

САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ  
ИНФОРМАЦИЯ



2020

# Все о ЖКХ

Дополнения, штрафы,  
способы не платить или платить меньше



ВСЕ О КАПИТАЛЬНОМ  
РЕМОНТЕ И ЕГО СТОИМОСТИ



КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ:  
ЦЕНЫ И КАЧЕСТВО



ЭКОНОМИМ НА  
ПЛАТЕЖАХ,  
ОФОРМЛЯЕМ ЛЬГОТЫ



ГОТОВЫЕ ОБРАЗЦЫ  
ЗАЯВЛЕНИЙ И ДОКУМЕНТОВ

Справочник для населения

# **ВСЕ О ЖКХ**

## **на 2020 год**

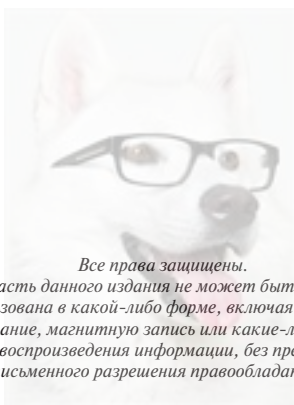
Услуги, тарифы, платежи и сборы.  
Способы не платить  
или платить меньше

- Все о капитальном ремонте и его стоимости
- Коммунальные услуги: цены и качество
- Экономим на платежах, оформляем льготы
- Готовые образцы заявлений и документов



Издательство АСТ  
Москва

УДК 342.4  
ББК 67.400.1  
В84



*Все права защищены.*

*Ни одна часть данного издания не может быть воспроизведена или использована в какой-либо форме, включая электронную, фотокопирование, магнитную запись или какие-либо иные способы хранения и воспроизведения информации, без предварительного письменного разрешения правообладателя.*

**В84** **Все о ЖКХ на 2020 год: услуги, тарифы, платежи и сборы.** Способы не платить или платить меньше / сост. Е. Давыденко. — Москва: Издательство АСТ, 2020. — 224 с. (Справочник для населения).

ISBN 978-5-17-118621-0

Ежегодный рост цен на коммунальные услуги — электричество, воду, газ и тепло — побуждают нас постоянно отслеживать изменения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Какие счета оплачивать обязательно? Как отстоять свои права собственника на общедомовое имущество? Вносить или не вносить взносы на капитальный ремонт? Как добиться более эффективной работы от управляющей компании — эти вопросы и ответы на них собраны в одной книге, чтобы помочь гражданам повысить эффективность своего домового хозяйства.

УДК 342.4  
ББК 67.400.1

ISBN 978-5-17-118621-0

© Е. Давыденко, сост.  
© ООО «Издательство АСТ»

## ВВЕДЕНИЕ

Сфера ЖКХ — очень сложная часть жизни общества. Проживанием, финансированием и деятельностью в ней участвуют практически все взрослые жители нашей страны, большое число муниципальных органов и организаций, органы государственного управления субъектов Российской Федерации и федерального уровня. В ней вращаются очень большие средства. По данным Всероссийской переписи населения 2002 года в Российской Федерации насчитывалось более 40 млн частных домохозяйств, состоящих из двух и более человек. Если каждое домохозяйство тратит в месяц на ЖКХ хотя бы 1500 рублей, то в год это составит огромную цифру — 720 млрд рублей. А если к ней добавить различные федеральные и региональные бюджетные субсидии, трансферты и прочие расходы, то ясно, что меньше, чем в триллион рублей это не обойдется. Конечно, у такого огромного пирога есть немало желающих что-то «откусить» для себя и самое главное, ничего не менять в этой системе.

Поэтому если в водоснабжении у коммунальной организации где-то протекает труба, то ей неинтересно, чтобы все жители поставили себе счетчики расхода воды. Тогда этой организации придется платить за утечки воды из своих доходов. Если же счетчиков нет, то все расходы можно «свалить» на потребителей. И примеров такого рода — получения прибыли из «ничего» в сфере ЖКХ очень много.

Без формирования ясной и прозрачной системы взаимодействия государственных органов, коммунальных организаций, управляющих компаний и граждан в сфере ЖКХ так и будут оставаться «белые», «серые» и «черные пятна» утечек, перерасходов и безалаберности, ложащихся на плечи и кошельки потребителей услуг в сфере ЖКХ.

Поэтому твердая и последовательная гражданская позиция потребителя услуг ЖКХ, а по сути — каждого из нас — заключается наведении порядка и установлении прозрачности в коммунальной сфере со своей стороны.

## ЧТО ТАКОЕ ЖКХ?

**Жилищно-коммунальное хозяйство (ЖКХ)** — часть экономики, обеспечивающая функционирование зданий для безопасного, удобного и комфортабельного проживания и нахождения в них людей. Частью ЖКХ являются также объекты социальной инфраструктуры для обслуживания жителей.

Организация успешного функционирования любого города, даже небольшого населенного пункта является очень сложной задачей. За этим стоит самая многообразная деятельность: подача в объекты ЖКХ холодной и горячей воды, электроэнергии, отвод жидких (ЖБО) (канализация) и твердых бытовых отходов (ТБО), поддержание чистоты и порядка независимо от погодных и климатических условий (уборка территорий и дорог), функционирование ливневой канализации, поддержание в жилых и иных зданиях установленной температуры воздуха, формирование и поддержание удобной для каждого человека среды обитания. Решение этих и других задач возложено на ЖКХ.

Термин «ЖКХ» имеет советское происхождение и часто используется в странах бывшего СССР. В англоязычных странах для этого комплекса отраслей используется термин «*public utility*». В начале XXI века появилось более широкое понятие ЖКХ, объединенное термином *Smart City* — «Умный город» — в котором строительство и содержание зданий и сооружений на всем жизненном цикле (от градостроительного планирования и проектирования до содержания и сноса), а также привычные отрасли городского хозяйства и новые коммуникации, связанные, с автоматизацией управления коммунальными сетями, зданиями, транспортом и использованием сети Интернет.

В общем виде деятельность ЖКХ представлена на схеме 1.

В сферу деятельности жилищно-коммунального хозяйства входят следующие направления.

1. Энергоснабжение, в том числе:

- электроснабжение — обеспечение поставки электричества;
- газоснабжение — обеспечение поставки газа;

Схема 1



— теплоснабжение — обеспечение поставки горячей воды и тепловой энергии, включая обеспечение работы котельных и ТЭЦ; энергосбережение.

2. Водоснабжение и водоотведение, в том числе:

- водопроведение — прокладка и ремонт водопроводных труб,
- водозабор,
- очистка и доставка воды в многоквартирные дома и на промышленные объекты (в том числе для последующего подогрева для нужд горячего водоснабжения и отопления); в небольших населенных пунктах — в места общего доступа (водоколонки);
- канализация — отведение сточных вод.

3. Вентиляция и централизованное кондиционирование воздуха.

4. Развитие, ремонт и поддержание функционирования лифтового хозяйства.

5. Слаботочные сети (системы коммуникации и контроля), в том числе:

- радиотрансляционная сеть;
- телевизионная антенна и кабель;
- телефонная сеть;
- компьютерная сеть;
- домофон;
- видеонаблюдение в местах общего пользования;
- технические средства вневедомственной охраны.

6. Вывоз мусора, в том числе:

- мусоропровод;
- утилизация и переработка твердых бытовых отходов.

7. Молниезащита зданий (громоотводы, токоотводы, заземлители и внутренняя система защиты).

8. Системы защиты зданий и сооружений от пожара и пожарной безопасности (пожарные лестницы, сигнализация, средства пожаротушения).

9. Системы мониторинга состояния конструкций зданий, составляющие совместно с системами регулирования и учета потребления коммунальных ресурсов и услуг новое направление *IoB (Internet of Buildings — Интернет зданий)*.

10. Капитальный ремонт и модернизация зданий.

11. Содержание и текущий ремонт внешних сетей, внутренних общедомовых инженерных коммуникаций и систем.

12. Текущая уборка и санитарно-эпидемиологическая обработка мест общего пользования (в том числе дератизация и дезинсекция).

13. Уборка дорог и содержание придомовых территорий (благоустройство) в городах и поселениях.

14. Составление, хранение и использование цифровых карт города, включающих сети коммунальных ресурсов и канализации, транспортные пути и коммуникации, здания и другое.

15. Системы учета потребления коммунальных ресурсов и жилищно-коммунальных услуг.

**К объектам жилищно-коммунального хозяйства** относятся жилой фонд, гостиницы (за исключением туристических), дома и общежития, объекты внешнего благоустройства, искусственные сооружения, спортивные здания и сооружения (стадионы, бассейны и пр.), сооружения и оборудование пляжей, а также объекты газо-, тепло- и электроснабжения населения, участ-

ки, цехи, базы, мастерские, гаражи, специальные машины и механизмы, складские помещения, предназначенные для технического обслуживания и ремонта объектов жилищно-коммунального хозяйства социально-культурной сферы, физкультуры и спорта.

К важнейшей характеристике ЖКХ и входящих в его состав объектов относится *удобство (эргономичность)*, приспособленность для использования, наличие условий, возможностей для легкого, приятного, необременительного пользования чем-либо или удовлетворения каких-либо нужд, потребностей.

Выделяют следующие эргономические свойства систем и изделий:

- управляемость — распределение функций человеко-машинных систем в соответствии с психофизиологической структурой деятельности человека, уменьшение напряженности человека при большой эффективности управления, соответствие ритмов трудовых процессов;

- обслуживаемость — соответствие устройства изделия наилучшей психофизической структуре человека во время использования, обслуживания и ремонта;

- осваиваемость — способность быстрого приобретения навыков по управлению изделием;

- обитаемость — приближение условий функционирования к биологически оптимальным параметрам внешней среды, при которых человеку обеспечиваются оптимальное (достаточное) развитие, хорошее здоровье и высокая работоспособность, уменьшение или ликвидация вредных последствий для окружающей среды при использовании изделия.

## **Состояние ЖКХ в Российской Федерации**

Состояние основных фондов ЖКХ характеризуется высокой степенью износа. С начала экономических реформ в России 1990-х годов инвестиции в основные фонды были резко сокращены. По состоянию на 2010 г. в целом по ЖКХ нормативный срок отслужили более 60 % основных фондов. Только на приведение изношенных фондов до нормативного состояния требовалось более 6 трлн рублей; по признанию властей, «этих средств на сегодня у государства нет».



В отрасли с каждым годом увеличивается аварийность. Так, за отопительный сезон 2009–2010 гг. в ЖКХ зафиксировано более 18,7 тысяч технологических нарушений и мелких аварий, по сравнению с прошлым годом рост составил 27 %. Их основные причины носили техногенный характер, в основном из-за ветхости основных фондов, и только 15 % произошли из-за так называемого «человеческого фактора». При этом средства, которые затрачивались на устранение аварийных и чрезвычайных ситуаций, сопоставимы с теми средствами, которые расходуются на подготовку отопительного сезона.

Еще в 2003 г. представители Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального хозяйства России подвергли сомнению достоверность ряда цифр официальной статистики. В частности, показатель обеспеченности россиян жильем повышается во многом из-за того, что «Госкомстат меняет методику оценки жилищного фонда, включая в него все новые объекты (гостиницы-приюты, дома для престарелых, помещения служебного пользования и пр.)». Госкомстат, по мнению ряда экспертов, занижает реальные цифры износа по сравнению с оценками Госстроя.

### **Жилищное хозяйство**

В советский период после войны устойчиво росли объемы вводимого жилья вплоть до 1990 года. В 1990-е гг. объемы строительства нового городского жилья упали до уровня 1950-х годов. С 1999 по 2009 год ежегодный объем жилищного строительства увеличился почти в 2 раза (с 32,0 млн м<sup>2</sup> до 59,9 млн м<sup>2</sup>).

В 1 полугодии 2018 года в России было введено в эксплуатацию 29,3 млн м<sup>2</sup> жилой недвижимости (+ 3,7 % по отношению к аналогичному периоду прошлого года). Впервые в России объем ввода жилья населением (дачное строительство и дома в «частном секторе» в городах и в пригородах) превысил объемы индустриального домостроения (15,3 млн м<sup>2</sup> против 13,7 млн м<sup>2</sup>).

Сложность положения в российском ЖКХ подтверждается данными о состоянии *теплоснабжения* — обеспечения теплом зданий для коммунально-бытовых (отопление, вентиляция, горячее водоснабжение) и технологических нужд потребителей. оборудо-

вание и коммуникации в теплоснабжении находятся в изношенном состоянии. По данным Минэнерго России на 2002 г., около 50 % объектов и инженерных сетей требуют замены, не менее 15 % находятся в аварийном состоянии. На каждые 100 км тепловых сетей ежегодно регистрируется в среднем 70 повреждений. Потери в тепловых сооружениях и сетях достигают 30 %. В 2009 году доля тепловых сетей, выслуживших установленные сроки, увеличилась до 32,7 %, а по водопроводным сетям — до 43,9 %.

В теплоснабжении с каждым годом растет число аварий. Главной причиной аварий является ветхость основных фондов, надежность сетевого хозяйства остается крайне низкой.

### **Лифтовое хозяйство**

По оценкам Минрегиона России и Ростехнадзора России на территории Российской Федерации эксплуатируется порядка 490 тысяч лифтов, из них почти 90 % — пассажирские, ежедневно обеспечивающие перевозку населения в многоквартирных домах и административных зданиях. Непосредственно в жилищном фонде Российской Федерации эксплуатируется около 430 тыс. лифтов, из них более 35 % выработали свой ресурс и не соответствуют требованиям безопасности, ресурсосбережения, пожарозащищенности, не обеспечивают доступность для инвалидов и маломобильных групп граждан, нуждаются в полной модернизации или замене.

Ввиду массовой застройки жилых многоэтажных домов в 80-е годы XX века доля лифтов, отработавших нормативный срок службы (25 лет), не соответствующих современным требованиям безопасности и комфорта, ежегодно значительно возрастает, уровень безопасности при эксплуатации таких лифтов постоянно снижается, не обеспечивается их бесперебойная работа, растут затраты на техническое обслуживание и ремонт, что в ближайшей перспективе может отразиться на безопасности и жизнедеятельности населения. Основной проблемой на пути обновления лифтового парка страны является минимальный вклад собственников жилья и трудности реализации кредитных схем софинансирования программ по замене лифтов. Замена лифтов, в основном, происходит за счет федерального и консолидированных региональных бюджетов.

## **Оценка населением состояния ЖКХ в российских городах**

Согласно данным социологических исследований, проведенных кафедрой прикладной социологии Финансового университета при Правительстве РФ, по итогам 2014 г. работой жилищно-коммунальных служб довольны 42 % взрослого населения крупных и средних российских городов.

### **Обязанности ЖКХ**

При эксплуатации зданий и сооружений на организации ЖКХ возлагаются обязанности по обеспечению:

- нормального функционирования здания в соответствии с его функциональным назначением,
- запланированных эксплуатационных характеристик объекта в течение всего срока службы,
- обеспечение установленного уровня безопасности,
- обеспечение безаварийной работы инженерно-технических систем здания,
- поддержание установленного внутреннего климата (температурно-влажностного режима),
- поддержание нормального санитарно-гигиенического состояния объекта и придомовой территории.

*Эксплуатация здания (сооружения) включает в себя:*

- санитарное содержание здания (сооружения):
- уборка помещений,
- уборка придомовой территории,
- сбор и вывоз твердых отходов,
- содержание и уход за элементами озеленения, обрезка деревьев,
- обслуживание и промывка мусоропроводов, водостоков, дренажной канализации.

*Техническое обслуживание здания (сооружения) включает в себя:*

- периодические плановые осмотры ответственными лицами несущих конструкций и инженерного оборудования — с целью оценки его технического состояния и выявления несоответствия установленным нормам и требованиям безопасности; неплановые

осмотры после воздействий стихийного характера и технических аварий; а также технический мониторинг состояния здания, в том числе с использованием автоматизированных систем наблюдения,

- обеспечение в помещениях необходимой температуры и влажности, освещение помещений и придомовой территории,
- обеспечение мер пожарной безопасности,
- содержание и уход за несущими конструкциями (фундаментом, стенами, плитами перекрытий, ограждениями), фасадами, помещениями, лестницами, крышами, дверями, окнами и другими строительными элементами здания (сооружения),
- содержание, обслуживание и наладка механического, электрического, санитарно-технического, вентиляционного, газового оборудования,
- обеспечения подачи коммунальных ресурсов (электроэнергия, отопление, горячее и холодное водоснабжение, канализация, газоснабжение),
- подготовка к эксплуатации здания (сооружения) в осенне-зимний период (утепление оконных проёмов, вставка разбитых стёкол, консервация систем полива зелёных насаждений и проч.),
- охрана здания (сооружения).

*Ремонтные работы*, то есть работы по компенсации физического и морального износа объекта, приведению здания (сооружения) или его отдельных конструктивных элементов в первоначально запланированное техническое состояние, восстановлению изношенных элементов здания (сооружения):

- текущий ремонт (профилактический, направленный на предупреждение отказов), то есть периодические работы с целью поддержания исправности конструкций и систем здания (сооружения), его санитарно-гигиенического состояния и внешнего вида,
- капитальный ремонт, то есть восстановление ресурса здания (сооружения) путем полной или частичной замены изношенных либо устаревших конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, улучшение эксплуатационных характеристик объекта.

— аварийно-восстановительные работы, обусловленные выявлением разрушения, неисправности либо аварийными воздействиями стихийного или техногенного характера.

### **Эксплуатационные требования к зданию (сооружению).**

Здания (сооружения) в процессе эксплуатации должны удовлетворять ряду требований, обеспечивающих нормальное функционирование объекта. Эти требования определяются объемно-планировочным решением здания (сооружения), его функциональным назначением, условиями эксплуатации и содержатся в строительной проектной документации (паспорте здания):

- безотказность несущих конструкций, конструктивных элементов, инженерных систем; предохранение их от перегрузок,
- ремонтпригодность, возможность наладки и регулировки систем, устранения выявляемых дефектов,
- возможность обеспечения надлежащего санитарно-гигиенического состояния объекта и придомовой территории,
- сопоставимость межремонтных сроков службы для различных элементов и систем здания (сооружения),
- наличие необходимых технических устройств, помещений для персонала, занимающегося эксплуатацией объекта,
- обеспечение возможности проводить эксплуатационные работы доступными методами и средствами и с минимальными затратами.

### **«Умный город»**

Современной тенденцией развития городского хозяйства является «Умный город» — концепция интеграции нескольких информационных и коммуникационных технологий (ИКТ) и Интернета для управления городским имуществом; активы города включают жилой и административный фонд, инфраструктурные объекты, школы, библиотеки, транспорт, больницы, электростанции, системы водоснабжения и управления отходами, правоохранительные органы и другие общественные службы.

Целью создания «умного города» является улучшение качества жизни с помощью технологии городской информатики для повышения эффективности обслуживания и удовлетворения нужд резидентов. ИКТ позволяют городской власти напрямую взаимодействовать с сообществами и городской инфраструктурой, и следить за тем, что происходит в городе, как город развивается, и какие способы позволяют улучшить качество

жизни. За счет использования датчиков, интегрированных в режиме реального времени, накопленные данные от городских жителей и устройств обрабатываются и анализируются. Собранная информация является ключом к решению проблем неэффективности.

ИКТ используются для повышения качества, производительности и интерактивности городских служб, снижения расходов и потребления ресурсов, улучшения связи между городскими жителями и государством. Применение технологии «умного города» развивается с целью улучшения управления городскими потоками и быстрой реакции на сложные задачи.

Отрасли, которые улучшают технологию «умного города» включают в себя государственные услуги, управление городской транспортной сетью, рациональное использование энергии, здравоохранение, рациональное использование воды, инновационные сельское хозяйство и утилизацию отходов.

Основные технологические, экономические и экологические изменения, включая изменение климата, структурная перестройка экономики, переход к онлайн-розничной торговле и развлечениям, старение населения, рост численности городского населения и давления на государственные финансы стали причиной появления интереса к «умным городам». Так, Европейский Союз (ЕС) направляет свои усилия на разработку стратегии достижения «умного» роста городов для крупнейших городов-регионов. ЕС разработал целый ряд программ в рамках «повестки дня Европы». В 2010 году эта программа уделила особое внимание укреплению инноваций и инвестиций в сфере услуг ИКТ в целях совершенствования государственных услуг и качества жизни. Предполагается, что мировой рынок умных городских услуг составит 400 млрд долл. в год к 2020 году. Примеры технологии «умного города» и программы были реализованы в Милтон-Кинсе, Саутгемптоне, Амстердаме, Барселоне и Стокгольме.

«Умный город» характеризуют:

1. Применение большого набора электронных и цифровых технологий в обществе и городах.
2. Использование ИКТ для трансформации жизни и рабочей среды в пределах региона.
3. Внедрение таких технологий в государственные системы.

4. Практика территориализации, которая объединяет ИКТ и людей для повышения уровня инноваций и знаний.

«Умный город» использует информационные технологии для:

1) более эффективного использования физической инфраструктуры (дороги, строительство, экология и другие физические активы) на основе искусственного интеллекта и анализа данных, чтобы поддерживать сильное и здоровое экономическое, социальное, культурное развитие;

2) взаимодействия с жителями по вопросам местного самоуправления и для принятия решений путем использования открытых инновационных процессов и электронного участия, улучшения «разумности» учреждений города посредством электронного управления, с акцентом на участие граждан и совместное проектирование;

3) обучения, приспособления и введения новшеств для более эффективного и оперативного реагирования на изменение ситуации путем улучшения интеллекта города.

