в размере 13%).
5. Уполномочить председателя Совета МКД № _____ по улице _____ (ФИО председателя) от имени собственников помещений дома _____ по улице _____ на заключение трехстороннего договора аренды общего имущества дома.

Директору ОАО «УЖХ _____ района
ГО г.Уфа» _____
Ф.И.О

ПРЕТЕНЗИЯ

Управляющая организация ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфа» (далее управляющая организация), нарушив Жилищный Кодекс РФ (далее ЖК РФ), передала в пользование ОАО « _____ », ОАО « _____ » помещения общего пользования многоквартирного дома (далее МКД) № _____ по ул. _____ для размещения инженерных коммуникаций на подключение интернета и кабельного телевидения.

Действующим законодательством управляющая организация не наделена полномочиями самостоятельно распоряжаться, сдавать в аренду и пользование общее имущество собственников помещений МКД, а также определять направление использования доходов, полученных от использования общего имущества дома.

Согласно п.4 ст.36 ЖК РФ право распоряжаться общим имуществом относится к компетенции общего собрания собственников помещений МКД. Оно же устанавливает цену использования объектов общего имущества, срок и порядок оплаты. Согласно п.1ст.46 ЖК РФ для принятия решения о передаче в пользование объектов общего имущества требуется большинство не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в МКД.

Документом, подтверждающим согласие собственников помещений МКД, является протокол общего собрания собственников.

Согласно п.п. 1,2 ст.246 ГК РФ «Пользование имуществом, находящимся в общей долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников», поэтому собственник квартиры в МКД, заказывая услугу связи, обязан решить вопрос с другими собственниками помещений в МКД об условиях размещения оборудования провайдера. Действия ОАО « _____ » и ОАО « _____ » в нашем доме незаконны.

В соответствии с Федеральным Законом от 07.07.2003г. №126-ФЗ «О связи» организации связи могут осуществлять строительство, эксплуатацию средств и сооружений связи по договору с собственником, а также согласно п.3 ст.6 именно собственники должны согласовать с оператором размер платежа за пользование общим имуществом дома.

Отсутствие договорных отношений между организацией связи и собственниками МКД рассматривается как нарушение прав собственников. На основании ст.304 ГК РФ собственники МКД вправе требовать устранения нарушений их прав.

Исходя из вышеизложенного, учитывая указанные выше неправомерные действия управляющей организации ОАО «УЖХ _____ ГО г.Уфа» и ОАО «_____», ОАО «_____» договора на установку оборудования связи в нашем доме считаем недействительной сделкой (ст.168 ГК РФ). На лицо факт самоуправства и превышения полномочий управляющей организацией, а также использование ОАО «_____» и ОАО «_____» чужого имущества в коммерческих целях, порча имущества и причинение ущерба собственникам помещений МКД № _____ по ул. _____.

На основании вышеизложенного в целях восстановления нарушенных прав собственников и своевременного разрешения конфликта предлагаем:

1. Управляющей организации ОАО «УЖХ _____» района ГО г.Уфа):

1.1. Аннулировать действующие договора с ОАО «_____» и ОАО «_____» о передаче в пользование общего имущества собственников МКД № _____ по ул. _____ для размещения оборудования связи.

1.2. Обязать ООО «ЖЭУ-_____» ужесточить контроль за доступом к чердаку, крыше, подвалу МКД № _____ по ул. _____ посторонних лиц.

2. ОАО «_____» и ОАО «_____» должны обратиться к собственникам помещений МКД № _____ по ул. _____ за разрешением предоставления на возмездной основе в пользование части их общего имущества и заключения тройственного (собственники, провайдер и управляющая организация) договора по размещению оборудования. (срок до 10.11.12г.)

В случае отклонения наших предложений будем вынуждены обратиться в Государственную жилищную инспекцию и прокуратуру.

Председатель
Совета многоквартирного дома
№ _____, по ул. _____

«__» _____ 2012г. _____

АКТ № _____
О фактически невыполненных работах по дому № _____
ул. _____
за апрель 2013 г.

Мы, нижеподписавшиеся собственники помещений д.№__ по ул. _____ составили настоящий акт о том, что в апреле 2013 г. уборка придомовой территории не проводилась с 01.04. по 05.04. и с 21.04 по 25.04 (всего 10 дней), крупногабаритный мусор не вывозился с 01.04 по 01.05.2013г.

Акт составлен для перерасчета тарифа по статье «Содержание и текущий ремонт» за апрель 2013 г. жителям дома.

1. Расчет по статье расходов «Уборка придомовой территории»: затраты на содержание дворника за 10 дней составляют 5 305,13 руб. : 30 дн. * 10 дн. = 1 768,37 руб.

2. Расходы на вывоз КГМ- 1377,09 руб.

ИТОГО не выполнено работ за апрель 2013 г. на сумму 3 145,46 руб.

Фактически тарифная ставка по статье «Содержание и ремонт» за апрель 2013 г. на 1 кв. метр площади дома составила 45 354,63 руб. (15,91 руб.*2850,7 кв.м.) -3 145,46 руб. : 2850,7 кв.м. = 14,80 руб.

02.05.2013 г. Совет дома: (подписи)

ЗАЯВЛЕНИЕ (в управляющую организацию)

На основании акта №__ от 02.05.2013 г. прошу:

- сделать перерасчет по тарифу «Содержание и ремонт» за апрель месяц 2013 г. в связи с невыполненными работами;
- принять к оплате тариф 14,80 руб. за 1кв.м. жилых помещений.

В противном случае, как представитель собственников помещений дома, вынуждена обратиться в суд.

03.05.2013 г.
Председатель Совета МКД

Директору ОАО «УЖХ _____ района
ГО г.Уфа» _____
(Ф.И.О.)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Отчет управляющей организации за 2011г. на общих собраниях собственников помещений дома не рассматривался, т. к. не подтвержден документально.

Для исключения подобных ситуаций по вопросам выполнения в 2012 г. объемов работ и затрат по техническому и санитарному состоянию дома №__ по ул. _____ прошу обязать подрядную организацию ООО ЖЭУ-__ предоставлять ежемесячно акты выполненных работ на утверждение Советом дома в 2-х экземплярах (один экземпляр должен оставаться у председателя Совета).

Уполномоченными для подписания актов приемки выполненных работ являются:

_____/Ф.И.О./_____ (кв.№__);
_____/Ф.И.О./_____ (кв.№__);
_____/Ф.И.О./_____ (кв.№__);

ОСНОВАНИЕ:

- Федеральный закон №129-ФЗ «О бухучете», ст.9;
- Постановление Госстроя РФ №170 «Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда», п.2.3.8.,
- Постановление №491 Правительства РФ «Правила содержания общего имущества МКД», п.17.

Председатель Совета МКД «__» _____ 2012г. _____
/ _____ /

(т. _____, с.т. _____)

ПРЕТЕНЗИЯ

О неисполнении управляющей организацией Постановления Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» и ст.8 Закона РФ «О защите прав потребителей».

Согласно п.11ст.162 Жилищного Кодекса РФ (далее ЖК РФ) управляющая организация должна представить собственникам помещений в многоквартирном доме (далее МКД) отчет о выполнении договора управления МКД.

Представленная подрядчиком ООО « ЖЭУ-___ » информация о расходовании средств, собранных по статье «Содержание и текущий ремонт», не может признаваться отчетом управляющей организации о выполнении договора управления МКД за 2011 г.

Предъявленный в качестве отчета за 2011г. набор работ, услуг и затрат не имеет правовой и экономической основы, т.е. не подтвержден актами выполненных работ, сметами, расчетами и договорами с подрядчиками. /Федеральный закон №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» ст.1 «Все операции должны сопровождаться оправдательными документами», ст.9 «Любая платная услуга должна списываться согласно акту представленных услуг»/

Статьи 720, 753 Гражданского Кодекса РФ требуют документального оформления передачи заказчику результата работы путем подписания акта выполненных работ./

«Правила содержания общего имущества в МКД» (п.40) дают собственникам право проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ, требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов.

Указанные работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества МКД показаны слишком укрупнено.

Не указана стоимость каждой услуги (работы) на единицу измерения./ П.13 пп. «б» Стандарта «Стоимость каждой работы (услуги) указать в расчете на единицу измерения (на 1 кв.метр общей площади помещений в МКД, на 1 погонный метр соответствующих инженерных сетей, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др)»./

Не указан перечень аварийных случаев.