### **«Умный город» Москва**

Понятие «умный город» очень многогранно. Оно включает в себя совокупность принципов, правил, технологий и возможностей, которые городская среда предоставляет всем жителям. Причем, конечно, речь в первую очередь идет о современных технологиях, которые являются необходимым компонентом решений, применяемых в мегаполисе. Технологии — не просто широкополосный доступ в интернет или скорость передачи данных. Это не набор мобильных приложений, предлагающих нам пусть и широкий, но все-таки ограниченный круг сервисов. Речь скорее идет о том, что каждый житель «умного города» в каждой точке мегаполиса получает ровно тот набор услуг и сервисов, который ему именно сейчас необходим.

Когда человек выходит из дома и куда-то направляется, «умный город» может предложить ему оптимизацию маршрута с учетом текущей транспортной ситуации: подскажет номер автобуса, сообщит время его прибытия к остановке, рассчитает время, как быстрее куда-то добраться — на личном

автомобиле или общественном транспорте. За всем этим сервисом стоит понятие «умный город». И сервис — лишь один из его компонентов. Интеллектуальная транспортная система способна гибко управлять трафиком на дорогах при помощи «умных» светофоров, регулирующих движение в зависимости от транспортных потоков в том или ином направлении, «умных» дорожных знаков. Например, знаки ограничения скорости: цифры на них меняются в зависимости от плотности движения.

В Москве уже давно появились и действуют элементы интеллектуальной транспортной системы. Многие жители заметили, что в городе есть электронные табло, подсказывающие оптимальные, с минимумом пробок, маршруты. Но главное в «умном городе» то, что все его компоненты связаны между собой и работали вместе.

Если некий идеальный «умный город» принять за 100 процентов, то Москва по степени «умности» вплотную подбирается к 80 процентам. В мире есть города, например, в Китае и на Ближнем Востоке, которые строятся с нуля. Там системы умного города закладываются изначально при проектировании. И они априори встроены во все системы жизнеобеспечения, а также системы помощи жителям. В таких городах существующие технологии задействованы на 100 процентов. Таким городом является Сингапур. Он в свое время был перестроен почти полностью, поэтому новейшие технологические решения были внесены в план развития города еще 20 лет назад. В новых городах Китая в каждой квартире сразу устанавливаются счетчики учета тепла, электричества, холодной и горячей воды. В этих городах все показания можно снимать централизованно и отправлять по электронной почте счета на оплату. Это очень удобно, в том числе для жителей. Они в случае такой оплаты могут быть уверены, что управляющие компании не впишут им в счета часть общедомовых расходов на воду или, скажем, электричество.

Ввести такую систему в Москве нужно, но на самом деле очень сложно. Потому что в Москве более четырех миллионов квартир, в том числе в старом жилом фонде. И объем затрат на подключение всех датчиков, а их десятки миллионов, в единую сеть просто колоссален. Но в бюджетных учреждениях уже успешно внедряется автоматизированный учет расхода ресурсов.



К цифровым сервисам «умного города» Москва относятся:

- централизованная система управления освещением, которая предлагает информацию о состоянии каждого фонаря, сигнализирует о неполадках с указанием конкретной проблемы, ведет автоматический учет энергопотребления и предоставляет доступ к своим данным всем горожанам;

- в сфере здравоохранения имеется система онлайн-записи на прием к врачам, осуществляется управление потоками пациентов, ведутся электронные медицинские карты и выписываются электронные рецепты;

- электронная система помогает отследить городские празднования, фестивали, перекрытия улиц, плановые и аварийные работы;

- электронные системы в сфере образования включают электронные журналы, интерактивные доски-панели, дистанционное взаимодействие учителей с учениками, виртуальные практикумы, интерактивные уроки;

- в сфере контроля пассажирского транспорта осуществляется контроль движения транспортных средств по маршруту с выводением информации на мониторы у каждой из остановок, потребления топлива, видеомониторинг;

- датчики на транспорте ЖКХ позволяют контролировать маршрут и скорость движения, осуществлять учет потребления топлива и видеомониторинг;

- в сфере ЖКХ: автоматический учет потребления тепла, воды и электроэнергии, платежей и задолженностей, информация о состоянии всех ключевых систем домов.

«Умный» город — это инструмент, позволяющий обеспечить максимально комфортную среду обитания для всех, повысить качество жизни для каждого отдельно взятого горожанина, будь то школьник, родитель, водитель, студент, спортсмен или пенсионер.

При создании «умного» города идет совместная работа со всеми находящимися в Москве сотовыми операторами. Это позволило получить подробную и достоверную карту перемещения потоков людей в пределах города, данные которой помогли сформировать основу нового Генерального плана развития Москвы, утвержденного на срок до 2025 года.

Идет совместная работа с агрегаторами услуг такси, которые активно используют сервисы по проверке лицензий у перевозчиков и работают только с легальными таксистами. Система видеонаблюдения помимо основной функции обеспечения безопасности и помощи полиции в раскрытии преступлений помогает использовать камеры видеонаблюдения для контроля за подрядчиками в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Одна из задач «умного города» — сделать так, чтобы горожане управляли своим городом вместе с администрацией. Например, на портале «Наш город» можно оставить жалобу, на «Активном гражданине» — проголосовать, какое решение должны принять власти по той или иной проблеме, выдвинуть собственное предложение.

# **ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РЕГУЛИРУЮЩЕЕ ВЗАИМООТНОШЕНИЯ ГРАЖДАН И ЖКХ**

В сфере ЖКХ действует большое количество нормативных актов, направленных на регулирование отрасли и обеспечение взаимодействия граждан с государственными и муниципальными органами по вопросам повседневной жизнедеятельности.

Среди них можно выделить следующие основные документы (список далеко не исчерпывающий, этот только в рамках федерального законодательства. Количество нормативных документах по организации работы ЖКХ на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований буквально не поддается учету).

1. Конституция Российской Федерации.

2. Жилищный кодекс Российской Федерации.

3. Федеральные законы:

от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>1</sup>;

от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

4. Указ Президента Российской Федерации от 12.05.2008 № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти».

---

<sup>1</sup> Документ утрачивает силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

5. Постановления Правительства Российской Федерации: от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;

от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда Российской Федерации»;

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

6. Приказы Министерства экономического развития Российской Федерации:

от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»;

от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Ранее действовал приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме».

7. Постановление Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 № 3020—1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

8. Постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».

## **Конституция Российской Федерации**

Конституция — самый главный закон страны. Фундамент, на котором строится все остальное законодательство. Конституция имеет верховенство над другими законами и подзаконными актами.

Конечно, ни одна статья Конституции не содержит напрямую ничего такого, что поможет вам одержать победу в «схватке» с ЖКХ, но опираясь на конституционные нормы и требования, вы сможете провести свою борьбу с честью и достоинством, сохраняя уважение к себе и требуя это от других.

Лучше всего держать дома маленькую книжечку с текстом Конституции Российской Федерации. И не просто держать, но и пролистать ее с карандашом в руках, чтобы сделать пометки. Это маленькая тонкая книжечка, которая стоит копейки, но несет в себе огромную пользу.

На какие статьи Конституции нужно обратить внимание?

**Статья 2.** *Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина — обязанность государства.*

Очень важная статья, можно сказать, базовая. Помните, что не ваша обязанность как гражданина доказывать свои права и свободы, это обязанность государства. Если вы заявляете о нарушении ваших прав и ссылаетесь на статью 2 Конституции в суде или в другой инстанции, это очень бодрит чиновников, и они активно начинают шевелиться.

**Статья 17.** *Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.*

Об этом очень часто забывают. Например, жильцы верхнего этажа поставили решетку на дверь, ведущую на крышу, и, кроме них, ключа ни у кого нет. В случае повреждения коммуникаций, когда нужно срочно попасть на крышу, вы понимаете, что ваши права ограничены. Хотя вы имеете точно такое же право пользоваться крышей, как и жильцы верхнего этажа.

**Статья 18.** *Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.*

Согласно этой статье, все инстанции занимаются только правами и свободами человека. Всем тем, что не является правами и свободами, они занимаются опосредованно.

Как это выглядит на практике. Если вы написали в инстанцию, но не написали, какие ваши права и свободы нарушаются, то чиновники могут вашим вопросом толком и не заниматься. Поэтому при обращении обязательно указывайте, что нарушены ваши права и какие именно.

**Статья 19.** *Все равны перед законом и судом.*

Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Статья двоякая. В Конституции прописано, что все равны, но существуют законодательные акты, которые закрепляют отдельный порядок привлечения к ответственности некоторых категорий граждан, например, депутатов, прокуроров и т.д.

**Статья 29, часть 4.** *Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. Перечень сведений, составляющих государственную тайну, определяется федеральным законом.*

Все, что не является государственной тайной, вы можете свободно изучать, передавать и распространять. Когда вы запрашиваете какую-то информацию в государственных органах, то ссылаетесь, в том числе, и на эту статью.

**Статья 31.** *Граждане Российской Федерации имеют право собираться мирно, без оружия, проводить собрания, митинги и демонстрации, шествия и пикетирование.*

Если у вас ТСЖ или вы решаете какие-то общедомовые или квартирные вопросы, то вы можете спокойно, без флагов, лозунгов и транспарантов, собраться во дворе и все обсудить. Даже если для этого вам нужно собрать очень большое количество людей, вы имеете на это законное право. Главное — чтобы ваше собрание было мирным.

**Статья 33.** *Граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления.*

Это двоякая статья. С одной стороны, в России действует заявительная форма права. То есть для того, чтобы ваши требования исполнялись, о них нужно заявить. В принципе, это логично. Вы заявляете о своих правах — они исполняются или хотя бы принимаются к рассмотрению. Если вы о них не заявляете и продолжаете терпеть, то, во-первых, об этом никто никогда не узнает, а во-вторых, их никто никогда не исполнит.

Существует юридическое понятие — *конклюдентные действия* (от латинского *conclude* — совершать, заключать). Это такая форма взаимоотношений: если вы что-то по умолчанию делаете и продолжаете делать, значит, вы с этим согласны. Подобное правило действует и в банках, и в ЖКХ. Если вы не заявляете о том, что с чем-то не согласны, если вы продолжаете молча оплачивать все, что вам присылают, если вы безропотно исполняете те требования, которые вам предъявляют, то вы совершаете так называемые *конклюдентные действия*, то есть *демонстрируете свое согласие*.

Таким образом, чтобы вступить с кем-то во взаимоотношения и начать действовать на основании договора, письменный договор заключать не обязательно. Сам факт того, что вы со своей стороны выполняете какое-то действие, например, опла-

чиваете квитанцию за капитальный ремонт, означает, вы с этим согласны. Пассивное поведение, отсутствие заявления — это знак согласия. Не согласны — заявляйте. Об этом хорошая русская поговорка: «Дитя не плачет, мать не понимает».

Как это выглядит применительно к 33 статье Конституции? Если человеку положена какая-то субсидия или пенсия, он вынужден ходить по разным инстанциям, собирать справки, стоять в очередях, ругаться с мелкими чиновниками или что-то у них просить. Сейчас это происходит именно так. Хотя кто-то, например, по состоянию здоровья физически не может никуда прийти, но он обязан это сделать. У нас заявительная форма реализации права, и человек должен заявить о своих правах, чтобы они исполнялись.

**Статья 40.** *Каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.*

В этой статье скрыт очень важный момент. По нему постоянно возникает путаница, поэтому нужно обратить на него особое внимание. Есть такое понятие, как жилище. На самом деле в разных законодательных актах, кодексах, законах, той же Конституции, можно встретить три различных понятия: жилище, жилье и жилое помещение.

*Жилое помещение* — это отдельное изолированное помещение для проживания, например, комната или квартира.

*Жилище* — это особое сооружение или помещение, предназначенное для проживания людей. Это может быть дом, квартира или комната со вспомогательной площадью: кухней, коридором, ванной и т.д. А также разные дополнительные объекты жилого дома: лифты, инженерное оборудование, лестницы, чердаки, подвалы и т.д. Таким образом, в жилище входит жилое помещение плюс то, что необходимо для жизни, в том числе и околodomовое имущество: трансформаторные будки, газоны и т.п.

*Жилье* — это место, где человек живет. При этом он даже не обязательно собственник этого помещения. Если человек живет на съемной квартире, то для него это и будет жилье в данный момент времени.



Так получилось, что в законодательстве термина «жилище» нет, он встречается только в Конституции, но он есть в юридических словарях. В Жилищном кодексе РФ термин «жилище» также упоминается в первых статьях, а потом речь в нем идет только о жилом помещении. По сути, это подмена понятий, случайная или специальная. Поэтому возникает вопрос: что же такое квартира — жилое помещение или все же жилище? Так вот, *квартира — все-таки жилое помещение*. Чтобы она стала жилищем, к этой квартире надо добавить земельный участок, на котором стоит весь дом, газоны, детские площадки, все то, что необходимо для обеспечения жизнедеятельности.

Зачем об этом так подробно говорить? Если вы будете писать запрос о каком-либо жилище, например, просьбу поставить в очередь на жилище, то будьте готовы к тому, что чиновники вам будут отвечать про все, что угодно, про жилое помещение, про жилье, но только не про жилище. Может быть, они сами не понимают разницы, может быть, они делают это осознанно.

Когда гражданам предоставляют социальное жилье, то им предоставляют жилое помещение, а не жилище.

**Статья 41.** *Каждый имеет право на охрану здоровья и медицинскую помощь. Медицинская помощь в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения оказывается гражданам бесплатно за счет средств соответствующего бюджета, страховых взносов, других поступлений.*

Очень важная статья, основополагающая для решения социальных вопросов, но и в вопросах ЖКХ она очень часто применяется, потому что в ней прописана ответственность должностных лиц. А именно в пункте 3:

*Соккрытие должностными лицами фактов и обстоятельств, создающих угрозу для жизни и здоровья людей, влечет за собой ответственность в соответствии с федеральным законом.*

Если человек живет в квартире в ужасных условиях, например, его дом в аварийном состоянии, на стенах плесень, в углах грибок, в подвале грызуны, в подъезде тараканы, все это — угроза жизни и здоровью. Чиновник, который допустил подобное, попадает под ответственность в соответствии со статьей 41 Конституции.

**Статья 42.** *Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.*

Если рядом с вашим домом протекает река, в которую регулярно сливают отходы с близлежащих заводов, или расположена площадка для сбора бытового мусора, по которой бегают крысы, или в подъезде притон наркоманов, а по лестничным площадкам разбросаны шприцы — все это нарушение статьи 42 Конституции. Сюда же относится качество воды. Если у вас из крана течет ржавая вода, это тоже влияет на здоровье.

**Статья 46.** *Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.*

*Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.*

Суд — крайняя инстанция, не стоит с нее начинать решение своих вопросов. До суда должен быть пройден довольно длительный путь. Большинство вопросов, 70–80 %, можно решить в досудебном порядке путем грамотной переписки. В суд есть смысл идти только тогда, когда досудебные методы решения вопроса исчерпаны.

Бояться суда не стоит. И дело в суде можно выиграть, если для этого есть основания и если к нему хорошо подготовиться. Потому что, если у вас есть все шансы выиграть дело, но вы плохо подготовились, велика вероятность, что другая сторона вас обойдет. Процесс у нас в Российской Федерации — состязательный, суд внимательно выслушивает стороны. *Суд надо убедить*, поэтому готовиться надо тщательно, продумывать веские аргументы, искать запасные варианты. Готовясь к судебному заседанию нужно хорошо выучить свое основное выступление, представить себе ход судебного заседания, продумать аргументы другой стороны, подготовить свои вопросы и возражения. «Лучший экспромт — это тот, который подготовлен заранее».

У вас, как гражданина страны, есть большие шансы выиграть суд даже у власти. Это реальная практика, если не пускать дело на самотек. Если дело дошло до суда, нужно обязательно вести

видеозапись, аудиозапись, подавать ходатайство о трансляции, приглашать с собой представителей. Чем большую огласку вы дадите процессу, чем больше людей поставите в курс дела (очень эффективно привлечение СМИ), тем больше шансов, что правда в итоге окажется на вашей стороне.

Это важно, потому что иногда суды выделяют слишком мало времени на рассмотрение каждого отдельного дела: пять, десять, максимум пятнадцать минут. И судьи бывают некомпетентны; не всегда, но подобное встречается. Еще хуже, если они коррумпированы, такое тоже бывает. И это нужно понимать. Поэтому, чем больше будет огласка, чем больше внимания привлечено к вашему вопросу, тем больше шансов, что на судебное решение не повлияет коррупция, что судья подойдет к изучению вашего вопроса максимально объективно.

Важно понимать, что судов бояться не только граждане, но и разные инстанции. Потому что они должны платить госпошлину, а лишних денег ни у кого нет, тем более, если речь идет о казне и бюджете. И когда государственные органы грозятся подать на вас в суд, знайте, что на самом деле они этого не хотят и постараются до этого не доводить. Если они будут подавать на вас в суд, к делу будут приобщены те документы, которые вы им направляли. Эти документы составлены грамотно, на основании законов, они будут говорить в вашу пользу. Чиновники это хорошо понимают, поэтому в суд спешить не будут.

## **Жилищный кодекс Российской Федерации**

Жилищный кодекс Российской Федерации (ЖК РФ) — основной нормативный акт, регулирующий отношения, связанные с жилыми и нежилыми помещениями, их использованием и жилищными правами граждан Российской Федерации.

В отличие от Конституции РФ ЖК РФ содержит основные нормы и правила, связанные с реализацией гражданами своих конституционных прав на жилье и пользование им.

Ссылки на отдельные статьи и положения Жилищного кодекса Российской Федерации в этой книге будут делаться по мере необходимости.

## **Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»**

Этот закон очень важен для организации правильного общения с различными должностными лицами. Сразу необходимо отметить, что это очень хорошо продуманный и эффективно действующий закон. Действие этого закона распространяется на всех чиновников — должностных лиц, которые постоянно, временно или по специальному полномочию осуществляющие функции представителя власти либо выполняющие организационно-распорядительные, административно-хозяйственные функции в государственном органе или органе местного самоуправления (ст. 4).

Согласно статье 4 этого закона все обращения граждан делятся на следующие виды (предложение, заявление, жалоба):

*предложение* — рекомендация гражданина по совершенствованию законов и иных нормативных правовых актов, деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, развитию общественных отношений, улучшению социально-экономической и иных сфер деятельности государства и общества;

*заявление* — просьба гражданина о содействии в реализации его конституционных прав и свобод или конституционных прав и свобод других лиц, либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов, недостатках в работе государственных органов, органов местного самоуправления и должностных лиц, либо критика деятельности указанных органов и должностных лиц;

*жалоба* — просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц.

Обратите внимание, что по закону обращение может быть даже в устной форме. В теории — может, на практике — так поступать не рекомендуется.

Основные документы, с которыми вы можете обращаться в органы государственной власти — это предложения, заявления и жалобы. Все эти формы обращений разные, важно их не

путать. Хотя чиновники в этих терминах путаются регулярно. Может, сознательно, может, несознательно, но довольно часто вводят граждан в заблуждение. Например, человек пишет жалобу, что его права нарушили, он просит их восстановить, а чиновники принимают этот документ как заявление. Это неправильно, и такого быть не должно.

Если вы куда-то отправили обращение, а вас пригласили в эту инстанцию, что называется, «для выяснения», не нужно переживать и трястись. Даже если вы написали в прокуратуру, вас пригласили туда на беседу. Ничего страшного в этом нет. Вы идете восстанавливать свои права, это абсолютно нормально. Вас приглашают для того, чтобы кое-что уточнить, разобраться с вашим вопросом по существу и быстрее его решить, а не для того, чтобы вас запугать или объяснить, что вы не правы. Так что смело идите и ничего не бойтесь.

Если вы не хотите отвечать на какой-то вопрос, который может вас компрометировать, просто ссылайтесь на статью 51 Конституции, которая гласит, что *никто не обязан свидетельствовать против себя, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом*. Поэтому запомните: вы не обязаны отвечать на все вопросы подряд. На что считаете нужным отвечать, отвечайте, на что не считаете нужным отвечать, не отвечайте. И не надо переживать по этому поводу.

Обратите внимание — этот закон регулирует общение с чиновниками. Если обращаетесь в свою управляющую компанию (УК), то сроки там устанавливаются другими нормативными документами и вашим договором с управляющей компанией (кстати, если ваш дом обслуживается управляющей компанией, проверьте, у вас есть с ними договор?). Например, по постановлению Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» по целому ряду вопросов управляющая компания должна вам ответить в течение 10 дней.

**Сроки рассмотрения обращений.** На рассмотрение обращения гражданина законом (статья 12) отводится 30 дней, кроме

случаев сообщения о фактах нарушения миграционного законодательства (здесь срок ответа устанавливается в 20 дней).

Но тут возможны два варианта. Первый — вы лично приносите заявление в государственный орган, в который обращаетесь, и регистрируете его в канцелярии. Обязательно приносите письмо в двух экземплярах: на одном экземпляре вам поставят входящий номер и дату, а второй экземпляр оставят себе. Свой экземпляр, с входящим номером и датой, обязательно храните. С этой даты у госорганов есть максимум 30 дней, чтобы дать вам ответ.