Включены расходы по содержанию чужой собственности - придомовая территория не определена и не оформлена в общедомовую собственность,

тротуары и дороги имеют общегородское назначение и не относятся к придомовой территории, поэтому их ремонт не должен оплачиваться собственниками помещений МКД. /Постановление Правительства РФ от 13.08 .2006 г. №491 «*Правила содержания общего имущества в МКД*» п.15 пп. «в».

Согласно п.10 ст.161 Жилищного Кодекса РФ управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения договоров управления), оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества МКД, о порядке и условиях их оказания и выполнения, об их стоимости.

Исходя из положений Постановления Правительства РФ от 23.09.2010г. №731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД» (далее Стандарт) и ЖК РФ, управляющая организация в отчете должна предоставить:

- информацию о стоимости каждой работы (услуги);
- периодичность выполнения работы, (оказания услуги);
- информацию о состоянии общего имущества МКД с указанием конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества МКД (предоставление такой информации будет служить основой для осознания собственниками стоимости содержания дома);
- план работ по содержанию и ремонту общего имущества МКД на текущий год (п.11 Стандарта) с указанием периодичности, сроков осуществления работ (услуг);

- сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению МКД и расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению МКД (по данным раздельного учета доходов и расходов);

- информацию о сумме денежных средств, собранных на оплату коммунальных услуг.

В повестку дня общего собрания собственников помещений МКД обязательно должны быть включены следующие вопросы:

- рассмотрение предложений управляющей организации по перечню и объемам работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества МКД, сроки их выполнения и стоимости;

- утверждение плана, сметы расходов и размера оплаты за содержание и ремонт общего имущества в МКД на текущий год.

Отчет должен быть заверен подписью руководителя и печатью организации. /Постановление Правительства РФ №94 от 06.02.2012г. об изменениях в Стандарт п.9(2)./

На основании изложенного, срок проведения общего собрания собственников помещений в МКД по утверждению отчета управляющей организации ОАО

«УЖХ _____ района ГО г. Уфа» о выполнении договора управления за _____ г. переносим до получения отчета.

«__» _____ 20__ г.

Председатель Совета МКД № по ул. _____

Директору ОАО
«УЖХ _____ района г.Уфы»

от председателя Совета МК Д № ____
по ул. _____

Заявление

Ваша управляющая организация взяла на себя обязательства по обеспечению благоприятных условий проживания и надлежащего содер-

жания общего имущества дома №____, по ул. _____.

1. Согласно ст. № 161 п.п. 2, 10 Жилищного Кодекса РФ прошу разъяснить:

1.1. Является ли Ваша управляющая организация самостоятельным юридическим лицом со своими реквизитами? Кто учредитель и когда утвержден Устав управляющей организации? Какой уставной капитал, какова численность работников с разбивкой по должностям? Основание: Федеральный закон от 23.09.2010 г. №731-ФЗ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»

1.2. Кто и когда поручил Вашей управляющей организации функции управления домом №_____ по ул. _____, т.к. собственники помещений этого дома не выбрали способ управления? Был ли проведен органами местного самоуправления конкурс по отбору управляющей организации для управления нашим домом?

Основание: Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 г. №« Правила проведения органами местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющих организаций управления многоквартирными домами».

1.3. С кем из собственников помещений заключен договор управления домом? Дата заключения договора? Предоставьте ксерокопию реестра собственников помещений, заключивших договор(с подписями). Совет дома считает необходимым изменить сложившуюся практику заключения договора управления многоквартирным домом, т.к. нарушается жилищное и антимонопольное законодательства и требует исполнения ст. 161 п.п. 3,4, ЖК РФ; ст. ст. 421, 432, 445 ГК РФ; ст. 16 п.1 « Закон о защите прав потребителей».

1.4. Когда будут отражены в лицевых счетах и платежных квитанциях денежные средства собственников, накопленные на капитальный ремонт дома? Какова общая сумма по этой статье, выплаченная с 08.1999 г. собственниками помещений дома?

1.5. Почему управляющая организация, не имея законного права собственности и управления общим имуществом дома, без согласия собственников помещений, нарушив ст. 44 п.2.3, 3.1 ЖК РФ, предоставила возможность его использования (крыша, лифты, межквартирные и лестничные площадки, электроситы):

- компаниям «ВымпелКом» (Билайн), «UfaNet», «Башинформсвязь»;

- рекламным агентствам (щиты с рекламой в лифтах).