Второй — вы направляете запрос почтой. Такой запрос обязательно нужно отправлять ценным письмом с уведомлением и описью вложения (в одном конверте может быть несколько заявлений, если они направляются в одну структуру). На почте вам подскажут, как это сделать. Вы не заклеиваете конверт, пишете опись от руки. Сотрудник почты все проверяет, удостоверяет опись своей подписью и почтовой печатью и отправляет адресату. Вам выдадут номер почтового отправления, по которому на сайте Почты России можно отследить, дошло письмо или нет. С момента его фактического получения у чиновников есть 30 дней на ответ.

Прикиньте, сколько времени письмо шло адресату, чтобы примерно столько же времени приплюсовать к 30 дням на то, чтобы оно успело дойти обратно, и посчитать, когда вам ждать ответ.

Если вы серьезно займетесь перепиской с государственными органами, заведите тетрадку, блокнотик или файл на компьютере и ведите записи, кому, когда и какое письмо направлено.

Например, письмо, исходящий № 1 от 11.06.2015 «О запросе информации от УК», письмо № 2 о том-то, письмо № 3 о том-то. Потому что, если вы активно будете отстаивать свои права, что хорошо и правильно, и, главное, результативно, таких писем может быть много, и, чтобы в них не запутаться, нумеруйте их.

В этом законе предусмотрены различные нюансы и сложности, которые часто возникают при подаче обращений и их разрешении.

Так в соответствии с пунктом 1 статьи 7 в обращении гражданина в обязательном порядке должны быть указаны:

1) наименование государственного органа или органа местного самоуправления, в которые направляет письменное обращение,

либо фамилия, имя, отчество соответствующего должностного лица,

либо должность соответствующего лица;

2) свои фамилия, имя, отчество (последнее — при наличии);

3) почтовый адрес, по которому должны быть направлены ответ;

4) изложена суть предложения, заявления или жалобы;

5) личная подпись и дата.

Статья 8 указанного закона определяет порядок направления и регистрации обращения, а статья 10 — порядок его рассмотрения.

Если кто-то не принимает документы и при этом еще куда-то посылает (например, в ТСЖ или управляющую компанию), немедленно пишите заявление в свободной форме: «Я, ФИО, обратился по такому-то вопросу к такому-то сотруднику (указать ФИО и должность сотрудника). Документы у меня не приняли, чем нарушили Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации». Прошу принять меры к данному сотруднику и зарегистрировать направленное мною обращение (жалобу)». При этом помним статью 33 Конституции: если не заявить о нарушении своих прав, так никто ничего делать будет.

Главный принцип общения с чиновниками любого уровня — вести все общение в письменном виде. Это — основополагающее правило, которому нужно следовать неукоснительно. Более того, любые беседы с представителями государственных структур рекомендуется записывать, благо, почти во всех современных телефонах есть диктофоны. Вы, как физическое лицо, имеете право вести любую аудио- или видеозапись, которая непосредственно вас касается, для этого вам не требуется специальное разрешение. Если запись может понадобиться в качестве доказательства в суде, вы обязаны уведомить чиновников, что разговор записывается. Особенно это касается видеозаписи.

В противном случае даже уведомлять никого вы не должны, просто включайте диктофон и записывайте. Это не обязательно, но в какой-то момент может вам очень помочь.

## **Регистрация объектов недвижимости и прав на них**

Ряд нормативных документов относятся к вопросам регистрации прав на недвижимость:

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>3</sup>;

приказ Минэкономразвития России от 04.04.2011 № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров»;

приказ Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре

---

<sup>3</sup> Закон утрачивает силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации». С 1 января 2017 г. государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».



недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»<sup>4</sup>.

## **Управление многоквартирными домами и коммунальные расходы**

Нормативные акты о порядке управления многоквартирными домами и об уплате коммунальных расходов принимаются Правительством РФ, Министерством экономического развития РФ и другими федеральными органами исполнительной власти. В их число входят:

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

постановление Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда Российской Федерации»;

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

---

<sup>4</sup> Ранее действовал приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 «Об утверждении правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, порядка присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер, форм свидетельства о государственной регистрации права и специальной регистрационной надписи на документах, требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требований к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме».

постановление Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «Об порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами»;

постановление Госстроя России № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;

Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»

Действуют также многочисленные ГОСТы и СНИПы, подробно определяющие характеристики и порядок предоставления горячей и холодной воды, отопления, уровень температуры в помещениях. Например, ГОСТ 30494–96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» (введен в действие постановлением Госстроя РФ от 06.01.1999 № 1) и т.д.

### **Порядок управления многоквартирными домами**

В России действуют более 160 федеральных органов власти. В отношении функционирования многоквартирных домов большинство из них занимается контролем и проверками. Это санитарные, пожарные, экологические и прочие ведомства. И во все эти органы вы имеете право обращаться. В первую очередь, необходимо обращаться именно в те организации, которые управляют вашим многоквартирным домом.

Статья 161 Жилищного кодекса РФ предписывает собственникам помещений выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Куда в первую очередь направлять запросы, зависит от того, какой способ управления вашим домом выбран.

**Непосредственное управление многоквартирным домом.** Это самый старый способ управления, как правило, он применим только для тех домов, в которых не больше 16 квартир. Обычно, это либо старые дома, либо дома в маленьких городах или поселках. Собственники жилья в таких домах напрямую заключают договора с ресурсоснабжающими организациями. Поставщики коммунальных услуг поставляют ресурсы до определенных гра-

ниц дома и ответственность они несут непосредственно перед собственниками жилья.

Это наиболее эффективный способ управления, так как собственники сами заключают договора с ресурсными компаниями и сами контролируют их исполнение. Любые последствия ими же и будут устраняться. По сути, люди полностью берут ответственность в свои руки. Кто, как не собственник жилья, заинтересован в том, чтобы в доме было все в порядке?

Последние изменения, внесенные в Жилищный кодекс РФ, направлены именно на установление прямых связей между потребителями коммунальных ресурсов (собственниками жилых помещений) и ресурсопоставляющими организациями. Изменения в статью 44 ЖК РФ, внесенные Федеральным законом от 03.04.2018 № 59-ФЗ, позволяют принимать «решения о заключении собственниками помещений в многоквартирном доме, действующими от своего имени, в порядке, установленном настоящим Кодексом, соответственно договора холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопления (теплоснабжения, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления) (далее также — договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг), договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами с ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами».

*Этот способ, кстати, позволяет значительно снизить расходы на коммунальные платежи, особенно в небольших домах.* Во-первых, маленький дом технически проще обслуживать. Во-вторых, нет дополнительной прослойки в виде юридического лица, которое забирает себе часть денег на свое содержание. При этом способе управления каждый собственник жилья заключает договор с ресурсоснабжающей организацией и не несет ответственности за задолженность своих соседей по оплате, как это бывает в других формах управления. Собственники жилья влияют на все, что происходит. Холодно в подъезде, разбито окно, поломалась ступенька — не надо ждать общего собрания и куда-то писать, чтобы проблему ликвидировали. Принимаете решение сами и сами устраняете.

Но есть у этой формы и недостатки. Никакой фонд содействия капитальному ремонту платить за капитальный ремонт такого дома не будет, все будете делать сами. Посредник — юридическое лицо — помимо того, что сам зарабатывает, он еще отстаивает интересы владельцев квартир. Если его нети что-то пошло не так, свои интересы придется отстаивать самостоятельно. Каждый сам за себя, потому что у каждого свой договор.

**Управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ).** ТСЖ — это отдельное юридическое лицо, оно создается собственниками многоквартирных домов, решение должны принять не менее 50 % их общего числа. Также возможно создание ТСЖ собственниками нескольких домов. Регистрируется оно в качестве некоммерческой организации. Цель ТСЖ — управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по содержанию и сохранению этого имущества, по увеличению этого имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг (статья 135 Жилищного кодекса РФ).

ТСЖ имеет право оказывать услуги или выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо своими силами, либо привлекая на основании договора лиц и организации, имеющие лицензии на осуществление соответствующего вида деятельности.

ТСЖ выгоднее, чем УК (управляющая компания), но оно отнимает много времени. Если в ТСЖ грамотный управляющий, то вполне реально существенно сократить размер коммунальных платежей. Например, за счет того, что есть рекламные площади на территории дома, где можно разместить чей-то баннер. Кроме того, в доме есть чердаки и подвалы, которые можно сдать в аренду под магазины, клубы или парикмахерские. Все это очень хорошо для снижения расходов, потому что арендной платой можно оплачивать коммунальные услуги и тем самым снять часть бремени платежей с собственников жилья.

У ТСЖ меньше штат, чем у УК, поэтому меньше траты на зарплату. Если ТСЖ обслуживает несколько домов, то расходы и во все становятся микроскопическими. Преимущество еще и в том, что вся финансовая деятельность довольно прозрачна, каждый из жильцов может непосредственно влиять на расходы и доходы по дому. Есть собрания собственников жилья, как правило, они про-

водятся во дворе (а вы помните, что люди имеют полное право на собрания на основании Конституции), где принимаются решения. И каждый, кто входит в ТСЖ, имеет право голоса.

ТСЖ сами выбирают себе подрядчиков, кто и что для них будет делать. Если им кто-то не понравился, они могут заключить договор с другой организацией.

Эта форма больше подходит людям активным, кому не все равно, что происходит в их доме. Частые собрания, обсуждения действий подрядчиков, снятие показаний счетчиков — это все отнимает время. Если в доме есть активные люди, кто будет всем этим заниматься, считайте, что вам повезло. Если их нет, это печально. К сожалению, так складывается, что в большинстве домов таких людей нет.

**Управляющая компания (УК).** Это очень распространенная форма управления многоквартирным домом. Если ТСЖ — некоммерческая организация, у нее нет цели получения прибыли, то УК — именно коммерческая организация, и она должна действовать на основании лицензии. Эту организацию часто выбирают на конкурсной основе, с ней заключают договора и определяют размер платы за содержание и ремонт жилья.

При выборе УК общим собранием собственников с каждым собственником жилого помещения заключается договор управления на тех условиях, которые указаны в решении общего собрания. Такое решение обязательно должно быть, и УК в течение определенного срока (не меньше, чем год и не больше, чем 5 лет), должна оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту дома, предоставлять коммунальное обслуживание и т.д. Но, если она выполняет все это плохо, то собственники имеют право расторгнуть договор досрочно, приняв такое решение общим собранием.

Главный недостаток УК — то, что это коммерческая организация, и она нацелена на получение прибыли за счет оказания услуг. Она не столько управляет, сколько зарабатывает. На тарифы ресурсоснабжающих компаний УК накидывает свою маржу, и уже по увеличенным тарифам жильцы дома получают газ, свет, воду и т.д.

УК должна ежегодно отчитываться о результатах своей работы, но по факту отчитывается либо очень неудобным способом, либо делает вид, что ее никто об этом не спрашивает. По сути,

ее деятельность непрозрачна. Это второй недостаток УК. У собственников жилья отсутствует прямой контроль за результатами ее деятельности, а также результатами работ и услуг, которые она оказывает.

Если УК по вашей заявке прислала вам подрядчиков и они что-то сделали не так, судиться с ними напрямую вы не можете, потому что вы делегировали свои права управляющей компании. УК, со своей стороны, судиться с подрядчиком тоже не будет, потому что она выбирает его по принципу: либо дешево, либо свои люди, так что вряд ли она захочет с подрядчиками ссориться.

Но, делегировав свои права, вы не тратите свое время, не ходите на собрания. Такую форму управления выбирают именно те дома, где жильцы, большинство из них, по крайней мере, занятые деловые люди, и им некогда вникать в общедомовые вопросы, им проще переплатить 1000–2000 рублей за то, чтобы их не трогали.

Государство хорошо понимает эти проблемы. Одним из способов борьбы с нерадивыми управляющими компаниями стало их лицензирование.

После введения лицензирования к началу 2015 г. по данным Минстроя России, в РФ действовало более 18 тыс. (по Москве — 833) лицензий, прекратили свое действие 188 (по Москве — 1). Все лицензии представлены в открытом доступе на сайте ГИС ЖКХ. Только на первом этапе лицензирования было отсеяно 13 % управляющих компаний, которые не соответствовали лицензионным требованиям.

Сводный реестр лицензий управляющих компаний можно найти на сайте Госжилнадзора по адресу: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/srLicenses>. На сайте можно проверить статус лицензии. Если появится строка «Отсутствуют результаты поиска», то желательно проверить, правильно ли заполнены строки, и повторить поиск. Если же все сведения верны, это означает, что управляющая компания никогда не оформляла лицензию.

Какая форма управления домом лучше, жильцы каждого дома решают сами. Чтобы принять решение, нужно оценить площадь дома, количество квартир, инициативность собственников жилья, степень износа конструкций дома, инфра-

структуру. Если собственники жилья долго не могут выбрать форму управления домом, то органы местной власти волевым решением назначают им УК. Поэтому с выбором затягивать не рекомендуется.

### **Составление запроса на получение информации**

Чтобы контролировать ТСЖ или УК, вы запрашиваете у них информацию. Чтобы получить от них исчерпывающий и содержательный ответ, нужно грамотно составить запрос. Самое простое — воспользоваться готовым образцом (Документ 1).

# **ОБЩЕДОМОВОЕ ИМУЩЕСТВО, ИМУЩЕСТВО В ДОМЕ И КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ**

## **Что такое общедомовая собственность?**

Это понятие определено в статье 36 ЖК РФ «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме». Позиция ЖК РФ конкретизируется в пункте 1 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», согласно которой в состав общедомового имущества включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме, в том числе:

межквартирные лестничные площадки,  
лестницы,  
лифты,  
лифтовые и иные шахты,  
коридоры,  
колясочные,  
чердаки,

технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки)

и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы,



иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие ненесущие конструкции);

д) механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;

е(1)) автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета), в случаях, если установлены за счет собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе в рамках исполнения обязанности по установке приборов учета в соответствии с требованиями Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

ж) иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая: трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Самое главное, что в соответствии со статьей 36 ЖК РФ все это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

## **Регистрация права и кадастровый номер**

Чтобы объект недвижимости стал недвижимым имуществом и объектом для сделок, он должен быть соответствующим образом оформлен. Если вы на собственном земельном участке построили дом, но не оформили его в собственность, он считается самостроем. Пока квартира или дом не зарегистрированы как объект недвижимости, с ними нельзя проводить никаких сделок: продавать, покупать, дарить и т.д. Процедура формирования объекта недвижимости долгая и сложная. Она требует выполнения ряда работ и процедур. Лишь после того, как все они исполнены, объект недвижимости становится имуществом, то есть переходит в собственность. И только после этого уже может стать объектом аренды, дарения и прочих действий.

Что вам дает право собственности на недвижимое имущество? Документ под названием «Свидетельство о регистрации права». В нем написано, что он регистрирует именно право собственности.

Самое главное, в этом документе должен быть указан кадастровый номер объекта недвижимости. Возьмите свое свидетельство о регистрации права и убедитесь, что он там есть.

Кадастровый номер — это индивидуальный номер вашего объекта недвижимости. Как в налоговой системе у каждого человека есть ИНН, так у дома и у конкретной квартиры есть свой индивидуальный номер. И он точно так же, как ИНН, не

меняется в течение всей жизни. С этим кадастровым номером связано очень много нестыковок и часто возникают определенные нюансы.

Почему об этом важно знать? Потому что бывают квартиры и иные объекты недвижимости, на которые выдают свидетельства о регистрации права, где кадастровый номер не значится. В таком жилье можно проживать, но никаких действий с ним производить невозможно, потому что оно не оформлено и не зарегистрировано должным образом. Получается, что фактически оно не принадлежит своему владельцу.

Если у вас возникла проблема с кадастровым номером, он не соответствует требованиям законодательства или вовсе не указан, то, по сути, квартира оформлена не на вас и осталась в собственности того, кому она принадлежала до этого, то есть государству или муниципалитету. Право собственности к вам не перешло. Сейчас при покупке квартир в новостройках свидетельства о регистрации права часто вообще не выдают. Это незаконно, потому что оно обязательно должно быть у каждого объекта недвижимости, который приватизирован или приобретен по договору купли-продажи, и в нем должен быть представлен кадастровый номер.

Если в вашем свидетельстве о регистрации права собственности на недвижимое имущество нет кадастрового номера, необходимо срочно сделать запрос информации о нем (*Документ 2*).

## **Право собственности на общедомовое имущество**

В свидетельстве о регистрации права у вас, скорее всего, прописано только право собственности на квартиру. Право собственности на общедомовое имущество там не прописано. Ни лифты, ни лестницы, ни лифтовые шахты, ни придомовая территория, несколько соток которой принадлежит вам — ничего из этого в свидетельстве о регистрации не указано. Но при этом вам регулярно приходят квитанции, которые требуют от вас внести плату за общедомовое имущество, на общедомовые нужды и т.п. Но почему вы должны за все это платить, если вам это не принадлежит?

Часто можно услышать мнение, что мы платим не за владение, а за пользование этими ресурсами. Это мнение, безусловно,

имеет право на жизнь, но, поскольку мы во всем руководствуемся законодательством, давайте посмотрим, какая в нем есть по этому вопросу информация.

Например, **Жилищный кодекс РФ, статья 36** «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме». На эту статью очень часто ссылаются муниципалитеты и администрации:

*Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. То есть, если вы собственник жилого помещения, то вам на праве общедолевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, а именно:*

*помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);*

*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;*

*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;*

*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.*

В этой статье прописано, что именно из общедомового имущества принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, чем именно они якобы владеют. Почему якобы? Потому что статья эта чисто декларативная. Чтобы мы стали реальными собственниками всего этого имущества, оно должно быть передано нам в собственность. Как квартира: она находится в нашей собственности, и у нас есть свидетельство о праве собственности на нее.

Но применительно к общедомовому имуществу ничего подобного нет. Ни у кого общедомовое имущество в свидетельстве о регистрации права не значится. Получается, что оно нам в собственность передано не было. И на якобы принадлежащей нам земле, в любых помещениях, которые есть в доме, в тех же подвалах или на крыше, кто-то спокойно может открыть какой-нибудь ресторанчик или сделать коммерческую автостоянку. И у нас — собственников квартир — никто не будет спрашивать разрешения. Хотя по закону мы вроде как являемся собственниками общедомового имущества.

В статье 36 Жилищного кодекса РФ есть и другие пункты, о которых тоже важно сказать.

*2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.*

*Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.*

*6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют,*

*пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.*

По закону получается, что в случае разрушения дома собственники имеют право на аналогичную долю общедомового имущества, в соответствии с той долей, которая была у них ранее. Но если эта доля ни на имущество, ни на землю нигде не прописана, то как понять, что кому принадлежало раньше? Получается, это вообще нигде не зафиксировано. Каким образом тогда этот земельный участок останется в пользовании, если случится стихийное бедствие, или дом пойдет под снос, или начнется олимпийская стройка и жильцов начнут массово переселять? Каким образом эта земля останется в пользовании — дома нет, и нигде не прописано, что люди владели участком? На каком основании? А нет никаких оснований.

Эта статья имеет декларативный характер, потому что отсутствует механизм реализации закрепленного в ней права. Эта статья есть, но она не исполняется. Право собственности на общедомовое имущество и участок земли обязательно должно быть зарегистрировано на бумаге, как право на квартиру. А такой регистрации нет. Это значит, что если что-то случится с домом, то вам никто ничего взамен не предоставит, потому что нет подтверждения вашего права собственности на данный земельный участок.

В 1980-х годах и даже в начале 1990-х все документы оформляли так, как надо. А в конце 1990-х и в 2000-х уже стали появляться такие нюансы. Доли общедомового имущества перестали выделять, как это должно быть по закону.

## **Определение доли общедомового имущества**

**Жилищный кодекс РФ.** Статья 37 указывает, что *доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.*

То есть, допустим, если площадь вашей квартиры 50 квадратных метров, а общая площадь всех жилых помещений в доме 500 квадратных метров, то вам принадлежит 1/10 часть общедомового имущества. Соответственно, и земли вам должна полагаться 1/10 часть, это получается 5 квадратных метров в вашем случае.

Эта же норма повторяется и в статье 15 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в которой указывается, что доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего на праве собственности помещения в многоквартирном доме, если принятым до вступления в силу Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ решением общего собрания собственников помещений или иным соглашением всех участников долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не установлено иное.

*Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.*

Это означает, что, если вы продали свою квартиру, то вы якобы автоматически продали и свою часть земли и общедомового имущества. Вы бы могли ее продать, если бы она у вас была адекватно оформлена в собственность. А в сложившейся ситуации вы этого сделать не можете.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествующего собственника такого помещения.

Если продавец был собственником 5 квадратных метров придомовой территории, то и покупатель будет собственником этих 5 квадратных метров. Опять же, в случае, если бы это было прописано в свидетельстве о регистрации права.

*Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе: осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;*

То есть вы не можете прийти и попросить выделить вам ваши 5 метров придомовой территории и посадить там, например, картошку. Эта земля, что находится под домом и вокруг него, и там никакую картошку посадить нельзя;

*отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные*

*действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.*

То есть нельзя отдельно продавать квартиру, кусок крыши и кусок земли под домом.

Получается, что общее имущество, и придомовое, и общедомовое, является собственностью всех владельцев квартир, которые проживают в данном конкретном доме. Нельзя говорить, что какие-то отдельные конкретные метры — мои, или что вот эта лестница — моя. Раз оно общее, то нельзя, например, загородить кусок лестничной площадки, потому что это будет мешать остальным. Крыша тоже принадлежит всем, поэтому незаконно на нее вешать замок, чтобы к ней был доступ только у владельцев квартир на верхних этажах. Подобные препятствия противоречат санитарным нормам и нормам противопожарной безопасности, которые обязательно нужно соблюдать. Потому что, если вдруг что-то случится — пожар, например, или потоп, подобная самодеятельность будет мешать их ликвидации. Поэтому необходимо своевременно решать подобные вопросы общим собранием жильцов или жаловаться в УК или ТСЖ, чтобы такого не было.

### **Жилищный кодекс РФ. Статья 153:**

*2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:*

*нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;*

*1. 1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;*

*2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;*

*3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;*

*4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;*

**Комментарий.** Если вы являетесь членом какого-то кооператива или ЖСК и вам принадлежит жилое помещение, вы обязаны платить за него



на основании решения этого кооператива или на основании решения ЖСК. В этом случае не нужен никакой договор, достаточно решения. Если вы в каком-то кооперативе строите квартиру и платите за нее паи, то после того, как вы все паи выплатите, этот кооператив станет для вас управляющей компанией или ТСЖ, и тогда уже заключение договора будет необходимо;

*5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;*

*6) лица, принявшего от застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию помещения в данном доме по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента такой передачи;*

*7) застройщика (лица, обеспечивающего строительство многоквартирного дома) в отношении помещений в данном доме, не переданных иным лицам по передаточному акту или иному документу о передаче, с момента выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.*

То есть обязанность внесения платы наступает с момента возникновения права собственности как на жилое помещение, так и на общедомовое имущество.

Но на общедомовое имущество право должным образом не оформлено! А многие думают, раз они собственники квартир, раз пользуются этим имуществом, то обязаны за него платить. Но в законодательстве четко прописано: платить за имущество должны собственники. А у нас собственность на это имущество не оформлена. Этот тонкий момент очень важно понять.

**В статье 153 Жилищного кодекса РФ также сказано:**

*3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.*

**Жилищный кодекс РФ. Статья 154 «Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги»:**

*3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответ-*

*ствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.*

Закон нам разрешает заключать договора с ресурсопоставляющими компаниями и оплачивать им услуги напрямую. Но технически это реализовать сложно. Поэтому, как правило, мы оплачиваем услуги через посредников, то есть через УК, ТСЖ или ЖСК. При этом тарифы получаются выше, потому что эти организации накидывают на них свою маржу. *Если бы мы платили напрямую в ресурсные компании, это было бы дешевле.*

**Жилищный кодекс РФ. Статья 155 «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги»:**

*10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.*

Но очень часто таких договоров нет или их боятся заключать. Потому что в них должна быть прописана зона ответственности. Если поставщик не выполняет обязательства в полном объеме и в надлежащем качестве, для него это чревато последствиями. Даже договора с УК мало у кого есть, договора же с ресурсопоставляющими компаниями или с компаниями, которые оказывают услуги по содержанию и ремонту домов, встречаются еще реже.

**Комментарий.** Это настоящая краткая история приватизации. Когда Советский Союз прекратил свое существование, жилищный фонд СССР перешел к России и стал собственностью нового государства. И оно, как собственник этого имущества, должно было его содержать, ремонтировать и т.д., то есть постоянно нести определенные расходы. Но в масштабах страны это очень большие деньги, и государство регулярно их выделять не было готово. Тем более, если вспомнить начало 1990-х годов и исходившую сверху абсолютную уверенность, что только стоит все передать в частные руки, как тут же все сразу «расцветет пышным цветом: и жизнь, и искусства, и перспективы», а «невидимая рука рынка» все нам наладит.

Поэтому решено было передать жилье в частные руки. Государство единоразово выделило достаточно большие деньги, чтобы провести капитальные и текущие ремонты жилого фонда, а потом в отремонтированном виде передать его людям в собственность. И, соответственно, свалить с себя

бремя расходов и переложить их на владельцев жилья. Чтобы дальше уже они, как собственники квартир и домов, несли все расходы по содержанию и ремонту.

Но что из этого получилось? Деньги, конечно, выделили, но практически ничего не отремонтировали. Может быть, кому-то и повезло с ремонтом, но совсем немногим. Большую часть денег, как водится, разворовали, а жилищный фонд остался в плачевном состоянии.

Если человек подписывает договор о том, что ему передается в собственность общедомовое имущество, он соглашается, что ему принадлежит какая-то доля этого имущества, и теперь уже он несет ответственность за эту долю. Но получает он ее в неотремонтированном состоянии, а кому это надо? Естественно, сначала надо добиться, чтобы в доме сделали ремонт, и только потом передавали его в собственность.

Обратите внимание, что приватизацию пролонгируют каждый год, в последний раз она была продлена до 1 марта 2017 года. Но в 2017 году это прекратилось и теперь приватизация продлена бессрочно!

Все потому, что далеко не все люди соглашаются приватизировать жилье. Кто хотел, уже все оформил в собственность, а кто не хочет, тех еще дожимают. Потому что приватизировать – это значит принять все в том виде, в котором оно находится, и в таком виде себе оставить. И уже потом самому, на собственные средства, все ремонтировать. Это и долго, и дорого, и не совсем законно со стороны тех, кто передает людям имущество в таком состоянии.

Все, что вам было передано в процессе приватизации, прописано в свидетельстве о регистрации права. Общедомовое имущество там не значится. Получается, что приватизировали вы только квартиру. Все прочее осталось в собственности у тех, кому оно принадлежало до этого, то есть у государства и муниципалитетов. Спрашивается, почему вы должны за это платить и насколько это правомерно?

Так кому же принадлежит общедомовое имущество?

Чтобы ответить на этот вопрос, необходимо запросить выписку из реестра муниципальной собственности (*Документы 3 и 4*).

Скорее всего, из этой выписки ясно видно, что **общедомовое имущество жильцам дома не принадлежит, оно является собственностью государства либо муниципалитета**. А как мы уже говорили, платить за него должны собственники. Не пользователи, в законодательстве нигде ни разу не встречается слово «пользователи», а именно собственники. Люди, которые живут

в доме, то есть мы с вами, собственниками этого имущества не являются и в принципе платить за него не обязаны. И сейчас многие столкнулись с такой проблемой, что муниципалитеты перестали выдавать эти выписки, поскольку они снимают все вопросы о собственнике, то есть плательщике.

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 13.10.1997 № 1301 «О государственном учете жилищного фонда России» технический учет жилого фонда возлагается на муниципальные бюро технической инвентаризации (БТИ), и, как показала практика, сведения о собственниках объектов нежилой недвижимости подтверждают, что собственниками общедомового имущества являются муниципалитеты.

Во исполнение этого постановления Правительства РФ изданы приказы Госстроя РФ от 4 декабря 1997 г. № 17–127 и от 20 июня 2000 г. № 138.

Многие полагают, что, если в свидетельстве о регистрации права общедомовое имущество не прописано, то, может быть, есть какой-то другой документ, например, другое свидетельство, где оно указано. Или оно автоматически присоединяется к приобретенной квартире. Давайте посмотрим, что на этот счет указывается в законодательстве.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» конкретизирует понятия государственного реестра, государственной регистрации и др.

*Единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных в соответствии с настоящим Федеральным законом сведений.*

*Государственная регистрация прав на недвижимое имущество — юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества (далее — государственная регистрация прав).*

*Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.*

*Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.*

То есть регистрация права может осуществляться только через внесение записи в единый государственный реестр прав (ЕГРП). Соответственно, никакого «автоматически» быть не может. Потому что в законе четко прописан один-единственный способ регистрации права — внесение записи в ЕГРП, другого варианта не существует. Все вопросы, что нам принадлежит или что нам не принадлежит, можно запросто снять, если обратиться в этот единый государственный реестр.

*Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.*

Автоматически, то есть просто на основании свидетельства о праве собственности на квартиру, общедомовое имущество к собственнику жилого помещения перейти никак не может. Оно точно так же, как и объект недвижимости, должно быть зарегистрировано надлежащим образом. Соответствующие статьи Жилищного кодекса, в частности, статья 30, просто проговаривает, что собственник жилого помещения несет бремя содержания общедомового имущества.

Конечно, он его несет, это не обсуждается. Но прежде, чем нести это бремя, его нужно соответствующим образом оформить и зарегистрировать. Совершить те процедуры, о которых мы говорили ранее. А передача в собственность происходит только посредством регистрации и никак иначе. Регистрация же, в свою очередь, происходит посредством внесения записи в единый государственный реестр прав (ЕГРП). И пока этой записи нет — общедомового имущества у нас в собственности нет.

**Жилищный кодекс РФ. Статья 38 «Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме».**

*При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.*

Эта статья очень важная, на нее очень часто ссылаются администрации, УК, прочие организации — что, якобы, право собственности к гражданину переходит автоматически, потому что такой порядок прописан в первой части статьи. Но. Есть же еще часть 2, на которую нужно обратить самое пристальное внимание.

*Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.*

Если у нас не зарегистрировано право на общедомовое имущество, то условия договора, который сопровождает переход общедомового имущества, являются ничтожными. Так прописано в законодательстве. И мы уже проговорили, что регистрация у нас происходит одним единственным путем — путем внесения записи в ЕГРП. Смысл всей статьи сводится к тому, что, если у нас этой регистрации не было, перехода права собственности не было, то вся сделка является ничтожной в части того, что вы должны содержать общедомовое имущество.

Есть еще один важный момент. Чтобы зарегистрировать право собственности на что-либо, например, на объект недвижимости, общедомовое имущество или земельный участок, нужно обязательно подать документы в ЕГРП. Это к вопросу о том, что автоматически оно не передается. Это тоже прописано в законодательстве.

Представление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ).

В статье 9 «Реестр прав на недвижимость» Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в пункте 3 (подпункт 5) указывается, что

*«В реестр прав на недвижимость вносятся следующие дополнительные сведения:*

*<...>*

*5) размер доли в праве общей долевой собственности на общее имущество, в том числе на земельный участок, собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании».*

Поэтому в регистрирующий орган при представлении заявления о государственной регистрации прав на помещение в многоквартирном доме одновременно подается заявление о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в данном многоквартирном доме (при наличии в ЕГРН сведений о них). К заявлениям прилагается соответствующий пакет документов и уплачивается государственная пошлина в размере, установленном подпунктом 23 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса РФ.

Например, если в ЕГРН содержатся сведения о праве продавца на долю в общем имуществе дома, то при приобретении квартиры одним собственником покупатель-гражданин уплачивает госпошлину в размере 2000 рублей (за регистрацию права на квартиру) и 200 рублей (за регистрацию права на долю в общем имуществе многоквартирного дома).

Отсутствие при представлении заявления о государственной регистрации прав (перехода прав) на помещение в многоквартирном доме заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в данном многоквартирном доме (при наличии в ЕГРН сведений о них), является основанием для приостановления осуществления государственной регистрации прав.

Основанием этих действий является наличие в ЕГРН сведений об объектах недвижимости, являющихся общим имуществом в данном многоквартирном доме.

Чтобы оформление прав на квартиру прошло без задержек, Росреестр рекомендует обращать внимание на необходимость

представления заявления на переход права и регистрацию права не только в отношении приобретаемого помещения (квартиры, нежилого помещения), но и на общее имущество в многоквартирном доме, в котором приобретается указанное помещение.

Можно ли внести какие-либо исправления или дополнительные сведения в ЕГРН?

Можно — статья 13, подпункт 3) предусматривает внесение таких сведений «в уведомительном порядке — при внесении в установленных ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ случаях дополнительных сведений, внесение которых в Единый государственный реестр недвижимости не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости».

Заявления на осуществление государственной регистрации прав на недвижимость принимаются от «... 5) собственника объекта недвижимости и (или) лица, в пользу которого устанавливаются ограничения прав и обременения объекта недвижимости, — при государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации ограничений прав и обременений объекта недвижимости, в том числе в связи с образованием или прекращением существования части объекта недвижимости, на которую распространяются соответствующие ограничения прав и обременения».

Чем подтверждается право на объект недвижимости?

В соответствии со статьей 28 «Удостоверение осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав» ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация возникновения или перехода прав на недвижимое имущество удостоверяются *выпиской* из Единого государственного реестра недвижимости.

Форма выписки, состав сведений, включаемых в нее, а также требования к ее формату в электронной форме определяются в соответствии со статьей 62 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ. При этом государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения, ограничения права на жилое или нежилое помещение в многоквартирных домах и обременения такого помещения одновременно является государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения, ограничения нераз-



рывно связанных с ним права общей долевой собственности на общее имущество и обременения такого имущества (статья 42 указанного федерального закона).

Поэтому еще раз посмотрите на свидетельство о регистрации права (выписку), которое было выдано либо в результате приватизации, либо в результате сделки купли-продажи. По закону, внем обязательно должно быть описано общедомовое имущество с указанием размера доли, в том числе и земельного участка.

Если такой записи нет, у вас этого имущества нет, кто бы и что бы по этому поводу вам ни говорил. Потому что свидетельства о праве собственности оформляются только на основании внесения данных в ЕГРП.

То же самое касается случаев, когда нет свидетельства о регистрации права, но есть договор. Свидетельство должно быть обязательно. Оно подтверждает ваше право владения имуществом.

В отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, следует руководствоваться положениями статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ (ред. от 02.08.2019) «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в которой указывается, что:

1. В существующей застройке поселений земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, является общей долевой собственностью собственников помещений в многоквартирном доме.

2. Земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, который образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.

3. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе

обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

Далее в этой статье указан порядок действий уполномоченных государственных или муниципальных органов по оформлению права собственников помещений в многоквартирном доме на этот земельный участок.

## **Ремонт общего имущества в многоквартирном доме**

**Жилищный кодекс РФ. Статья 158 «Расходы собственников помещений в многоквартирном доме»:**

*1. Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.*

Здесь четко прописано, что участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома необходимо соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Эта проблема специально рассматривается с разных сторон, чтобы было понятно: до тех пор, пока общедомовое имущество вам не принадлежит, нести расходы на его содержание вы не обязаны, так как ваше право на это имущество нигде не зарегистрировано.

С учетом 181 статьи Жилищного кодекса РФ, если в вашем доме вдруг начинают капитальный ремонт, у вас должно пройти общее собрание собственников помещений с принятием решения по этому вопросу.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капи-

тального ремонта и иных, не запрещенных законом источников. У нас есть фонд капитального ремонта, есть программа капитальных ремонтов, она расписана на несколько лет вперед — что, когда и у кого будет ремонтироваться. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности к новому собственнику переходят и обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт. В том числе и неисполненные предыдущим собственником обязательства.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не определили размер платы за содержание и ремонт общего имущества, то он устанавливается органом местного самоуправления. Но возникает вопрос: а что, в ваших документах где-то есть отметка о том, что общедомовое имущество, которое подлежит ремонту, принадлежит собственникам помещений, жильцам квартир? Нет. Тогда на каком основании вы должны нести бремя расходов, связанных с содержанием дома в целом?

По закону вам должна быть выделена доля, на которую начисляется плата на общедомовые нужды, в том числе на капитальный ремонт. Пока этой доли у вас нет, все эти обязательства точно также являются декларативными. То есть они вроде как законны, но существуют только на бумаге. Потому что у нас нет самого предмета этой собственности. Общедомовое имущество как принадлежало государству, так и принадлежит, оно на его содержание и ремонт деньги как выделяло, так и выделяет. А УК, которые получают деньги и от государства, и от жильцов, живут просто шоколадно.

Так что же — не платить?

Не платить тоже нельзя. Об этом говорит приведенный ниже пример.

Судебная коллегия по административным делам Верховного Суда Российской Федерации 4 июня 2014 г. рассмотрела в открытом судебном заседании дело по заявлению Безуглого Н.В. о признании противоречащим федеральному законодательству и недействующим Закона Белгородской области от 31 января

2013 года «О создании системы финансирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Белгородской области» по апелляционной жалобе Безуглого Н. В. на решение Белгородского областного суда от 10 февраля 2014 года.

Безуглый Н. В. обратился в Белгородский областной суд с заявлением об оспаривании названного закона, ссылаясь на то, что оспариваемые нормы противоречат положениям ст. 1–3 Гражданского Кодекса Российской Федерации, Федеральному закону № 122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и незаконно возлагает на собственников жилых помещений в многоквартирных домах обязанность по уплате денежных средств за ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

Суд ... не согласился с доводами заявителя о том, что при отсутствии зарегистрированного в установленном порядке права на долю в общем имуществе, собственники помещений не должны оплачивать взносы на капитальный ремонт, поскольку право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона вне зависимости от его регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, судебная система исходит из норм гражданского права, согласно которым «право общей долевой собственности на общее имущество принадлежит собственникам помещений в здании в силу закона».

Налицо коллизия — противоречие норм права.

Но проблема эта не теоретическая. Практическая сторона ее в том, что в состав общедомовой собственности входят «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».

Использование этих помещений может приносить доход — путем сдачи в аренду, их продажи (под видом приватизации). Этим часто занимаются реальные собственники, а также используют и другие возможности использования общедомовой

собственности (например, размещение рекламных щитов на фасаде или крыше многоквартирного дома и т.д.).

Этот доход мог бы использоваться для общедомовых расходов — например, для взносов на капитальный ремонт.

Но это зависит от того, готовы ли собственники жилых помещений в многоквартирном доме за это бороться: добиваться оформления и реального признания своих прав на общедомовое имущество, истребования этого имущества из чужого незаконного владения и т.д. Наиболее приемлемой для этого формой организации по закону является ТСЖ — товарищество собственников жилья.

## КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Капитальный ремонт, «необходимость которого» отмечалась еще при начале приватизации жилищного фонда в Российской Федерации, стала частью большой реформы ЖКХ в 2012 году.

Направления реформы:

- перевод коммунальной отрасли на рыночные отношения.
- привлечение частного бизнеса (и частных инвестиций), стимулирование конкуренции, повышение качества коммунальных услуг, избавление отрасли от образовавшихся монополий.
- модернизация всего комплекса жилищно-коммунального хозяйства.
- формирование института эффективного собственника.
- капитальный ремонт многоквартирных домов.
- переселение граждан из аварийного жилья.
- внедрение энергоэффективных технологий в отрасли.
- сохранение системы социальной защиты и поддержка льготных слоев населения.

Основные задачи реализации реформы возлагались на созданную в 2007 г. по решению Правительства РФ государственную корпорацию Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно ЖК РФ и постановлению Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» *многоквартирный дом* — это коллективная собственность собственников помещений в нем. Таким образом, владельцы квартир владеют еще и домом в целом, несут ответственность за его состоянием и обязаны своевременно обеспечивать проведение капитального ремонта. Для этого Жилищный кодекс наделил собственников широким спектром прав. Однако в ходе приватизации дома передавались гражданам в ветхом виде. На ремонт требуются значительные

средства, которых у собственников нет. Кроме того, у собственников нет навыков управления домом.

В процессе внедрения в систему ЖКХ России рыночных механизмов производился постепенный переход на 100-процентную оплату жилищно-коммунальных услуг, что в среднем по Российской Федерации повлекло увеличение расходов населения примерно на 20–25 %. При этом для защиты малоимущих граждан сохраняется система социальной защиты в виде компенсационных выплат.

В 2010 г. Министерством регионального развития от лица Правительства РФ было подписано соглашение со Всемирным банком (МБРР) о реализации совместного проекта «Реформа ЖКХ в России». 200 млн долларов выделил Всемирный банк, еще 6 млн выделило Правительство РФ в качестве безвозмездного гранта, который был направлен городам-участникам проекта для восстановления и реконструкции жилищно-коммунальной инфраструктуры. Участниками программы Правительства РФ и Всемирного банка стали Братск, Волжский, Иваново, Набережные Челны, Нефтеюганск, Новокуйбышевск, Оренбург, Саранск, Тула и Чебоксары, резервные города — Архангельск, Димитровград, Пятигорск и Череповец.

25 декабря 2012 г. Президентом России был подписан Федеральный закон, вводящий в Жилищный кодекс РФ систему взимания с собственников жилых помещений взносов на капитальный ремонт жилых домов. В соответствии с этими поправками собственники жилья были обязаны вносить деньги на спецсчет для ремонта своего дома, либо перечислять их региональному оператору в «общий котел», который при отсутствии решения вводился по умолчанию. Отказаться от участия в «кассе взаимопомощи» в пользу спецсчета можно только после погашения долгов перед оператором и в основном не ранее чем через два года.

Взносы на капитальный ремонт были введены в разных регионах России в течение 2013–2015 гг., при этом Москва стала последним регионом, где предусматривалась выплата таких взносов. В целом минимальный размер взноса зависит от площади жилого помещения, его типа и устанавливается законодательным актом субъекта Российской Федерации. Например, в Москве минимальный взнос на 2019 год составил 18,19 руб.

на 1 кв. м площади в месяц, а в Санкт-Петербурге — 4–5 руб. (с 1 января 2019 года). Таким образом, в Москве собственник квартиры площадью 60 кв. м за капремонт стал платить 900 руб. в месяц, а в Санкт-Петербурге — 240–300 руб.

Собранные деньги добавляются к уже действующим программам капремонта. Сбор взносов является бессрочным.

Размер взноса на капитальный ремонт по стране является разным, каждый регион самостоятельно устанавливает размер такого взноса. Ежегодно плата за капитальный ремонт возрастает, поскольку размер взноса ежегодно подлежит индексации в сторону увеличения. В каждом регионе РФ своя региональная программа капитального ремонта, рассчитанная на 30 лет, которая содержит сведения о перечне домов, подлежащих ремонту, год проведения ремонта, виды ремонта.