После проведенных монтажных работ сотовыми операторами межквартирные площадки нуждаются в косметическом ремонте, особенно 1-й этаж. Кто и когда должен это сделать? Оплачивают ли вышеназванные операторы сотовой связи аренду общего имущества собственников и рассчитываются ли за потребляемую электроэнергию? Как расходуются эти доходы?

Мы хотим использовать эти денежные средства на конкретные общедомовые нужды.

Основание: Ст.44, ст.36 п. 4 Жилищный кодекс РФ

2. Представьте:

2.1. Технический паспорт на дом № ____ по ул. _____ с заполненными графами, с указанием даты проведения ремонта элементов дома и коммуникаций, состояния дома и коммуникаций на настоящее время. Какой процент износа?

2.2. Кадастровый паспорт придомовой территории, закрепленной за собственниками помещений дома.

Все выше перечисленные документы по дому, инженерному оборудованию, придомовой территории передать по Акту передачи выбранным представителям дома.

3. Представленный собранию собственников помещений управляющей организацией отчет за 2012 год не отвечает стандарту раскрытия информации, т.к. ограничен общими цифрами, из которых неясно на что именно потрачены денежные средства. Требуется объяснение расходов средств на ряд позиций отчета (смена радиаторов, ремонт ливневой канализации, установка евроконтейнера, промывка ствола мусоропровода, ремонт помещения мусорокамеры, обслуживание вентиляционных каналов, комплексное обслуживание лифтов). Считаем, что отчет должен быть максимально детализирован с конкретным указанием выполненных работ, их стоимости и расшифровки расходов. Отчет должен обладать всеми признаками документа (иметь печать и подпись руководителя).

Основание: Федеральный закон от 23.09.2010 г. №731-ФЗ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления МКД»

Ответ в письменном виде прошу направить по адресу: 4500 __, г.Уфа, ул. _____, д. ____, кв __.

«__» _____ 2013г. _____ / _____ /

Прокурору
района г.Уфы

от _____

(Ф.И.О., адрес, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу принять меры прокурорского реагирования по факту повышения с _____.____.201____ г. управляющей организацией ОАО «_____ района городского округа г.Уфа» платы за содержание и ремонт общего имущества собственникам помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____.

Общим собранием собственников помещений дома № ____ по ул. _____ от _____.____.201____ г. было принято решение об оставлении платы за содержание и ремонт общего имущества в размере _____ руб. за 1 кв.м..

Однако управляющая организация ОАО «_____ ГО г.Уфа» проигнорировала решение общего собрания собственников от _____.____.201____ г., тем самым нарушив п.7 ст.156 Жилищного кодекса РФ, а также права и законные интересы собственников помещений дома № ____ по ул. _____.

Приложение:

1. Протокол общего собрания собственников помещений дома № ____ по ул. _____ от _____.____.201____ г.

Дата

подпись

Прокурору
района г.Уфы

от _____

адрес _____

тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Я, (фамилия, имя, отчество), являюсь собственником квартиры № ___ в доме № ___ по ул. _____. Мой дом находится под управлением ОАО «УЖХ _____ района городского округа г.Уфа».

_____.201__ г. на фасаде дома размещена рекламная вывеска « _____ »

На свое обращение в управляющую организацию о предоставлении информации об основаниях, на которых используется общее имущество собственников помещений дома, и об условиях его использования ответа не получил (или получил отписку, основополагающие документы представлены не были или получил ответ, в котором сказано:).

Считаю действия ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфа» незаконными, т. к. согласно ст. 36 Жилищного кодекса РФ фасады дома являются общим имуществом собственников помещений данного дома. **Правом распоряжаться общим имуществом собственников обладает общее собрание собственников помещений такого дома на основании Ж.К. РФ.**

Размещение рекламных вывесок на стенах многоквартирных домов (далее МКД) должно соответствовать требованиям п.5 ст.19 Федерального закона «О рекламе» от 13.03.2006г. №38-ФЗ, в случае, если для установки и эксплуатации рекламной конструкции предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД, то **заключение договора на установку и эксплуатацию рекламной конструкции возможно только при наличии согласия собственников помещений в МКД, полученного в порядке, установленном ЖК РФ.**

В нашем доме собрание собственников помещений не проводилось, своего согласия на использование общего имущества собственники не давали.

Кроме этого, остается неясным на какие цели управляющая организация направляет средства, полученные за использова-

ние общего имущества собственников помещений в МКД №__ по ул._____ .