В соответствии с ч. 1 ст. 166 Жилищного кодекса РФ, перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, включает:

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

Законом субъекта РФ виды капитального ремонта могут быть дополнены услугами и (или) работами по:

- утеплению фасада,
- переустройству неветилируемой крыши на вентилируемую крышу,
- устройству выходов на кровлю,
- установке коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа),
- и другими видами услуг и (или) работ.



Собственники не вправе отказаться от оплаты взносов на капитальный ремонт, поскольку оплата взносов — это не право, а обязанность собственника. В случае неоплаты взносов предусмотрена ответственность в виде пени; взыскания долга в судебном порядке; приостановление выплаты льгот и субсидий в соответствии со ст.ст.154, 159–160 ЖК РФ.

При этом общая сумма сборов на капитальный ремонт в 2015 г. составила 97 млрд руб., из которых направлено на проведение ремонтных работ 25 млрд руб., а собираемость взносов составила 77 %.

На пресс-конференции Фонда капремонта Санкт-Петербурга сообщалось, что с начала 2018 г. жители города собрали на капитальный ремонт 1 млрд 21 млн рублей. Уровень собираемости взносов в городе является одним из самых высоких по стране — более 92 %. При этом 300 тысяч горожан уклоняются от уплаты, их суммарный долг составляет более 1 млрд рублей. Фонд направил им более 100 тысяч писем, благодаря чему удалось добиться выплаты 372 млн рублей. Размер взноса в Петербурге рассчитывается в зависимости от типа дома и составляет от 3 до 4 рублей за квадратный метр площади. В 2018 году в Фонде планируют собрать 4 млрд рублей взносов. С 2014 года петербуржцы собрали более 11 млрд рублей взносов на проведение капитального ремонта.

**Почему возникла необходимость собирать деньги с жильцов на капитальный ремонт?** Потребность во взимании взносов возникла из-за быстрого увеличения доли ветхого и аварийного жилья в Российской Федерации. Массовое жилищное строительство в городах России, начатое в конце 1950-х — начале 1960-х гг. привело к тому, что значительные объемы жилого фонда по прошествии пятидесяти лет их эксплуатации стали требовать неотложного капитального ремонта. Если в 1990 г. доля жилищного фонда, требующего капитального ремонта, составляла 32,2 млн м<sup>2</sup> (1,3 % от общего жилого фонда), то к 2010 г. она составила уже 100 млн м<sup>2</sup> (более 3 %). Регионы сами изыскивали средства для капитального ремонта жилых помещений и далеко не у всех это успешно получалось. Недостаток в бюджетах всех уровней средств на проведение капитального ремонта жилого фонда требует принятия непопулярных решений.

**Куда поступают взносы и как они распределяются?** Собранные средства направляются в специальный фонд для проведения капитального ремонта, созданный в каждом из российских регионов. При этом по решению жильцов, средства могут поступать на специальный счет в банке.

В первом случае власти региона сами определяют порядок и очередность проведения ремонтных работ, на капитальный ремонт каких домов направить собранные средства, во втором случае все собранные средства идут только на проведение капитального ремонта конкретного дома.

**Что подлежит капитальному ремонту?** Согласно ЖК РФ, в объем работ по капитальному ремонту входит ремонт крыши, фасада, фундамента, подвальных помещений, внутридомовых инженерных систем, в том числе замена электропроводки и лифтов. При этом по решению субъекта федерации или собственников жилья список может расширяться: например, к нему может быть добавлено утепление фасада. В Москве, например, при подготовке программы капитального ремонта в перечень работ и услуг по капремонту было включено 14 пунктов. Кроме того, нужно учитывать, что в рамках программы капитального ремонта ремонту подлежат только многоквартирные дома (больше трех квартир).

**Когда будут ремонтировать дома, кто и как определяет даты?**

Независимо от того, каким образом и на каких счетах собраны деньги для проведения капитального ремонта, сроки и даты проведения капитального ремонта каждого конкретного дома определяют органы государственной власти субъекта Федерации с учетом возраста, состояния инженерных систем и коммуникаций дома, а также действующих нормативов по капремонту.

**После проведения капремонта взимание взносов прекратится?**

Уплата взносов на капитальный ремонт является «постоянной» обязанностью собственников жилых помещений. Во-первых, нужно будет продолжать «копить» на следующий капремонт, во-вторых, вполне возможно, что какие-то капремонты проведены «авансом» с учетом возраста, состояния инженерных систем и коммуникаций дома еще до того, как была собрана

необходимая сумма на капитальный ремонт с собственников жилых помещений.

**Кто должен платить взносы на капитальный ремонт?** Не платят взносы собственники домов, в которых менее трех квартир, а также наниматели жилья (в том числе и по социальному найму). Также не взимается плата с собственников домов, признанных аварийными или подлежащих реконструкции или сносу. Действуют различные льготы (в том числе до 100 % взноса) для пенсионеров, отдельных категорий инвалидов и т.д.

**Кто платит взносы в случае, если квартира не приватизирована?** В случае социального найма, служебных квартир и т.п., взносы за капремонт платит муниципалитет, поэтому в платежных документах у жильцов неприватизированных квартир такого вида расходов быть не должно. Но муниципалитет может учесть эти взносы при повышении стоимости найма.

**Можно ли не платить и какие есть санкции за неуплату?** Взносы на капремонт установлены федеральным законом, согласно которому собственники обязаны платить за содержание своего имущества. Обычно их включают в платежные документы по ЖКХ, поэтому санкции будут такими же, как при неуплате квартплаты, газоснабжения и т.д. Долг с учетом пеней будет взыскиваться с неплательщиков через суд. Выселить собственника жилья, накопившего крупную задолженность, невозможно, однако к нему могут быть применены различные санкции, в том числе ограничение по выезду за границу.

**Насколько законны эти взносы?** Учитывая, что взносы установлены Федеральным законом, поэтому обязательны для уплаты. Однако, в случае уплаты собственником денег в «общую копилку» для всего субъекта Федерации, они могут даже не дожидаться ремонта. Например, в случае смерти или продажи квартиры.

В свое время была проведена дискуссия о конституционности системы распределения взносов, насколько соответствует Конституции Российской Федерации норма закона, обязывающая собственников жилья оплачивать капитальный ремонт чужой собственности. Об этом в октябре 2015 г. группа депутатов Государственной Думы направила обращение в Конституционный Суд РФ.

Генеральная прокуратура РФ первоначально поддержала обращение депутатов, но отозвала свою поддержку 24 февраля 2016 года. Против изменения нормы выступили министерства финансов, юстиции, а также строительства и ЖКХ. 12 апреля Конституционный суд признал законными взносы на капитальный ремонт в «общий котел», однако подчеркнул, что очередность проведения ремонта должна определяться на основе объективного состояния домов и может быть оспорена жильцами в судебном порядке.

**Результаты и показатели.** В 2016 г. специальные счета для накопления средств на проведение капитального ремонта открыли порядка 10 % жителей — владельцев жилых помещений. Общая сумма сборов на капитальный ремонт в 2015 г. составила 97 млрд руб., но направлено из них на проведение ремонтных работ только 25 млрд руб. Собираемость взносов на капитальный ремонт за 2015 г. составила 77 %. В 2016 г. по данным Минстроя России объемы проведенного капитального ремонта вдвое превысили результаты предыдущего года, собираемость взносов составила 85,7 %. При этом к 1 января 2017 г. не было использовано почти 133 млрд руб.

**Оценки закона.** 3 марта 2016 года Конституционный суд РФ начал рассмотрение жалобы от депутатов КПрФ и «Справедливой России» на введение взносов на капремонт. Заявители называли его незаконно установленным налогом, также критикуя механизм взимания и использования взносов. Особое внимание они обращали на отсутствие судебной защиты в случаях нецелевого расходования или банкротства операторов, а также отсутствие учета инфляции (так как проценты на уплаченные суммы не начисляются, что может вылиться в будущем в банальную нехватку средств). При этом местные власти за 20 лет смогли отремонтировать только 10 % жилья, хотя согласно законам все это нужно было сделать до приватизации.

Представители властей заявляли о конституционности нововведения, хотя и признавали наличие «вопиющих нарушений». При отмене взносов они пугали ростом доли аварийного жилья и отсутствие гарантий, что собственники смогут оценить свои средства и накопить нужную сумму. Генпрокуратура РФ сначала

поддержала заявителей, но 20 февраля отозвала свое мнение и присоединилась к представителям властей.

12 апреля Конституционный суд отклонил поданную думской оппозицией жалобу, разрешив гражданам оспаривать механизм реализации оспоренных правил и предписав законодателю его уточнить.

Остроту ситуации добавляют долги властей, которые по ст. 16 закона «О приватизации» были обязаны к моменту приватизации провести капремонт жилищного фонда. Инвентаризация этих обязательств с 1991 по 2012 год не проводилась, порядок их исполнения не установлен. До 2005 года государство частично сократило задолженность на деньги от продажи активов ЮКОСа, но в 2012 г. де-факто отказалось от долгов. Теперь доказать обязанность властей отремонтировать дома можно только через суд. За 20 лет государство отремонтировало лишь 10 % жилья, половина домов нуждается в ремонте, но треть из них должна была быть отремонтирована на момент приватизации.

Поддержала заявителей и омбудсмен РФ Элла Памфилова.

Полпред президента Михаил Кротов предупредил, что в случае срыва программы «темпы прироста аварийного фонда возрастут» и нет «гарантий, что собственники смогут оценить свои средства и накопить нужную сумму». Генпрокуратура сначала поддержала заявителей, а 20 февраля отозвала свое мнение. Минстрой доказывал, что «региональные операторы созданы в помощь пассивным собственникам, которые не могут сами ремонтировать дома».

Решение Конституционного Суда РФ свелось к подробному изложению оспоренных думским меньшинством правил финансирования капремонта за счет граждан, которые признаны конституционными. С мнением депутатов, что речь идет о неправомерно установленном налоге, Конституционный Суд не согласился, сославшись на «индивидуально возмездный» характер принудительных взносов. А возможность муниципалитетов выбирать способ уплаты взносов «в общий котел» без согласия и надлежащего информирования граждан и право региональных операторов произвольно ими распоряжаться Конституционный Суд РФ велел исправить путем уточнения

законодательного механизма, разрешив гражданам обращаться по этому поводу в суд.

Не освободил Конституционный Суд от уплаты взносов и собственников домов, которые власти были обязаны в соответствии с законодательством отремонтировать на момент их приватизации. Государство должно исполнить эти обязательства, говорится в решении КС, однако инвентаризация нуждавшихся в капремонте еще 20 лет назад домов до сих пор не проведена, и механизм его финансирования не установлен. Конституционный Суд предложил законодателю восполнить этот пробел, но подчеркнул: тот факт, что ремонт не был проведен бывшим наймодателем, не может служить основанием для уклонения от взносов (при этом из 1,5 млн домов, нуждавшихся в капитальном ремонте, были отремонтированы всего 136 тысяч).

### **Нормативные документы по капитальному ремонту**

Сроки капитального ремонта многоквартирных домов определяются документом, который называется Ведомственные строительные нормы ВСН 58–88 (р) «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312).

В этом документе прописано абсолютно все. Весь его можете не читать, сразу переходите к приложениям.

*Приложение 2.* «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации зданий и объектов».

*Приложение 3.* «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов»

Изучите этот документ очень внимательно и узнайте, насколько долгой должна быть эксплуатация каждого объекта. Здесь вы найдете информацию по всему перечню работ.

*Приложение 4.* «Перечень основных работ по техническому обслуживанию зданий и объектов».

Здесь перечислено все, что должны делать при периодических осмотрах. Перечень работ достаточно широк. Когда идет

текущий ремонт или осматривают вашу квартиру, проверяют ли у вас все, что указано в этом приложении?

Почему это важно? Потому что за этим должны следить УК или ТСЖ.

*Приложение 5. «Периодичность проведения осмотров элементов и помещений зданий и объектов».*

Это один из документов, которые помогают нам контролировать качество предоставляемых УК услуг в части ремонтов. Крыша у вас должна осматриваться не реже, чем раз в полгода. Вентиляционные каналы — раз в год, полы — раз в год, перила и ограждающие решетки — раз в 6 месяцев. Соблюдается ли такая периодичность в вашем доме? Если нет, за этим обязательно надо следить.

Во-первых, это пожароопасно. Во-вторых, если с вас собирают деньги на какие-то ремонты, то вот вам весомый компромат. Не только жильцы должны платить в срок, но и УК должна предоставлять качественные услуги. Можете сослаться на Закон о защите прав потребителей. Если вы платите, то имеете право получать услуги соответствующего качества. А если услуги качества несоответствующего, то вы имеете право либо их не оплачивать, либо требовать замену.

*Приложение 6. «Сроки устранения неисправностей элементов зданий и объектов».*

Сроки измеряются в сутках. Не в месяцах и не в годах. Например, если у вас протечка, то предельный срок ее устранения — одни сутки. Если где-то вылетел кирпичик — одни сутки с ограждением опасной зоны. Разбиты стекла — одни сутки в зимнее время и двое суток в летнее время. Если у вас что-то в доме поломалось, не надо идти и бить челом в управляющую компанию или собираться с жильцами. Вы помните, что все общение ведется в письменном виде. Поэтому пишите заявление или жалобу или даже поручение, потому что это обязанность УК — все исправить. Ссылайтесь на этот нормативный акт, где указаны предельные сроки, и УК обязана все работы сделать вовремя.

Этот документ очень важный, обязательно его изучите и используйте для отстаивания своих прав.

См. также инструкцию «О составе, порядке разработки, согласования и утверждения проектно-сметной документации на капитальный ремонт жилых зданий», принятую и введенную в действие с 1 января 2000 г. постановлением Госстроя РФ от 17 декабря 1999 г. № 79.

### **Ремонт имущества в многоквартирном доме**

Основные заботы по содержанию имущества в многоквартирном доме должна брать на себя в большинстве случаев именно УК — та организация, которая выбрана собственниками для этой цели. Между жильцами и УК заключается договор управления, который всесторонне регламентирует отношения между ними. В нем обычно прописывают, что именно УК должна делать и какие работы выполнять как во всем доме, так и в отдельной квартире, если в нее заходит какая-то часть инженерных систем.

Также в нем прописано, какую ответственность УК за это несет. Часто бывает, что в договоре прописывается сумма, которую жильцы обязаны ежемесячно платить УК. По поводу законности этих сумм уже говорилось: платить должны собственники, а собственность на жильцов дома не оформлена. Платить или не платить, каждый решает для себя сам, но законодательством подобные платежи не предусмотрены.

### **На что УК тратит деньги, которые собрала с жильцов**

Конечно, собственники рассчитывают, что на их деньги в доме будет проведен своевременный ремонт, который затронет общие коммуникации и помещения, обслуживающие больше одной квартиры. К ним относятся инженерные системы, газо- и водоснабжение, канализация, освещение, отопление, а также подъезды, чердаки и придомовая территория. Ремонт всего этого находится в ведении УК.

Многие жильцы ошибочно полагают, что коммунальщики обязаны производить ремонт всего оборудования в доме, в том числе и того, которое находится в квартире. Но есть четкое



разграничение, установленное статьей 36 Жилищного кодекса РФ и постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», в которых определяется, что подлежит ремонту силами УК, а что должны ремонтировать собственники и наниматели жилья.

### **Какое имущество, даже если оно находится в квартире, УК должна отремонтировать бесплатно?**

*То, которое является общедомовым. К нему относятся:*

- стояки холодного и горячего водоснабжения и ответвления от них вплоть до точки первого соединения с отводящими трубами;

- газопровод и отводы от него — до запорного крана либо отключающего устройства, расположенного на ответвлениях, ведущих к газовой плите;

- стояки отопления и ответвления от них до точки первого соединения с отводящими трубами;

- стояки водоотведения и ответвления от них (заглушки, патрубки, тройники и прочее) до точки первого стыкового соединения с отводящими трубами;

- приборы учета (счетчики), находящиеся в этих сетях, если они расположены до точки первого соединения с отводами, запорными кранами и отключающими устройствами.

Все это — общее имущество.

А ремонт частной собственности гражданин оплачивает из своего кармана. К ней относятся:

- индивидуальные приборы учета (счетчики воды, газа, электричества);

- газовые и электрические плиты;

- батареи центрального отопления;

— сантехническое оборудование (смесители, краны, водонагреватели, ванны, унитазы, раковины и сопутствующая фурнитура);

— трубы и отводы, расположенные после точек соединения со стояками;

— домофоны;

— электрические кабели, розетки, выключатели, осветительные приборы, находящиеся на территории квартиры.

И здесь не важно, идет речь о собственном жилье или муниципальном. И для собственников, и для нанимателей эти правила имеют одинаковую силу.

Что делать, если УК отказывается делать ремонт или требует за это деньги?

Если в квартире произошла авария или поломка оборудования, относящегося к общедомовому, УК должна в оговоренные сроки провести ремонт. Более того, если ремонт имущества внутри квартиры вызван ненадлежащим содержанием общего имущества или ненадлежащим оказанием коммунальных услуг, например, замерзла вода в трубах, и трубы деформировались, или прошла очень резкая подача электричества, и какое-то оборудование перегорело, в таком случае собственники вправе требовать от коммунальщиков возмещения понесенных расходов или перерасчет на будущий период. То есть та сумма непредвиденных расходов, которые у нас случились по вине УК, вычитается из наших будущих коммунальных платежей.

Если УК, которая должна произвести ремонт, требует дополнительную плату или вообще отказывается предоставлять какие-либо услуги, это прямое нарушение закона о защите прав потребителей и статьи 310 Гражданского кодекса РФ. В таком случае гражданин имеет полное право подать письменную жалобу и в государственную жилищную инспекцию, и в Роспотребнадзор, а в дальнейшем обратиться с иском в суд и получить до 50 % от суммы штрафа, который будет присужден УК.

Обратите внимание, что любые коммунальные услуги, как, например, и банковские, и любой товар, который вы покупаете в магазине, подпадают под действие закона о защите прав потребителей. И им стоит пользоваться, потому что закон находится на стороне потребителя услуги и покупателя товара.

И в нем четко прописано, что товар или услуга должны быть надлежащего качества.

Если многоквартирным домом управляют непосредственно собственники жилых помещений, то они заключают договоры о поставке ресурсов напрямую с ресурсоснабжающими организациями. В таком случае за подачу ресурсов отвечают эти организации. А вот за состоянием общедомовых систем, холодного и горячего водоснабжения, газоснабжения, отопления, канализации, как и за содержанием и ремонтом всего дома должны следить сами собственники. Либо те, с кем собственники заключили специальный договор. В любом случае, это ответственность собственников дома.

# **ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

## **С какого момента начинается плата за ЖКУ (жилищно-коммунальные услуги)?**

По этому вопросу часто бывают разногласия. Согласно действующему законодательству за отопление и холодную воду плата начисляется с момента приобретения квартиры, то есть с самого факта вступления в права собственника; за канализацию, свет и газ — с момента регистрации в квартире. Даже если в квартире никто не живет и никто не прописан, но она находится в собственности, то плата за холодную воду и отопление все равно будет начисляться. Но пока не зарегистрировались, за канализацию, свет и газ не платим.

К коммунальным услугам относятся:

холодное водоснабжение,  
горячее водоснабжение,  
водоотведение (канализация),  
энергоснабжение,  
газоснабжение,  
отопление.

Холодное водоснабжение (ХВС) — это подача холодной питьевой воды (то есть она должна быть соответствующего качества) по централизованным сетям и внутридомовым инженерным системам в жилые дома, а также в жилые и нежилые помещения этих домов. Если дом не оборудован водопроводом, например, если это частный дом, то подача воды до водоразборной колонки тоже считается холодным водоснабжением.

Горячее водоснабжение (ГВС) — это подача горячей воды по водопроводу в жилой дом, жилые и нежилые помещения многоквартирного дома, а также в помещения, которые входят в состав общего имущества многоквартирного дома, например, подвал. Если в доме нет централизованного горячего водоснабжения, горячую воду можно производить и доставлять

потребителю с использованием внутридомовых инженерных систем, например, с помощью газовой водонагревательной колонки, и уже в рамках самого дома производить подогрев воды.

Водоотведение (канализация) — это отвод бытовых стоков из жилого дома и жилых и нежилых помещений многоквартирного дома с помощью канализации.

Энергоснабжение — это обеспечение жилых домов электрической энергией, которая подается по сетям централизованного энергоснабжения и по внутридомовым инженерным системам.

Газоснабжение — это подача газа по централизованным сетям и внутридомовым инженерным системам в жилые дома и в жилые и нежилые помещения в многоквартирном доме.

Отопление — это подача тепловой энергии для обеспечения нормативной температуры воздуха в жилом доме в жилых и нежилых помещениях, входящих в состав общедомового имущества в многоквартирном доме. Сюда же относится продажа твердого топлива для домов с печным отоплением.

Больше всего вопросов и проблем, как правило, вызывают отопление и водоснабжение.

**Отопительный период.** Сроки отопительного периода устанавливает уполномоченный орган государственной власти. Отопительный период должен начинаться после того, как среднесуточная температура воздуха продержится ниже 8 градусов на протяжении 5 дней. Бывает такое, что отопительный период устанавливается, например, с 15 октября по 15 апреля, но законодательством предусмотрена возможность, если температура держится ниже 8 градусов, ввести его раньше или позже.

Соответственно, отопительный период заканчивается, когда среднесуточная температура 5 дней продержится выше 8 градусов. В многоквартирных домах, в которых нет централизованного теплоснабжения, собственники сами определяют, когда у них начался отопительный сезон и когда он закончился. Если они этого не сделали, то отопительный период начинается и заканчивается в те же сроки, что и в домах с центральным отоплением.

## **Качество предоставляемых коммунальных услуг**

Оказываемые гражданам коммунальные услуги должны быть надлежащего качества. Снабжение многоквартирных домов необходимыми ресурсами обязано быть бесперебойным. Выезные отключения света или воды вне закона.

Над всеми УК существует вышестоящий орган — жилищная инспекция. Есть еще районные жилищные агентства, над ними есть жилищные управляющие компании и жилищные комитеты. Для того, чтобы измерить круглосуточное и бесперебойное снабжение, нужно вызвать представителей жилищной инспекции, чтобы они пришли и замерили, какого качества у вас отопление, вода, как долго она спускается по трубам по утрам и вечерам, и составили акт.

Вызов сотрудника жилищной инспекции осуществляется бесплатно. Но нужно понимать, что, если вы открываете краник с водой днем, то горячая водичка у вас бежит очень бодренько, и смотреть тут не на что. Вам надо, чтобы необходимые измерения проводились утром. Если сотрудники жилищной инспекции к вам в это время прийти не могут, нужно все измерить самостоятельно.

Например, в 7 утра из крана идет холодная вода вместо горячей. Порядок замеров следующий. Открыли кран с горячей водой, а пошла холодная вода. Например, шла она 15 секунд, потом чуть-чуть начала нагреваться, и только минут через 10–15 стало возможно мыться. Все эти данные необходимо внести в акт и передать в жилищную инспекцию. Акт должны засвидетельствовать три человека, не находящихся в родственной связи, то есть с разными фамилиями. Лучше всего, если это будут соседи. Поскольку у них может быть похожая ситуация, можно делать все коллективно и подать сразу несколько таких жалоб.

Все виды коммунальных услуг, и ХВС, и ГВС, и водоотведение, и электричество, и газоснабжение должны подаваться бесперебойно и круглосуточно в течение всего года, отопление — в течение отопительного периода. Есть нормативы по каждому виду коммунальной услуги, где прописано, какие допускаются задержки в поставке, по какой причине и на какой максимальный срок. Все должно быть в рамках закона.

**Водоснабжение.** Особое внимание стоит уделить качеству водоснабжения, потому что вода — это наше все. Человек на 80 % состоит из воды. Она должна быть надлежащего качества. Свойства и состав воды имеют колоссальное значение.

**Электроснабжение.** Напряжение и частота электричества должны соответствовать федеральным стандартам, никаких отклонений не допускается. Это прописано в ГОСТ 13109—97 и ГОСТ 29322—92. Если эти ГОСТы не соблюдаются, выбивает пробки, фиксируются перепады напряжения, то перегорает техника.

Что нужно делать, если перегорела техника? Вызвать старшего по подъезду, трех соседей и составить акт — можно от руки, в свободной форме. Расписать всю последовательность действий и указать, какая техника и какой стоимости сгорела. Рассказать, что вы делали, включали ли вы что-то дополнительное в сеть или нет, был ли хлопок в какой-то момент или все погасло тихо. В свободной форме описать ситуацию и обязательно указать время. Вызвать инженера из УК или ТСЖ, чтобы он тоже все это засвидетельствовал.

Если был день, то дома могли находиться молодые мамочки или бабушки-пенсионерки, у которых обязательно нужно взять свидетельства. Если факт перепада напряжения подтвердится, вам будет компенсирована квартплата. Если у вас что-то перегорело, например, микроволновка или тостер, то вам их стоимость не возместят, но могут предложить либо ремонт за счет УК, либо на эту сумму вы не будете оплачивать коммунальные услуги в течение определенного периода времени.

**Газоснабжение.** Все требования к нему определяются ГОСТом 5542—87. Отклонения свойств газа от требований законодательства не допускаются. Трубы должны быть ровными, в которых ничего не гудит и не шипит. Если что-то не так, нужно действовать по той же схеме, что и с водоснабжением и электроснабжением. Жалобу можно направлять и в УК и параллельно в жилищную инспекцию. Потому что, если направить только в УК, ее там могут спустить на тормозах. Поэтому лучше сразу же писать и в вышестоящие органы, и в Роспотребнадзор, он обязан контролировать и жилищно-коммунальные услуги в том числе.

## Контроль качества коммунальных услуг

Вам пришла квитанция об оплате, и вы сразу отправились ее оплачивать. Почему? Потому что вы потребляете газ, электричество, пользуетесь услугами дворников, лифтов, подъездов, лестниц и т.д.

Но, во-первых, в квитанции множество граф, и размер платежа в каждой графе нужно обязательно перепроверять. Во-вторых, у вас есть графа «текущий ремонт», то есть содержание и ремонт жилья, уборка лестницы, придомовых территорий. Вспомните, проводится ли все это у вас регулярно. Если это так, очень здорово. Если не так, вспоминайте, когда у вас последний раз ремонтировались рамы, двери, красились стены, потолки, когда проводилось осушение подвалов, менялись осветительные приборы и подгнившие трубы?

Текущего ремонта в домах часто не бывает по 5–10 лет. А деньги на него взимаются регулярно. Квитанция приходит, в которой указана сумма. Согласно Закону о защите прав потребителей, собирая деньги за услуги несоответствующего качества, управляющие компании (УК), а вместе с ними и районные подразделения и жилищные комитеты, совершают уголовное преступление, подпадающее под статью 159 Уголовного кодекса РФ. Это одна из сфер, где формируются долги УК перед гражданами.

Сам факт, что долго нет ремонта — это полбеды. Еще полбеды: отсутствие ремонта может повлечь опасность для вашего здоровья, потому что по дому могут распространиться и грибок, и плесень, и грызуны, которые будут разъедать штукатурку, краску, кирпичное основание, а это уже непосредственная угроза жизни и здоровью. Тут уже не до эстетики.

Многие УК и рады бы все отремонтировать, но у них просто нет на это денег, поэтому все эти огромные расходы и перекладываются на жильцов.

Есть СНиПы, строительные нормы и правила, и СанПины — санитарные правила и нормы. И в них подробно расписано, какая должна быть температура воды в батареях, давление воды в трубах, указано, каковы нормативы погрешности и сроки аварийного отключения. И в договорах, которые УК обязаны заключать с гражданами, эти нормативы должны быть прописаны. И количество, и качество предоставляемых услуг, и на



основании чего они подлежат оплате. И обязательно должна быть прописана взаимная ответственность за нарушение данных нормативов и условий договоров. Не только собственник квартиры всем все должен, как земля колхозу, но и УК несет ответственность перед собственниками жилья. Температура в комнате должна быть не ниже 18 градусов, давление холодной воды не ниже 3 атмосфер и т.д. Эти нормативы обязательно должны быть перед вами.

Возьмите квитанции об оплате. Формы платежной квитанции могут быть самые разные. Но у вашего жилищного комитета должен быть документ, который утверждает форму этого платежного документа. В каждом регионе эта форма может быть своя, как и решение жилищного комитета. На этот случай есть постановление Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», в котором есть приложение 2, где приведены формулы, по которым рассчитывается плата за коммунальные услуги. В пункте 69 этих правил описаны требования к платежным документам.

В платежном документе указываются:

*а) почтовый адрес жилого (нежилого) помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества физического лица), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов — сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);*

*б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;*

*в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид соответствующего коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов (при применении в расчетах за коммунальные услуги по горячему водо-*

снабжению тарифов на горячую воду, состоящих из компонента на холодную воду, используемую в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, и компонента на тепловую энергию, используемую на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, — величина каждого из компонентов, единицы измерения объема (количества) горячей воды и тепловой энергии в натуральных величинах);

г) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных потребителю за расчетный период в жилом (нежилом) помещении, и размер платы за каждый вид предоставленных коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных за расчетный период на общедомовые нужды в расчете на каждого потребителя, и размер платы за каждый вид таких коммунальных услуг, определенные в соответствии с настоящими Правилами;

е) общий объем каждого вида коммунальных услуг на общедомовые нужды, предоставленный в многоквартирном доме за расчетный период, показания коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, суммарный объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных во всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, объем каждого вида коммунального ресурса, использованного исполнителем за расчетный период при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения);

ж) сведения о размере перерасчета (доначисления или уменьшения) платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи с:

- использованием жилым помещением временно проживающими потребителями;
- предоставлением коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;
- временным отсутствием потребителя в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета;

- уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- иными основаниями, установленными в настоящих Правилах;
- з) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;
- и) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);
- к) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю в соответствии с пунктами 72 и 75 настоящих Правил;
- л) другие сведения, подлежащие в соответствии с настоящими Правилами, нормативными актами, регуливающими порядок установления и применения социальной нормы потребления электрической энергии (мощности), и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, включению в платежные документы.

В квитанции обязательно должно быть указано ФИО собственника. Не плательщика, а именно собственника. Также должен быть указан почтовый адрес с индексом и исполнитель, а не только получатель платежа. Должны быть указаны тарифы, единицы измерения, размер фактически потребленных ресурсов и сумма к оплате. Показания счетчиков должны быть указаны как по квартире, так и по дому.

Но в квитанции этого всего, как правило, не бывает. Она не соответствует установленным нормативам.

Если вы заключали реальные договора с поставщиками услуг, то в квитанции должны быть указаны несколько исполнителей, так как каждый из них оказывает свою отдельную услугу. Но такое возможно только в случае, если у вас непосредственное управление многоквартирным домом либо договор соцнайма и квартира принадлежит государству, а государство получает ресурсы у всех исполнителей отдельно.

В общем, платить надо только за то, что реально потребляете: холодную воду, газ, электричество, отопление. Но и тут надо быть внимательным. Например, в коридоре батарей нет, а вам

могут посчитать их по всей площади квартиры. Тогда нужно вызывать представителей компании и все пересчитывать, показывать, что батареи у вас в коридоре нет, поэтому считать по общей площади не совсем правильно.

Если у вас в квитанции указана оплата за домофоны, радио, антенну и телевизор, а вы ими не пользуетесь, то сами решайте, надо ли за них платить.

### **Требования к качеству коммунальных услуг**

**Вода.** Водоснабжение должно быть бесперебойное и круглосуточное. Для холодной воды допускается перерыв не более 8 часов в месяц (то есть за весь месяц не более 8 часов) и не более 4 часов подряд. Если авария на магистрали, то максимальный перебой может составлять 24 часа. Для горячего водоснабжения — не более 8 часов в месяц и не более 4 часов подряд, в случае аварии — 24 часа. Для проведения плановых работ один раз в год отключение допускается не более, чем на 14 дней. Об этих плановых работах должны уведомлять за 10 рабочих дней, то есть за две недели.

Холодная и горячая вода по своему свойству и составу должны соответствовать определенным нормам. Они изложены в Сан-ПиН 2.1.4.1074—01. Никаких отклонений от норм быть не может.

Давление в системе холодного и горячего водоснабжения в точке разбора (кране мойки, раковины, ванной) — определяется по СНиП 2.04.2—84 и должно быть не менее 0,03 МПа. Очень приблизительно давление воды в кранах можно проверить: взять трехлитровую банку, включить воду, и при нормальном давлении она полностью наполнится водой за 8,5 секунд. Это, конечно, не точно, но хотя бы позволит вам понять, нужно ли приглашать специалиста с манометром, чтобы произвести точные измерения, или нет.

Температура горячей воды должна быть не ниже 60 градусов для открытых систем теплоснабжения и не менее 50 градусов для закрытых систем центрального теплоснабжения. У тепловой и водопроводной сети общий нагреватель, но разные системы труб. То есть это закрытая система. В любой системе температура горячей воды не должна быть выше 75 градусов, если она выше, это уже нарушение. В ночное время, с 11 вечера до 6 утра

температура может отклоняться от нормы не более, чем на 5 градусов, а в дневное время, с 6 утра до 11 вечера, отклонение допускается не больше, чем на 3 градуса.

**Водоотведение (канализация).** Допустимый перерыв — не более 8 часов в месяц, не более 4 часов подряд, в том числе и при аварии.

**Энергоснабжение.** Может отключаться не более, чем на 2 часа подряд при взаиморезервирующих источниках питания, и на 24 часа, если есть один источник питания. Какой у вас источник питания, вы можете узнать у УК. Не телефонным звонком, не личной беседой, а в письменном виде, чтобы у вас было документальное подтверждение их ответа.

**Отопление.** Возможно отключение на срок суммарно не более суток в течение месяца и не более 16 часов подряд при температуре воздуха в жилых помещениях выше 16 градусов. Не более 8 часов подряд при температуре воздуха 10–12 градусов. Не более 4 часов подряд при температуре воздуха 8–10 градусов.

Температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже 18 градусов, в угловых комнатах — 20 градусов. В холодных регионах, когда температура воздуха опускается ниже — 31 градуса, температура в помещении должна быть не ниже 20 градусов. И если она опускается, то не больше чем на 3–4 градуса.

## **Что делать, если коммунальные услуги ненадлежащего качества?**

Заявляйте об этом исполнителю, если идет непосредственная коммуникация с ресурсоснабжающей компанией, или в УК, если такой коммуникации нет. После дождитесь проверки. Ее должен провести либо старший по подъезду, либо управляющий УК, либо представитель жилищной комиссии; при необходимости требуйте у этих людей проведения экспертизы. Если ненадлежащее качество оказываемых услуг подтвердится, требуйте перерасчет. Сегодня многие его требуют и получают достаточно легко.

## **Что нужно знать о счетчиках**

Счетчики бывают общедомовые и квартирные. Установка общедомовых счетчиков — это обязанность исполнителя коммунальных услуг, то есть УК. А квартирные счетчики — это дело

жильцов квартиры, их каждый сам себе ставит. Если ресурсы напрямую поставляют ресурсопоставляющие компании, тогда это их зона ответственности. Иногда их ставят УК или ЖСК.

В настоящее время остается наболевшим вопрос обязательности или необходимости установки газовых счетчиков в дома. Согласно Федеральному закону от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», нужно было установить приборы учета коммунальных услуг до 2015 года. Однако, если вспомнить историю с выполнением закона, станет ясно, что сроки обязательной установки счетчиков постоянно отодвигались. И, наконец, в 2014 году в закон были внесены изменения об отмене обязательной установки счетчиков учета.

Согласно закону, в отличие от газовых счетчиков счетчики воды должны быть установлены обязательно. Разговоры об отмене этой «обязаловки» возникают регулярно. Когда в конце 2014 года был издан упомянутый выше акт об отмене обязательной установки счетчиков на газ, воды это не коснулось. Ситуация остается прежней.

Очень важный момент: после установки счетчик обязательно нужно опломбировать. Бывает такое, что приходят какие-нибудь товарищи в униформе и предлагают поменять счетчик быстро и недорого. Прежде, чем это сделать, убедитесь, что он сломан или дает неверные показания. Если же счетчик работает и показывает корректные данные, не надо его менять.

По закону нет требования менять счетчик каждые 5 или 10 лет. Просто периодически нужно приглашать специалиста и проводить его проверку. Вызывайте специалиста из УК или своего сантехника, которому доверяете. Вызов специалиста из УК для населения бесплатен.

Еще один важный момент. Счетчики бывают однофазные и двухфазные, однотарифные и двухтарифные. Однотарифные — когда круглые сутки действует один тариф, а двухтарифные — когда ночью действует один тариф, пониженный, а днем другой тариф, стандартный. И были случаи, когда специалисты в униформе меняли двухтарифные счетчики на однотарифные. На каком основании — не понятно. Поэтому

лучше вызвать отдельного специалиста, он проверит счетчик, заново его опломбирует, и он на тех же тарифах продолжит работать дальше.

Коммунальщики имеют право снимать показания счетчиков раз в полгода, потребители — раз в месяц, например, 24–25 числа. Лучше всем жильцам дома делать это в одно время. Когда все показания сняты в одну дату, сумма всех цифр более-менее сойдется с показателем общедомового счетчика.

Почему это важно. Например, сняли показания по воде, сложили их по всем квартирам, и оказалось, что воды в доме потребили намного больше. И начали выяснять, чья это вода, и кто ее расходовал. Бывает такое, что в доме есть магазинчики, ресторанчики или ателье, которые не подключились к счетчикам, но воду потребляют, и в итоге она списывается на общедомовые нужды, то есть вы несете дополнительные расходы.

Или если в каких-то квартирах без счетчиков проживают незарегистрированные жильцы, которые тоже потребляют воду, и она считается не по счетчику, а по нормативу на одного зарегистрированного человека. Превышение норматива при этом никак не фиксируется и в итоге ложится на общедомовые нужды.

Если у вас появились какие-то дополнительные расходы, надо искать крайних, кто потребляет воду или другие ресурсы потихому. Их легко выявить, если снимать показания в один день.

Когда началась массовая установка счетчиков на воду, люди сначала радовались, что стали платить меньше, потому что потребляли воды меньше, чем по нормативу. Но сейчас многие стали жаловаться, потому что в домах есть квартиры как со счетчиками, так и без счетчиков. К чему это приводит?

Допустим, всего в многоквартирном доме потребили 100 кубов воды в месяц, 50 из них было потреблено согласно счетчикам, 30 кубов согласно тарифам, которые не по счетчикам, а по нормативам, и остались еще непознанные 20 кубов, которые занесли в общедомовые нужды и на всех равномерно раскидали. По логике, если у вас счетчик, вы должны платить только за то, что он показал. Поэтому оплата общедомовых нужд остается на ваше усмотрение. Их законность крайне спорная.

Есть мнение, что счетчики — не самое лучшее изобретение человечества. Потому что от них практически невозможно изба-

виться. Поставить их легко, а демонтировать сложно. Существует множество компаний, которые счетчики ставят, а компаний, которые занимаются их демонтажем, единицы. Потому что если нет счетчика, оплата услуг производится по нормативу потребления, установленному на местном законодательном уровне.

Условно, в рамках этого норматива вы имеете право потратить 100 кубометров воды в месяц. При этом вы можете лить ее сколько угодно, нормативы устанавливаются с хорошим запасом. По нему вы один раз заплатили и спокойны. А по счетчику нужно платить за каждую каплю. Поэтому стоит или не стоит ставить счетчики, решать вам. В законодательстве нет требования, чтобы 100 % населения установили счетчики, это дело добровольное. Если кто-то прописан один, а сдает квартиру в аренду семье и не имеет счетчика, то воды в квартире будет потребляться больше норматива.

Норматив потребления — это средний объем воды, газа, электроэнергии, других ресурсов, которые использует один человек за один месяц. Норматив потребления коммунальной услуги устанавливается органом местной власти и применяется при начислении платы за коммунальные услуги, если нет счетчика. Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются региональными уполномоченными органами, кроме норматива потребления газа и электричества, которые устанавливаются на федеральном уровне.

## **Оплата коммунальных услуг**

Во многих городах существуют так называемые «компании-окошки», где принимают плату, в том числе — за коммунальные услуги. Их названия очень часто созвучны с названиями поставщиков услуг. Например, Теплоэлектросбыт или Москвагаз. При этом они не занимаются поставкой ресурсов в квартиры, а только собирают деньги за все. По сути, это просто дополнительная прослойка в системе ЖКХ. Таких компаний очень много.

Если вы приходите платить за мобильный телефон в офис не своего, а другого мобильного оператора и говорите, что хотите заплатить, вас, скорее всего, пошлют именно к ним. А эти «товарищи» примут оплату за любую услугу.



Почему и зачем они существуют? Они собирают деньги и потом их распределяют дальше. Но распределяют неравномерно. В какой-то месяц могут перечислить деньги водоканалу, в какой-то месяц — в другую ресурсопоставляющую компанию. Поставщиками услуг они не являются, никаких договоров с населением не заключают и жилищно-коммунальных услуг не оказывают. Они только собирают деньги и оставляют себе до 4 % от собранной суммы.

4 % — это огромные деньги в рамках города и региона. Поэтому такие компании-окошки возникают не сами по себе, за ними стоят люди, у которых достаточно власти и полномочий, или банковские структуры. В конечном итоге деньги, безусловно, доходят до поставщика услуг. Но часть средств оседает в таких компаниях. Это хороший способ зарабатывания денег. По сути, они не несут никакой ответственности. Они договор с вами не заключали, за качество услуг с них не спросишь, достоверную информацию с них тоже не потребуешь. Ответственность на них тоже никакую не повесишь.

Если вы платите через такое окошко, а ваша УК где-то ошиблась в расчетах, виновата будет не она, а вы, что мало заплатили. И такое бывает довольно часто. В рассылке квитанций поле «получатель» бывает не заполнено, там никто не указан или вообще такого поля нет. А бывает, что такие компании указывают в получателях себя и свой счет. Встречается и такое, что в одной и той же области у одной и той же компании-окошка в одних квитанциях указан счет одного банка, в других квитанциях — другого. Вот такое интересное распределение денежных потоков внутри компании.

Единственная зацепочка, которая может быть у этих компаний, это то, что они действуют не сами по себе, а как агенты в рамках агентских договоров, если заключили эти договора с районными жилищными агентствами — органами, которые контролируют УК и ТСЖ. Но не все агентские договора заключены после 1 марта 2005 года, то есть уже после вступления в силу Жилищного кодекса РФ. Поэтому в более ранних договорах встречается много позиций, которые противоречат Жилищному кодексу РФ, что делает такие договора незакон-

ными. Так что все заявления, что мы работаем по агентскому договору — это разговоры в пользу бедных.