На основании вышеизложенного, прошу принять меры прокурорского реагирования, привлечь к ответственности виновных лиц за нарушение законодательства и потребовать приведения в первоначальный вид общего имущества собственников помещений МКД №_____ по ул._____ .

Приложение: (копии заявлений в управляющую организацию)

Дата

Подпись

В государственный комитет РБ
по жилищному надзору
Замалетдинову И Г.
От (ФИО), адрес, телефон

ЖАЛОБА

на предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества
Я, (ФИО), проживаю по адресу: _____.

Дом находится в управлении ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфа».

С (указать дату) в течение дня при открывании крана горячей воды на кухне и (или) в ванной комнате из крана длительное время (указать примерно как долго) течет холодная вода.

На мои обращения в управляющую организацию ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфа» по данному факту (указать даты обращений и входящие номера) ответы не поступили, меры со стороны управляющей организации до настоящего времени не приняты.

В связи с тем, что вышеуказанными нарушениями ущемлены мои права как потребителя коммунальных услуг, прошу провести проверку, по результатам которой обязать ответственных лиц устранить выявленные нарушения.

Ответ по результатам проверки прошу направить на мой адрес в установленный законом срок.

Приложение: _____

Подпись _____ /

Прокурору
района г.Уфы

от _____
(адрес) _____
телефон _____

ЖАЛОБА

на неправомерное бездействие должностных лиц

_____. _____ .2013 г. я направила директору ОАО
«УЖХ _____ района заявление (претензию) о _____

Но в нарушение законодательства РФ я до сих пор письменного от-
вета не получила в установленный законом срок.

Кроме этого по моим неоднократным обращениям директором ОАО
«УЖХ _____ района ГО г.Уфа» не принято никаких мер.

Прошу на основании вышеизложенного провести прокурорскую
проверку по факту нарушения законодательства РФ _____

Приложения:

(копии обращений)

Дата

Подпись и расшифровка

Прокурору
района г.Уфы

от _____
адрес _____
телефон _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

Дом №__ по ул. _____ находится под управлением ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфы». Управляющей организацией допускаются следующие нарушения законодательства: (указать какие, где, период с _____ по _____).

Прошу провести проверку по данному факту и обязать управляющую организацию ОАО «УЖХ _____ района городского округа г.Уфы» устранить выявленные нарушения.

Приложения:

заявления, акты осмотра и фиксации нарушений, фото.

дата

подпись

Директору ОАО
«УЖХ _____ района ГО г.Уфа»

от жителей дома №__
по ул. _____ г.Уфа

ЗАЯВЛЕНИЕ

Мы являемся собственниками жилых помещений в многоквартирном доме №__ по ул. _____. Часть общего имущества нашего дома — подвальные помещения, расположенные под подъездами №№3, 4 находятся в крайне неудовлетворительном состоянии. На протяжении длительного времени данные помещения залиты водой. От испарений, идущих из данных помещений, образуется корка льда на стене дома до 3-его этажа включительно, коркой льда покрываются окна и балконы квартир, что негативно влияет на условия нашего проживания, наносит вред здоровью и имуществу.

В связи с вышеперечисленным просим:- провести осмотр подвальных помещений, расположенных в подъездах № 3.4 в соответствии с

пунктами 13 14 Правил содержания общего имущества в МКДо времени проведения осмотра сообщить заранее;

- для участия в осмотре подвальных помещений и составления акта привлечь не менее 3 собственников из числа нижеподписавшихся;

- предоставить копию акта;

- на основании составленного акта принять меры к приведению подвальных помещений в надлежащее состояние.

Так как затопление подвальных помещений является нарушением Правил предоставления коммунальных услуг ответ просим предоставить в течение 3 рабочих дней (п.31к).

Собственники помещений д.№____ по ул._____

(подпись,расшифровка подписи и № квартиры)

В Государственный комитет РБ
по жилищному надзору

от _____

адрес _____

телефон _____

ЖАЛОБА

на бездействие управляющей организации

Наш дом находится под управлением ОАО «УЖХ _____
района городского округа г.Уфы».

Подвальные помещения в подъездах №№ 3 и 4 на протяжении длительного времени находятся в крайне неудовлетворительном состоянии: с __. __. 201__ г. затоплены, идет пар, на стене дома образуется корка льда, в подъездах образовалась повышенная влажность — конденсат и плесень располагается уже на стенах входа в подъезды, а также неприятный запах, особенно в летнее время .

Неоднократно обращались (указать даты обращений) в управляющую организацию ОАО «УЖХ _____ района ГО г.Уфы» с требованием привести инженерное оборудование подвала в соответствующее действующим СНиП и ГОСТ, но это не дало никаких результатов. Ненадлежащая техническая эксплуатация дома и бездействие должных лиц управляющей организации нарушают Правила и нормы

технической эксплуатации жилищного фонда, ведет к ускоренному физическому износу общего имущества, а также создают повышенную угрозу для здоровья жителей дома.

В связи с вышеперечисленным просим:

провести проверку по данному факту и обязать управляющую организацию ОАО «УЖХ_____ района ГО г.Уфы» провести ремонт подвального помещения .

Приложения: (копии заявлений в управляющую организацию)

Дата

Подпись

Директору ОАО
«УЖХ_____ района г.Уфы»

от _____

адрес: _____

телефон _____

ПРЕТЕНЗИЯ

Я, являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу. Свои обязанности по договору я исполняю, регулярно внося установленную плату за услуги по содержанию и текущему ремонту.

В _____ - месяце 201__ г. в моей квартире, в спальне, потекла батарея. На мое обращение в управляющую организацию о замене батареи мастер ЖЭУ - _____ Иванов И.И. предложил мне за свой счет приобрести батарею. _____ . 201__ г. слесарь ЖЭУ - _____ Петров М.М. заменил батарею, взяв с меня _____ руб. за работу, при этом квитанцию не выдал.

В соответствии с п.6 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491) в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Согласно п.2 ст.162 Жилищного кодекса РФ по договору управления многоквартирным домом управляющая организация по заданию собственников помещений в МКД в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме.

Таким образом, замена радиаторов отопления должна осуществляться силами управляющей организации и оплачиваться за счет статьи «Содержание и ремонт общего имущества МКД».

На основании изложенного и в соответствии со ст.29 Закона РФ «О защите прав потребителей», ст.309 ГК РФ, ст.161,162 Жилищного кодекса РФ прошу Вас: - возместить мне расходы по приобретению радиатора отопления и его установке в размере 3000 руб.(2000 руб.- стоимость радиатора, 300 руб.- доставка, 700 руб.- установка).Возмещение возможно путем зачета оплаты за квартиру.

Дата

Подпись

Директору ОАО
«УЖХ _____ района г.Уфы»
от _____
адрес _____
тел. _____

ЗАЯВЛЕНИЕ

В связи с окончанием отопительного сезона жители дома намерены провести проверку правильности произведенных начислений за коммунальную услугу «отопление».

В соответствии со Стандартом раскрытия информации, утвержденным Постановлением Правительства РФ №731 от 23.09.2010 г., ст.10 Закона «О защите прав потребителей», п.п. 31(Д), 33(б) Правил предоставления коммунальных услуг №354 прошу (просим) предоставить следующую информацию:

1. О наличии общедомового прибора учета тепловой энергии (дата установки, ввода в эксплуатацию, т. е. постановки на коммерческий учет, каким образом, с какой периодичностью, когда и кем снимаются показания общедомового прибора учета тепловой энергии).

2. Предоставить копии распечаток показаний ежедневного потребе-

ния тепловой энергии домом и копию договора с ресурсоснабжающей организацией, предоставляющей коммунальную услугу «отопление».

Письменный ответ прошу (просим) предоставить в течение 3 рабочих дней со дня получения данного заявления (п.31р Правил предоставления коммунальных услуг).

Дата

Подпись

Директору ОАО
«УЖХ _____ района ГОг.Уфа»
от _____
(Ф.И.О.,адрес, телефон)

ЗАЯВЛЕНИЕ

Прошу произвести комиссионные измерения температур воздуха жилых помещений моей квартиры № ____, а также квартир № № _____ (подключенных к одним стоякам системы отопления), так как:

- температура воздуха в комнатах № ____, около двух недель ниже предельно допустимой температуры (18 гр.С), регламентированной ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные.Параметры микроклимата в помещениях.», п.п.3.1., 3.4. и СанПиН 2.1.2.2645- 10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» п.4.1. и приложение 2;

сегодня утром , ____ ____ 201__ г., температура воздуха в комнатах квартиры № ____ не превышала ____гр.С.;

Замеры температуры прошу произвести в порядке и объеме, установленными п.4 «Методы контроля» ГОСТ 30494-96 измерительным прибором, имеющий соответствующий сертификат, прошедшим регистрацию и госповерку.