**Вывод.** Платим только на законных основаниях, которые прописаны в нормативных актах. А не подстраиваемся под требования, которые кто-то сам себе придумал и ждет их выполнения от всех.

## Отключение коммунальных услуг

Часто возникает вопрос: если я не буду платить за коммунальные услуги, меня же отключат? Во-первых, за один день никто никого не отключит. Во-вторых, если вы грамотно строите общение, ведете переписку, требуете предоставить расчеты, жалуетесь в прокуратуру, то точно не отключат. Таких случаев очень много. Давайте выясним, в каком случае, кого и когда могут отключить.

Основанием для отключения электричества и горячего водоснабжения является задолженность абонента по каждой услуге более чем за 2 месяца. Если потребитель частично оплачивает услуги, то исполнитель должен распределить полученную сумму в счет всех услуг. То есть задолженность будет рассчитываться по каждому виду коммунальной услуги, исходя из частично не оплаченной суммы.

Если у вас есть договор с УК, там может быть предусмотрен другой порядок. Но чаще всего деньги распределяются пропорционально. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» отдельно регулирует порядок поставки газа. Основанием для прекращения его поставки является полная или частичная неуплата в течение двух месяцев. А также непредоставление информации о потребляемых объемах газа, препятствование получению такой информации и использование ненадлежащего газового оборудования.

Ограничение или приостановка подачи коммунальных ресурсов допускается только при условии предварительного уведомления абонента и в случае, если это не приведет к аварийным ситуациям и не угрожает жизни. Таким образом, исполнитель услуг, УК или ТСЖ, обязательно должен уведомить абонента под расписку или заказным письмом о совершении

тех или иных действий. Если вам сунули записочку в дверь, это уведомлением не считается. Должно быть подтверждение, что абонент получил уведомление от УК.

В постановлении Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» прописан порядок, в соответствии с которым должен действовать исполнитель услуг. Абоненту, чья суммарная задолженность превысила плату за два месяца, направляют письменное уведомление о том, что услуга может быть ограничена, например, введен график подачи электричества. Это ограничение вступает в силу только через 20 дней со дня вручения уведомления.

Это касается не полной остановки, а частичных ограничений. Если прошли 20 дней, а долг не оплачен, абонент получает еще одно предупреждение, также под расписку. И только через три дня после получения второго уведомления может начаться ограничение подачи ресурсов. То есть не раньше 23 дней с даты первичного уведомления абонента.

Если ограничение невозможно в силу технических особенностей, то доступ будет приостановлен полностью, но не сразу. Полная остановка происходит только после еще 30 дополнительных дней с уведомлением абонента за три дня до остановки. Если все сложить, получается, что с даты первого уведомления до отключения должно пройти не меньше 53 дней. То есть два месяца задолженности плюс еще 53 дня с даты уведомления.

В случае, когда приостановление коммунальной услуги вызвано задолженностью потребителя по ее оплате, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, которое находится в доме или за пределами дома, или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, связанное с предоставлением ему коммунальных услуг. То есть для опломбировки оборудования может потребоваться доступ в квартиру, но пускать или не пускать посторонних людей в дом — дело ваше. Не хотите — не пускайте. По закону, в ваш дом может зайти либо полицейский с судебным постановлением, либо судебные

приставы по решению суда, после начала исполнительного производства. Больше никто не имеет для этого оснований.

Отопление и холодное водоснабжение в многоквартирных домах не может быть ограничено или отключено за неуплату. Доступ к остальным ресурсам тоже сохраняется в случаях, если отключение повлечет за собой повреждение общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, либо если это нарушает права и интересы добросовестных плательщиков — потребителей услуг, либо если жилое помещение вообще не пригодно для постоянного проживания граждан в соответствии с установленными требованиями, например, когда дом в аварийном состоянии.

Если ресурсы все-таки отключили, то восстановить их подачу можно не только после фактического погашения всей задолженности, но и после заключения с УК соглашения о выплате долга, то есть, с момента обещания эту задолженность погасить. После того, как такое соглашение заключено, в течение двух дней оказание услуги должно быть возобновлено. При подключении исполнитель снимает все пломбы с приборов учета. Не поленитесь и составьте акт о подключении в свободной форме, что тогда-то и тогда-то возобновилась поставка таких-то ресурсов.

При восстановлении поставки газа применяется положение постановления Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан». В нем прописано, что, помимо того, что вы оплачиваете задолженность за газ, вы еще должны оплатить расходы на подключение и отключение газа. Газоснабжение возобновляется в течение 5 дней со дня уведомления поставщика о погашении задолженности либо создания дополнительного соглашения. Если же вы проживаете в квартире на условиях социального найма, то есть она вам не принадлежит, то в соответствии со статьей 90 Жилищного кодекса РФ за долги свыше 6 месяцев может грозить выселение. К собственникам жилья подобную меру применить нельзя, но на них можно подать в суд и взыскать задолженность в судебном порядке.

Выселение даже из муниципального жилья напрямую противоречит Конституции РФ, где четко прописано, что никто не может быть лишен права на жилище. Если это единственное

жилье, социальное жилье, то лишить его нельзя, ибо это не законно. Поэтому все угрозы выселения — это не более, чем угрозы, и озвучиваются исключительно с целью запугивания, чтобы граждане платили, платили и платили.

Если представители Управляющей компании безо всяких предупреждений, не выдержав установленных законодательством сроков, приходят и начинают вас отключать, трогать общедомовые счетчики, требовать доступ в квартиру, это попадает под действие статьи 215.2 Уголовного кодекса РФ «Приведение в негодность объектов жизнеобеспечения». Как только с вами случилось что-то подобное, звоните в полицию под любым предлогом, объясняйте ситуацию, что пришли незнакомые люди, трогают счетчики и выбивают двери, чтобы полиция приехала побыстрее и составила протокол о правонарушении.

### **Статья 215.2 Уголовного кодекса РФ:**

*Разрушение, повреждение или приведение иным способом в негодное для эксплуатации состояние объектов энергетики, электросвязи, жилищного и коммунального хозяйства или других объектов жизнеобеспечения, если эти деяния совершены из корыстных или хулиганских побуждений, —*

*наказываются штрафом в размере от ста тысяч до пяти-сот тысяч рублей или в размере заработной платы или иного дохода осужденного за период от одного года до трех лет, либо обязательными работами на срок до четырехсот восьмидесяти часов, либо исправительными работами на срок до двух лет, либо принудительными работами на срок до трех лет, либо лишением свободы на тот же срок.*

Если вы не боитесь выйти из квартиры к этим товарищам (геройствовать не надо, надо адекватно оценивать свои силы), выйдите. Запишите их ФИО, должность, где они работают, тут же вызывайте полицию, объяснив по телефону, что к вам пришли люди, которые говорят, что они якобы из такой-то компании, они трогают счетчики и все отключают, поэтому «прошу срочно выехать, так как совершается преступление». Уже сам факт такого звонка пыл этих ребят остужает, они становятся не столь ретивыми. Полицию нужно вызывать в таких случаях обязательно.

Если в доме есть больной человек или ребенок, то отключение ресурсов может стать угрозой жизни и здоровью. Например, ребенок вечером в темноте побежит, упадет и ударится, для него это может быть травмоопасно. Или пожилой человек упадет и ударится, и встанет ли после этого — большой вопрос. В таком случае не надо думать, что «если я не платил, значит, сам виноват». Отключения нельзя допускать ни в коем случае. Сразу вызывайте полицию или старшего по подъезду, пускай свидетельствует, составляйте акты, чтобы отключения жизнеобеспечивающих ресурсов не случилось.

Главное — не молчать. Свои права надо отстаивать. Был случай, когда районное жилищное агентство подало в суд на мужчину, которому выставили счет на 70 с лишним тысяч и через суд пытались взыскать задолженность. А мужчина тем временем подал встречный иск, собрал медицинские справки, что в квартире грибок, и что условия проживания в целом не соответствуют установленным нормам. И по результатам судебных тяжб районная администрация перед этим человеком официально извинилась, и в квартире был сделан ремонт за счет района. Человек не смирился, а взвешенно и здраво подошел к решению вопроса.

Никто не агитирует быть злостными неплательщиками, вам просто рекомендуется платить строго по закону. То есть за то, что вам принадлежит, платите; за то, что не принадлежит, не платите. Логично платить за то, что реально потребляете. Пользуетесь в квартире водой, теплом, электричеством — это одно дело. Но если вам навешивают оплаты еще и за того парня, непонятно на каком основании, это уже другой вопрос.

Для нас, как для плательщиков, очень важен такой момент, что мы с получателем наших платежей — водоканалом, горгазом и т.д. — никаких договоров не заключали. Даже если на нас подадут в суд за неуплату, и судья будет не на нашей стороне, то ответ тут довольно простой: я готов платить горгазу за газ, водоканалу за воду, жилкомсервису за дворника и т.д. Я платить готов, но давайте сядем за стол переговоров и заключим договора напрямую без посредников, без прослоечных компаний. Но, оказывается, что большие ресурсопоставляющие компании

сами к этому не готовы. Это их внутренние вопросы. Поэтому они доверяют сбор денег компаниям-посредникам.

Хорошо, я готов платить через эту компанию-посредника. Но и с ней у меня тоже нет договора. Ни устного, ни письменного, только один факт оказания услуг. Компании-посредники никаких услуг не оказывают. И когда вам в суде предлагают установить график платежей, отвечайте просто: о каком графике платежей может идти речь, если у меня нет договорных отношений ни с одной стороной? Получается, оплата услуг — моя добрая воля, у меня ни с кем нет никаких договоренностей, никакие договора я с ними не заключал, но услуги оплачиваю, просто потому, что я такой порядочный. И, соответственно, заплачу когда-нибудь потом, когда будут деньги.

### **Как платить за коммунальные услуги**

Бывает, что оплату за коммунальные услуги принимают только всей суммой целиком и не принимают за какие-то отдельные услуги. То есть вам пришло все скопом, за общедомовое имущество, за телефон, которым вы не пользуетесь, за антенну, а тетя в окошечке отказывается принимать деньги за какую-то одну услугу и требует от вас всю указанную в квитанции сумму целиком. Потому что платить у них можно только на основании штрих-кода, а там вся сумма забита, и часть никак нельзя выделить.

Что делать? Либо заводите какой-нибудь отдельный электронный кошелек, Яндекс, Киви и т.п. Там принимается оплата за каждый ресурс отдельно на основании лицевого счета. Номер лицевого счета указан во всех квитанциях. И оплачиваете то, что сами считаете нужным. Либо приходите в информационный центр и платите через терминал. Выбираете компанию, в которую вы платите, вводите сумму, которую считаете нужным оплатить, и вносите деньги. Есть еще третий вариант: многие банки в личных кабинетах позволяют оплатить ту сумму, которую хотите.

Обратите внимание, если у вас есть банковская карточка, никогда не подключайте к ней услугу договорного списания, то есть безакцептного списания (это когда вам предлагают такого-то числа такую-то сумму автоматически списывать на такой-то

счет). Этого делать не рекомендуется, потому что суммы могут быть каждый месяц разные. И лучше самим контролировать оплаты за ЖКУ, это позволит оплачивать не все, а только то, что вы сами считаете нужным.

Потребитель имеет право установить у себя счетчик, даже если он отличается по своим параметрам от общедомового. Если законодательству счетчик соответствует, то никаких претензий к вам быть не может. Для установки счетчика потребитель обращается как в свою жилищно-коммунальную компанию, так и к другим лицам и организациям, которые имеют на это лицензию. Потребители имеют право на то, чтобы плата начислялась по показаниям его индивидуального прибора учета.

Когда к вам приходят представители жилищно-коммунальных служб и требуют пустить их на территорию вашего дома для проверки счетчиков, снятия показаний, ремонта и ликвидации последствий аварии, они, конечно, имеют на это право. Но вы должны потребовать у них документы, удостоверение личности и приказ-наряд, то есть задание, которое подтверждает полномочия этих лиц. Фирменная куртка какой бы то ни было службы документом не считается.

Если услуги оказаны ненадлежащего качества, и жизни, здоровью и имуществу был нанесен вред, исполнитель обязан возместить убытки, в том числе моральный ущерб. Главное — все задокументировать, обращаться к врачам, брать справки, подключать соседей, составлять акты, то есть не пускать дело на самотек. И если коммунальные услуги нормам не соответствуют, например, горячая вода подается с перерывом более 8 часов в месяц, то потребитель может требовать перерасчет платы.

### **Продолжительность отключения коммунальных услуг**

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу также подлежит уменьшению в размере непредоставленных коммунальных услуг. Основным нормативным документом, регулирующим отношения между субъектами процесса обеспечения горячим водоснабжением, является постановление Правительства



РФ «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» от 06.05.2011 № 354. Согласно данному постановлению, а именно, приложению № 1, установлен перечень ситуаций, когда могут быть отключены коммунальные услуги.

*Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды:* 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, при аварии в централизованных сетях холодного водоснабжения в соответствии с требованиями РФ о техническом регулировании (СНиП 2.04.02–84).

*Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды:* 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа, продолжительность перерыва горячего водоснабжения связанная с ремонтными и профилактическими работами осуществляется с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.2496–09).

*Допустимая продолжительность перерыва водоотведения:* 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа одновременно (в том числе при аварии).

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

*Допустимая продолжительность перерыва отопления:* не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 °С до нормативной; не более 8 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 °С до 12 °С; не более 4 часов одновременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 °С до 10 °С.

Как правило, все недовольства жителей благоустроенных квартир вызваны достаточно долгими сроками проведения профилактических работ.

Продолжительность перерывов для профилактических работ устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Под иными требованиями законодательства Российской Федерации подразумеваются нормативные акты, обеспечивающие санитарные и технические требования (контроль за которыми устанавливается в соответствии с ст. 12, 13, 14 ЖК РФ), а именно Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170. Ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплопотребления следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения, — 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

Согласно Гигиеническим требованиям к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения, утвержденным постановлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Главного санитарного врача РФ) от 07.04.2009 № 20, в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. На период ремонта объекты повышенной эпидемической значимости (больницы, интернаты, школьные и дошкольные учреждения и т.д.) подлежат обеспечению горячей водой от собственных резервных источников, что должно предусматриваться на стадии разработки проекта.

При этом, если в первом нормативном акте допускается превышение срока проведения профилактических работ более чем 14 суток, то во втором нормативном акте этот срок установлен четко.

Плановое отключение коммунальных услуг должно сопровождаться оповещением потребителей не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

Осуществление государственного контроля соответствия жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг независимо от формы собственности осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии со ст. 13, ст. 20 ЖК РФ). Контроль за соблюдением порядка предоставления коммунальных услуг осуществляется органами исполнительной власти РФ,

органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Существуют сроки ликвидации аварийной ситуации, установленные ГОСТом 51617—2000 (Документ 14). В нем прописан вид неисправности и сроки ее устранения в сутках. Например, если гроза повредила линии электропередачи, то такая авария должна ликвидироваться незамедлительно. На сутки или более электроснабжение в этом случае отключаться не может. Если электричества нет слишком долго, пишите требование в УК незамедлительно его подключить, ссылаясь на этот ГОСТ, и сразу направляйте копию обращения в жилищную инспекцию. Сроки устранения неисправностей полезно иметь перед глазами, чтобы понять, насколько хорошо поставщик услуг выполняет свою работу.

### **Как не платить за услуги ЖКХ в отпуске**

Если летом вы собираетесь в длительный отпуск, одна из статей расходов, на которой можно сэкономить, это оплата коммунальных ресурсов, которыми вы не будете пользоваться во время своего отсутствия. Для этого нужно провести перерасчет стоимости услуг в соответствии с теми нормативами потребления, которые есть, за то время, что вы этими ресурсами не пользовались.

Если у вас установлены счетчики, то пересчитывать нечего. Вы не пользовались ресурсами — счетчик вам ничего не насчитал, все логично. Если счетчик у вас не установлен, вы оплачиваете услуги по нормативу, пересчитайте размер платы за них. Этот механизм основан на Правилах о предоставлении коммунальных услуг собственникам помещений, о которых мы уже упоминали. Согласно им, собственник помещения может написать обращение в УК о том, что он временно выбывает из места жительства. Временной период, за который можно произвести перерасчет, может составлять от 5 дней до 6 месяцев. Вы можете написать заявление и потребовать перерасчет за этот период. При более длительном отсутствии вы вправе обратиться с новым заявлением о перерасчете на следующий период, который также не должен превышать 6 месяцев. Это устанавливает 91 пункт Правил.

Заявление может быть передано исполнителю (УК, ТСЖ или ЖСК) как заблаговременно, так и в течение 30 дней после возвращения. Даже если вы уехали на год, вы сначала подаете заявление на полгода вперед, а когда возвращаетесь — на полгода назад. В заявлении вы указываете ФИО, причины временного отсутствия, место пребывания, где вы были, и продолжительность отсутствия. Обязательно нужно приложить документы, которые подтверждают факт отсутствия. Это могут быть документы на проезд, гостиничные счета или выписка из больницы, если вы проходили стационарное лечение. Если вы были на даче, подтвердить это может садовое товарищество.

Если вы находились не в России, то нужна справка из консульского учреждения о нахождении за пределами РФ. Либо какие-то другие документы (их четкий перечень не установлен), подтверждающие, что вы не жили у себя дома. Все документы должны быть заверены надлежащим образом. Это указано в пункте 94 Правил. Также вы можете предоставить в УК и копии, и оригиналы, они их сверят и копии заверят сами. Рассмотрение о перерасчете происходит в течение 5 дней.

Общая сумма коммунальных платежей рассчитывается по установленным нормативам потребления без учета дней временного отсутствия. Если заявление было подано заранее, то перерасчет отразится в счетах за период отсутствия. Если по возвращении, то в квитанции за следующий месяц. Перерасчет не производится по тем услугам, потребление которых регистрируется индивидуальными приборами учета. Не будут пересчитаны общедомовые коммунальные платежи, суммы за отопление тоже не подлежат перерасчету. Все остальное пересчитать можно.

Только ни в коем случае не скатывайтесь до подделки документов. А то некоторые товарищи, которые не хотят платить за услуги ЖКХ, предоставляют поддельные справки о том, что их долго не было по месту жительства. Но если обман раскроется, то вы попадете под действие Уголовного кодекса РФ и можете попасть на штраф до 80 тысяч рублей или обязательные работы на срок до 480 часов. Также к вам может быть применен арест. Но, если вы действительно уезжаете, почему бы и не потребовать перерасчета, это же ваша реальная экономия.

## **Как считается пеня за услуги ЖКХ**

Существует четкая формула. Пеня может начисляться за любые задержки вашей оплаты. Если коммунальные услуги предоставляются надлежащего качества, соответствуют ГО-СТам, а вы их не оплачиваете. Если услуги ненадлежащего качества, вы можете вступить в переписку с УК и не платить сознательно, так как это прямое нарушение закона о защите прав потребителей. Если же все хорошо, но вы не платите, то возникнут вопросы, и вам будут начисляться пеня и штрафы.

Как начисляется пеня, и насколько этот расчет правилен, обычно большая загадка. В Документе 19 расписано, как она должна считаться.

## **СОЦИАЛЬНАЯ СФЕРА**

В каждом регионе существует специальный закон или постановление, на который обязательно нужно обратить внимание. Он формируется по каждому региону отдельно, в нем говорится о том, какие меры социальной защиты и медицинские услуги предоставляются бесплатно в каждом регионе. Это утвержденная программа на текущий год и на следующие два года. То есть если сейчас идет 2019 год, то плановый период будет 2020 и 2021 годы. Называться документ будет приблизительно так: «Об утверждении региональной программы государственного бесплатного оказания населению такой-то области (например, Липецкой) медицинской помощи на 2019 год и на плановый период 2020–2021 годов».

Этот документ по любой области есть в свободном доступе. Просто введите в поисковик такое название и найдите его по своему региону. Очень внимательно его изучите, потому что там прописана информация о медицинских услугах, которые предоставляются бесплатно. Перечень этот очень большой по любому региону, важно о нем знать и уметь к нему обращаться. В заявлениях, которые вы будете писать, тоже ссылайтесь на этот документ.

### **Законодательная и правовая база социальной сферы**

Как и в сфере ЖКХ и любой иной, в социальной сфере во главе угла стоит Конституция РФ. Это закон прямого действия, имеет высшую юридическую силу, в иерархии стоит выше всех остальных законов и действует на территории всей РФ вне зависимости от региона. У нее довольно сложный порядок изменения, и поэтому в нее очень редко вносятся поправки.

В Конституции есть статьи, которые распространяются на каждого человека, а есть такие, которые распространяются только на гражданина. Они для разных категорий людей. Не граждане — это люди, временно прибывающие на территорию

РФ. Граждане — люди, имеющие гражданство РФ. Фактическое значение Конституции РФ как для граждан РФ, так и не граждан РФ, состоит в том, что на ее основании возникают права, и для защиты этих прав любой человек может обратиться в суд, ссылаясь исключительно на статью Конституции.

То же самое касается судов. Если человек обращается в суд, он может сослаться исключительно на статью Конституции. И суд не вправе отказать в рассмотрении дела, мотивируя это отсутствием каких-либо законов или подзаконных актов, которые должны конкретизировать данную норму. Поскольку возникали разногласия между Конституцией и отдельными Законами, Верховный суд принял постановление, как поступать в случае, если есть противоречие между статьей Конституции и каким-то подзаконным актом.