Одновременно с измерением температуры прошу для определения причины неудовлетворительной работы системы отопления дома произвести инструментальный контроль технического состояния отопления в соответствии с ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий».

Работу комиссии прошу провести с моим участием, с составлением

акта в двух экземплярах, один из которых оставить мне.

Основания: Постановление Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. пп.31а, 33а.,

109-113 и ВСН 57-88 (р) «Положение по техническому обследованию жилых зданий» п.3 и прил.3.

Приложение: акты замера температур, произведенные жителями дома в период с _____ по _____ г. на ___ листах. \

Дата

Подпись

Протокол разногласий

/к проекту договора управления многоквартирным домом/

№ пункта	Редакция, предложенная Управляющей организацией	Редакция, предлагаемая Советом МКД
3.1.21.	По тексту договора.	Изложить в следующей редакции: Представлять Собственнику письменный отчет о выполнении Договора за истекший календарный год в течение первого квартала текущего года с приложением актов выполненных работ, смет и копий договоров с подрядчиками, а также предложений по улучшению состояния дома и сбережению ресурсов. Отчет должен быть заверен подписью руководителя и печатью Управляющей организации. Основание: Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г.№731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
3.1.25.	Отсутствует	Включить: Принимать меры воздействия к собственникам и нанимателям, имеющим долги по оплате жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с действующим законодательством.
3.3.1.	По тексту договора	Изложить в следующей редакции: Своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги ежемесячно, до 4-ого числа, следующего за истекшим месяцем.

		<p>Основание: Решение общего собрания собственников помещений в МКД от 17.11.2011 г.</p>
3.4.4.	Отсутствует	<p>Включить: Собственник вправе отказаться от оплаты работ или услуг, непредусмотренных Договором или соглашением сторон, а если они оплачены потребовать от исполнителя возврата уплаченной суммы.</p> <p>Основание: Постановление Правительства №354 п.156. Закон о защите прав потребителей ст.16.3</p>
4.6.	По тексту договора	<p>Изложить в следующей редакции: Плата за жилищно- коммунальные услуги вносится ежемесячно до 4-ого числа месяца следующего за истекшим.</p> <p>Основание: Решение общего собрания собственников помещений в МКД от 17.11.2011 г..</p>
4.8.	По тексту договора	<p>Изложить в следующей редакции: В выставляемом Управляющей организацией платежном документе указываются: расчетный счет, на который вносится плата, площадь помещения, количество проживающих (зарегистрированных) граждан, объем (количество) потребленных коммунальных ресурсов, установленные тарифы на коммунальные услуги, размер платы на содержание и ремонт жилого помещения с учетом исполнения настоящего Договора, перерасчета, сумма задолженности Собственника по оплате жилых помещений и коммунальных услуг за предыдущие периоды, сумма начисленных в соответствии с частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ пени, плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды и показания общедомового прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса на начало и конец расчетного периода.</p> <p>Основание: Пункт 69-е Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД № 354</p>
4.14.	По тексту договора	<p>Изложить в следующей редакции: В случае изменения в установленном порядке тарифов на коммунальные услуги Управляющая организация применяет новые тарифы со дня вступления в силу соответствующего нормативного акта с учетом п.3.1.13. настоящего Договора.</p> <p>Основание: часть.13 статьи 155 Жилищного кодекса РФ; П.68 Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД № 354</p>

5.5.	Отсутствует	<p>Включить: Управляющая организация обязана уплатить Собственнику возмещение ущерба (неустойку) за каждый день нарушения в случае: - низкого качества работ по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества - в размере 3% от утвержденной цены на содержание и текущий ремонт; - сроков рассмотрения заявок, жалоб, заявлений и выдачи предусмотренных законодательством документов – в размере 1,5 % от цены услуги на управление; - невыполнения мероприятий по подготовке дома к сезонной эксплуатации - в размере 1,5 % от цены на управление; - уклонения от составления совместного акта и признания нарушений – в размере 1,5 % от цены на управление. Основание: Постановление Правительства № 491 от 13.08.2006 г. «Закон о защите прав потребителей» ст.28.п.5</p>
6.2.	По тексту договора	<p>Изложить в следующей редакции: Акт составляется комиссией в составе не менее чем из трех человек, включая представителей Управляющей организации, Собственника (члена семьи Собственника), нанимателя (члена семьи нанимателя) и других лиц.Если в течение одного часа в дневное время и двух часов в ночное (с 22.00 час. до 6.00 час.) с момента сообщения о нарушении , представитель Управляющей организации не прибыл для проверки факта нарушения или, если признаки нарушения могут исчезнуть или быть ликвидированы, составление акта производится без его присутствия.В этом случае акт подписывается остальными членами комиссии.</p>
<u>По приложениям:</u>		
№ пункта	Редакция, предложенная Управляющей организацией	Редакция предлагаемая Советом МКД
Приложение №8 « Примерная форма отчета »		
2.1.8.	Расходы по содержанию объединенной диспетчерской службы.	Исключить , т. к. входят в состав услуг по управлению.
3.1	Общексплуатационные расходы ЖЭУ	Изложить: Общексплуатационные расходы

3.2.	Услуги по начислению и сбору платежей	Дополнить: размер платы за данную услугу составляет ___ % от суммы начислений за жилищные и коммунальные услуги.
3.3.	Услуги по управлению жилищным фондом	Дополнить: размер платы за данную услугу составляет ___ % от суммы начислений за жилищные услуги.

Председатель Совета МКД: _____

Региональное общественное движение «Союз домовых комитетов Республики Башкортостан» «БашДомКом» создано в конце 2011 года по инициативе Президента РБ Рустэма Хамитова и при поддержке «Единой России».

«БашДомКом» — это первое общественное движение в России, взявшее под защиту интересы собственников жилья в многоквартирных домах в их взаимоотношениях с органами власти, управляющими организациями. За это время в Башкортостане выбрано более 10 тысяч председателей Советов многоквартирных домов. Сегодня «БашДомКом» имеет своих представителей во всех районах республики, где есть многоквартирные дома. «Наше движение старается объединить неравнодушных людей, которые не хотят быть безропотными жертвами коммунального обмана и беспредела...», – это слова Арсена Нуриджанова, председателя правления регионального общественного движения «Союз домовых комитетов Республики Башкортостан». Количество обращений в «Башдомком» растет с каждым днем. Жалобы и обращения идут не только из Уфы, но и из городов и районов республики. В том числе поступают заявки на дальнейшее обучение председателей Советов многоквартирных домов.

У «БашДомКома» действует «горячая» линия, телефон в Уфе 246-55-55.

С заявлением о нарушении Ваших прав можно обратиться
Роспотребнадзор по РБ (Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Республике Башкортостан)

Адрес: 450054, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Р. Зорге, д. 58

Тел.: +7 (347) 229-90-98

Факс: +7 (347) 248-73-16

Эл. почта: rpnrб@02.rosпотребнадзор.ru

Горячая линия :8-800-700-3-058

Время работы: понедельник-пятница. С 10.00 до 16.00 часов местного времени. «Горячие линии» территориальных отделов Управления Роспотребнадзора по Республике Башкортостан <http://02.rosпотребнадзор.ru/476>

Министерство жилищно-коммунального хозяйства Республики Башкортостан

Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Халтурина, 28

Телефон: +7 347 2777106; 223 32 80

Факс: +7 347 2180030

Эл. адрес: mgkhrб@bashkortostan.ru

Сайт: house.bashkortostan.ru/

Государственный комитет Республики Башкортостан по жилищному надзору

Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Халтурина, 28

Телефон: +7 347 2181065

8 (347)282 – 65 – 01 (отдел документационного обеспечения и по работе с обращениями)

Факс: +7 347 2181070

Сайт: www.gzhirб.ru

Государственный комитет Республики Башкортостан по тарифам:

адрес: 450008 Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Пушкина, д. 95

телефон «горячей линии»- 8 (347) 262-31-41

Сайт: www.bashtarif.ru

При реализации проекта используются средства государственной поддержки (грант) в соответствии с Распоряжением Президента Российской Федерации от 29.03.2013

№ 115-рп

по заказу РОД «БашДомКом».

Подписано в печать 18.11.2013 г. Объем п.л. 1,5. Формат 60/84 1/16.

Тираж 3000.