В чем может быть это противоречие? Подзаконный акт более точечный, более детальный, он работает над каким-то определенным конкретным вопросом. А Конституция действует в общем, она не погружается во что бы то ни было детально. Поэтому у судей возникали разногласия, на что же делать основной акцент. Раньше они считали, что если возникает противоречие между статьей Конституции и законом или подзаконным актом, то нужно непременно обращаться в Конституционный суд, и он обязан рассмотреть этот вопрос. И если Конституционный суд сочтет, что какой-то закон не соответствует Конституции, только в этом случае судья мог принимать решение в соответствии с Конституцией РФ.

Но это неверно. В Конституции РФ есть **статья 15, часть 2**, где все четко прописано:

*Органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.*

Если любая сторона в судебном процессе, в том числе сам суд сочтет, что применяемый нормативный акт, будь то закон или подзаконный акт, не соответствует Конституции, то и судьи, и любая сторона процесса имеют право руководствоваться Конституцией РФ. Но при этом обязательно нужно описать данное противоречие и объяснить свою точку зрения. То есть официально признано верховенство Конституции.

Только если норма Конституции сформулирована недостаточно четко и понятно, и если судья, или прокурор, или вы сами не уверены в своей правоте, только тогда суд имеет право приостановить слушания и направить дело в Конституционный суд, чтобы уже он вынес окончательное решение по данному спору. Но, как вы понимаете, доля вероятности, что судья или прокурор признаются в своей неправоте или в своем незнании, крайне мала. Поэтому наше неукоснительное право, наша свобода заключается в том, что мы можем ссылаться на статьи Конституции, руководствоваться ими и апеллировать только к ним.

В Конституции отдельно прописаны права, свободы и обязанности. Следует различать понятия «права и свободы человека» и «права и свободы гражданина». У гражданина круг прав может быть шире, чем просто у человека, так как просто человек может не быть гражданином РФ, и на него не распространяются определенные права, например, право голосования.

Категория права определяет, как человек или гражданин будет использовать имеющиеся у него права, направленные на удовлетворение его интересов. Под свободами подразумеваются пределы использования этих прав. Важный момент: права человека принадлежат ему от рождения, например, право на жизнь. Это стандартный минимум, который находится в распоряжении человека и позволяет ему реализовывать свои интересы. Вы родились, и у вас сразу есть эти права. Это права человека.

Права гражданина — это уже установление юридически-правовой связи с государством. Например, есть политические и экономические права, они возникают позже, не с самого рождения. Экономические права человека — это, например, право частной собственности, то есть каждый может владеть, пользоваться, распоряжаться любым имуществом. Собственник может быть лишен имущества только по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд допустимо исключительно на условиях предварительного равноценного возмещения.

Запомните, что лишиться имущества можно только по решению суда. Судебные приставы не имеют права являться без него и описывать ваше имущество. Если подобное проис-



ходит, знайте: это не более, чем попытка вас запугать. С точки зрения закона она не имеет никакой силы. Пока нет решения суда, судебные приставы не имеют права появляться на вашем горизонте. Все вопросы решаются через суд, в том числе касающиеся лишения имущества.

### **Статья 41 Конституции РФ:**

*1. Каждый имеет право на охрану здоровья и медицинскую помощь. Медицинская помощь в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения оказывается гражданам бесплатно за счет средств соответствующего бюджета, страховых взносов, других поступлений.*

*2. В Российской Федерации финансируются федеральные программы охраны и укрепления здоровья населения, принимаются меры по развитию государственной, муниципальной, частной систем здравоохранения, поощряется деятельность, способствующая укреплению здоровья человека, развитию физической культуры и спорта, экологическому и санитарно-эпидемиологическому благополучию.*

*3. Скрытие должностными лицами фактов и обстоятельств, создающих угрозу для жизни и здоровья людей, влечет за собой ответственность в соответствии с федеральным законом.*

Всеми этими пунктами надо пользоваться, потому что все они важны. В них прописано право на бесплатную медицинскую помощь и бесплатное образование в государственных учреждениях. На пункт про должностных лиц тоже ссылаемся часто, так как его можно использовать в заявлениях о проведении санитарной проверки в квартире и травле мышей, крыс и грызунов, в таких случаях эта статья отлично работает.

Если вам необходимо медицинское обследование, например, МРТ (магнитно-резонансная томография), и чтобы ее сделали быстро и бесплатно, или нужно получить талончик к врачу, а их нет, тоже пользуйтесь этой статьей, ссылаясь на то, что может возникнуть угроза жизни и здоровью, и это опасно. Мы не говорим, не скандалим, не ругаемся, не звоним по телефону, не царское это дело. Мы просто берем и пишем запросы, поручения, обращения, заявления и т.д. Вся коммуникация с любыми государственными органами проходит только в письменном виде. Бумажки — наше все.

Мы собираем полезную для себя информацию, определенный компромат, не тратим время впустую. Конечно, у нас есть выбор: получать медицинские услуги за деньги или бесплатно. Если клиника бесплатная, то есть государственная, то и услуги она должна предоставлять бесплатно, а не за шоколадку. У наших людей есть вирус, что бесплатно ничего не делается, и они всем что-то должны. Это дико, и надо это в себе искоренять. Мы — граждане своей страны и должны получать блага от государства априори, по умолчанию. И получать их качественными.

**Очень важная статья 40 Конституции РФ.**

*Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища.*

Это касается угроз выселения, которые не более чем угрозы, потому что есть статья 40. Единственный случай, когда она вступает в противоречие с другими нормативными актами, это изъятие ипотечного жилья в случае неуплаты ипотечных взносов в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости»).

На этапе подготовки проекта этого закона в пункте о том, что жилье можно изъять, была поправка: кроме единственного, даже если оно ипотечное. Но когда закон был принят, эту поправку убрали, и оказалось, что любое ипотечное жилье можно отобрать. Поэтому если у вас жилье не ипотечное, и оно для вас единственное, то лишиться его вы не можете. Никто у вас его не отберет: ни судебные приставы, ни банки, ни тем более управляющая компания.

У всех есть право на социальное обеспечение, оно состоит из нескольких элементов:

- право на пенсию по старости,
- право на пенсию по инвалидности,
- право на пенсию в случае потери кормильца,
- пособие по временной нетрудоспособности,
- пособие по безработице,
- пособие на детей,
- пособие по беременности и родам и множество других.

Это социальные права, которые нам даны просто потому, что мы граждане РФ.

Есть право на образование. В Конституции написано, что каждый имеет право получать образование без каких-либо возрастных ограничений. Там же установлены виды бесплатного образования:

- дошкольное,
- школьное основное,
- среднее профессиональное,
- высшее для тех, кто выдержал конкурс при поступлении

в вуз.

Все это образование должно быть бесплатным. Конечно, есть частные школы, лицеи, колледжи и прочие заведения, и кто-то считает, что там лучше образование, и предпочитает платить.

Но вы должны знать, что у вас есть выбор. Оплата образовательных услуг — дело добровольное, а не принудительное. Не должно быть так, что в государственной школе в 1 классе нет мест, и поэтому пришлось отдать ребенка в дорогой частный лицей.

### **Статья 33 Конституции РФ.**

*Граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления.*

Помимо прав, у нас есть и обязанности. Они необходимы для того, чтобы соблюдались права и свободы человека. Есть необходимость соблюдения правил игры, установленных государством. И обязанности тесно связаны с правами и свободами человека.

### **Статья 6, часть 2 Конституции РФ.**

*Каждый гражданин Российской Федерации обладает на ее территории всеми правами и свободами и несет равные обязанности, предусмотренные Конституцией Российской Федерации.*

Никто не должен освобождаться или уклоняться от обязанностей, это в равной мере распространяется на всех граждан. Но мы знаем, что на практике это не всегда соблюдается. Все равны, но некоторые ровнее. Почему так происходит? Потому что люди позволяют этому происходить, давайте называть вещи своими именами. Если все встанут плечом к плечу и скажут: все, хватит, закончили беспредельничать, это обязательно прекратится. Но пока ситуация, может быть, не достигла точ-

ки кипения или не затрагивает кого-то персонально, поэтому беззаконие продолжается.

Конституцией установлены определенные обязанности, в первую очередь обязанность соблюдать конституцию РФ и законы РФ. Это **статья 15**.

*Органы государственной власти, органы местного самоуправления, должностные лица, граждане и их объединения обязаны соблюдать Конституцию Российской Федерации и законы.*

Она распространяется не только на граждан РФ, но и на не граждан, если они проживают на территории РФ.

Кстати, те люди, которые приезжают в Россию на ПМЖ и хотят оформить российское гражданство, должны пройти один из обязательных этапов — сдать экзамен на знание Конституции РФ. Но те граждане, которые имеют его по праву рождения, ни в школах, ни в вузах Конституцию не изучают, к большому сожалению.

### **Статья 57.**

*Каждый обязан платить законно установленные налоги и сборы. Законы, устанавливающие новые налоги или ухудшающие положение налогоплательщиков, обратной силы не имеют.*

Каждый обязан платить установленные законом налоги и сборы.

### **Статья 59.**

*1. Защита Отечества является долгом и обязанностью гражданина Российской Федерации.*

*2. Гражданин Российской Федерации несет военную службу в соответствии с федеральным законом.*

*3. Гражданин Российской Федерации в случае, если его убеждениям или вероисповеданию противоречит несение военной службы, а также в иных установленных федеральным законом случаях имеет право на замену ее альтернативной гражданской службой.*

В Конституции сказано, что защита Отечества — долг и обязанность гражданина РФ. На военную службу призываются все граждане мужского пола в возрасте от 18 до 27 лет, которые не имеют права на освобождение или отсрочку от призыва. Также есть возможность поступления мужчин и женщин на военную службу по контракту. Альтернативная гражданская служба может осуществляться в медицинских и иных учреждениях, это

прописано в соответствующих федеральных законах. Военная служба вовсе не обязательна.

В Конституции четко сказано, что обязанность гражданина — заботиться о детях и нетрудоспособных родителях.

### **Статья 38.**

*1. Материнство и детство, семья находятся под защитой государства.*

*2. Забота о детях, их воспитание — равное право и обязанность родителей.*

*3. Трудоспособные дети, достигшие 18 лет, должны заботиться о нетрудоспособных родителях.*

Это не просто обязанность, это наш моральный долг — заботиться о пожилых родителях и о детях, пока они маленькие, но, к сожалению, не все это делают. Часто приходится слышать фразу, что я никому ничего не должен. Захочу — буду заботиться, не захочу — не буду. Но эта обязанность прописана в Конституции, и, хотя за ее неисполнение нет уголовной ответственности, ей нужно следовать.

Высшее образование — дело добровольное, а вот получить общее основное — это обязанность, оговоренная в **статье 43, часть 4 Конституции РФ**.

*Основное общее образование обязательно. Родители или лица, их заменяющие, обеспечивают получение детьми основного общего образования.*

Также обязанностью является уважение прав и свобод других лиц. **Статья 17, часть 3 Конституции РФ**.

*Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.*

Уважение к чужим правам требует развитого самосознания. В РФ очень много незрелых, инфантильных людей, которые не делают ничего, и с их молчаливого согласия все беззаконие и происходит. Когда они были маленькие, за них принимали решение родители. Потом они стали взрослые, а ответственность на себя брать не научились. Конечно, такие не все, но многие. Привычная позиция этих людей: сделайте за меня все, а я не знаю как, я не хочу разбираться, что мне, больше всех надо. Вот так люди вырастают, а сознательной взрослости у них не добавляется. Получаются старенькие мальчики и девочки.

Их инфантильность очень часто приводит к негативным последствиям.

**Статья 58.**

Обязанность сохранение природы и окружающей среды.

*Каждый обязан сохранять природу и окружающую среду, бережно относиться к природным богатствам.*

За нарушение природоохранного законодательства установлена имущественная, административная и уголовная ответственность.

**Статья 44.**

Ответственность заботиться о памятниках истории и культуры.

*Каждый обязан заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, беречь памятники истории и культуры.*

**Статья 60.**

*Гражданин Российской Федерации может самостоятельно осуществлять в полном объеме свои права и обязанности с 18 лет.*

**Статья 51.**

*Никто не обязан свидетельствовать против себя самого, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом.*

Вы всегда можете на нее сослаться и не отвечать на неудобные вопросы.

Всегда делайте запись на диктофон, особенно если вы не отправляете письма по почте, а лично посещаете разные организации, прокуратуру, жилищные инспекции, общаетесь с коллекторами или судебными приставами. Если боитесь вести запись открыто, диктофон можете прятать.

Когда в полиции вам начинают задавать какие-то неудобные вопросы, вы можете сказать, что будете отвечать только в присутствии своего адвоката. Это может быть смешно, как в кино, но это правда. Вы действительно имеете право молчать до прихода адвоката. Особенно это актуально, если вас зовут давать свидетельские показания.

Бывает такое, что вы идете по улице, и вас привлекают в качестве понятого. Нужны были где-то двое понятых, и вы просто попались под руку. Казалось бы, подписался и пошел себе спокойно дальше. На самом деле, все не так просто.

Понятым, согласно закону об исполнительном производстве, потом могут пригласить в качестве свидетелей в суд. И, когда вы соглашаетесь быть понятым, у вас обязательно должны попросить паспорт, зачитать ваши права и объяснить, что быть понятым — это значит не просто постоять, расписаться и потом забыть все и пойти гулять, а что вы еще какое-то время будете с этим делом связаны.

Но, когда полиция приглашает вас в качестве понятого, она ваши права обычно не объясняет, и вы соглашаетесь, не понимая, чем вам это грозит. Безусловно, вы можете оказать содействие полиции, но можете и не оказывать, это ваше право. Социальная активность и осведомленность — это хорошо, но вы должны понимать, что этим дело может не закончиться. Это не хорошо и не плохо, просто нужно иметь в виду, что может последовать продолжение.

#### **Статья 55.**

*1. Перечисление в Конституции Российской Федерации основных прав и свобод не должно толковаться как отрицание или умаление других общепризнанных прав и свобод человека и гражданина.*

*2. В Российской Федерации не должны издаваться законы, отменяющие или умаляющие права и свободы человека и гражданина.*

*3. Права и свободы человека и гражданина могут быть ограничены федеральным законом только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.*

Эту статью нужно активно применять. Если какой-то закон противоречит Конституции РФ, то подчиняться ему нет смысла.

В переходных положениях Конституции говорится, что все законы и подзаконные акты, которые действуют на территории России, применяются только в той части, которая не противоречит конституции РФ. Решайте сами, будете ли вы исполнять те законы, которые противоречат Конституции и ущемляют ваши права.

Есть еще судебные статьи, которые касаются судей.

#### **Статья 120.**

*1. Судьи независимы и подчиняются только Конституции Российской Федерации и федеральному закону.*

2. Суд, установив при рассмотрении дела несоответствие акта государственного или иного органа закону, принимает решение в соответствии с законом.

Судьям нелишне будет об этом напоминать.

### **Статья 123.**

*Разбирательство дел во всех судах открытое. Слушание дела в закрытом заседании допускается в случаях, предусмотренных федеральным законом.*

Все дела открытые — это значит, что любой человек может зайти в суд и присутствовать на рассмотрении любого дела. Конечно, если это не дело о государственной измене, слушание которого будет закрытым. Если у вас дело дойдет до суда, лучше ходить туда не одному, а водить за собой группу поддержки, хотя бы 5—10 человек. Вы можете брать с собой сколько угодно представителей. Спасение утопающих — дело рук самих утопающих. Все слова записывайте на диктофон, ход заседания фиксируйте в письменном виде. Если судья вас не устраивает, вы можете дать ему отвод. И судьи начнут себя вести по-другому. Они станут намного внимательнее к ответчику и истцу.

## **Федеральный закон от 28 декабря 2013 года № 442 «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации»**

Этот закон довольно сложный. В чем основная особенность этого закона? Он убирает государство из сферы социального обслуживания и все функции передает некоммерческим организациям и частным предпринимателям, которым на эти цели будут выделяться средства из государственного бюджета. Если раньше государство работало напрямую с потребителями услуг, например, с многодетными семьями или инвалидами, то теперь между ними появляется дополнительная прослойка. Данный закон фактически меняет социальный строй в стране.

Мы помним, что у нас заявительная форма права. И закон основан на социальной помощи, исходя из нее. То есть человек, который нуждается в социальном обслуживании, как прописано в законе, должен обратиться в органы социальной защиты. Там ему дадут перечень услуг, которые могут быть предоставлены,



и человек будет из этого перечня выбирать, что ему необходимо. А оказывать эти услуги будут другие организации.

Эти организации (они называются некоммерческие организации — НКО), будут участвовать в тендерах на право оказания социальных услуг и, по сути, за то, чтобы государство выделяло им деньги из бюджета на оказание таких услуг. Раньше социальная сфера была полностью в зоне ответственности государства, теперь же все деньги перейдут посредникам, таким вот некоммерческим организациям. И помощь нуждающимся согражданам, по сути, переходит из разряда помощи в разряд услуг.

В законе есть очень болезненные места. В статьях, посвященных детям, декларирован не заявительный, а выделительный принцип помощи. То есть она оказывается не тогда, когда мы заявляем о ее необходимости, а тогда, когда специально обученные люди, члены некоммерческих организаций, выявляют, не нуждается ли какая-либо семья в услугах, не надо ли ей навязать социальное сопровождение или направить психолога, чтобы он наблюдал за бытом и воспитанием детей в доме.

Не все люди еще осознали, какие этим законом внесены изменения в государственный строй, но важно понимать, что он касается всех лиц, которые находятся на территории страны, абсолютно всех. Его действие распространяется и на граждан, и на лиц без гражданства, временно пребывающих на территории РФ. В данном законе прописано:

*Действие настоящего Федерального закона распространяется на граждан Российской Федерации, на иностранных граждан и лиц без гражданства, постоянно проживающих на территории Российской Федерации, беженцев (далее — граждане, гражданин), а также на юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы и индивидуальных предпринимателей, осуществляющих социальное обслуживание граждан.*

Абсолютно все, кто живет в России, подпадают под действие этого закона. Получается, теперь граждане обращаются за помощью не к государству, а к некоммерческим организациям. Чтобы эти организации получили побольше денег из бюджета, им нужно охватить как можно больше людей и оказать им как можно больше услуг. Соответственно, чем больше услуг они окажут, тем больше денег из бюджета получат.

Раньше государство занималось отдельными категориями граждан — либо неблагополучными, либо сложными, либо с социальными рисками. Например, людьми, которые попали в трудную жизненную ситуацию. Это были дети-сироты, алкоголики, наркоманы, проститутки, бомжи, то есть незащищенные слои населения. И таких было не более 3 %. А сейчас все 100 % людей подпадают под действие этого закона. Плюс иностранные граждане, не граждане РФ, в том числе и беженцы.

Как это сказывается на простом человеке? Не все сразу оценили масштабы трагедии. Казалось бы, ничего страшного в этом нет, но факты говорят не то чтобы обратное, но заставляют задуматься.

Например, реальный случай. Есть семья, мама, папа и трое детей. Проживают в Москве. У первого ребенка из-за халатности врачей была родовая травма, и двух других детей они рожали дома. И вот эта мама гуляла с малышами на улице, к ней подошли люди, представились сотрудниками социальной службы и начали расспрашивать о том, знает ли она, что из роддома, где она наблюдалась, несколько дней назад украли ребенка, новорожденного младенца. Женщина об этом не знала. И вместо того, чтобы после этого просто уйти, люди начали расспрашивать, что с ней гуляют за дети? Откуда они у нее, в каких условиях живут? Попросили показать квартиру, чтобы убедиться, что у детей все хорошо, все ли в порядке с уровнем жизнеобеспечения. И соответственно, попытались проникнуть в квартиру.

Но мама не растерялась, жестко попрощалась и ушла. Но скоро получила повестку на допрос в прокуратуру. И уже потом узнала, что у ее соседей спрашивали, что она за женщина, а точно ли она была беременна, откуда у нее появился ребенок, если она в роддоме не рожала, и все это с подозрением, что именно она украла того младенца, которого все ищут. Но, к счастью, семья была грамотная, у этой женщины отец юрист. На следующий день он с ее мужем пришли в прокуратуру и расставили все точки над *i*. И вопросы к ним отпали. Если бы семья была юридически неграмотная, то социальной опеки вряд ли удалось бы избежать.

Этот закон вступил в силу с 1 января 2015 года, но уже начинает активно распространять свои щупальца в общество. Поэтому надо быть очень аккуратным. Если раньше государство выполняло социальные функции, то сейчас оно просто объявляет тендер на какую-то определенную сумму под какую-нибудь задачу, например, на миллиард рублей на помощь пенсионерам, инвалидам, детям-сиротам. Некоммерческие организации участвуют в тендерах, где рассказывают, как именно они будут помогать, что будут делать, куда будут расходовать бюджетные деньги. Соответственно, кто выиграет, тот эти деньги и получает. Задача выигравшей НКО — отчитаться о целевом использовании бюджетных средств.

Конечно, не все НКО — монстры, есть среди них реально полезные. Например, те, которые выступают за популяризацию знаний и очень много делают для детей, но их бывает сложно выделить из общей массы. При выборе победителя тендера, увы, часто срабатывают родственные связи и красиво сделанные документы, которые могут не соответствовать действительности. Поэтому нередко выигрывают не социально полезные НКО, а «оборотни в овечьей шкуре», которые ничего не делают, кроме красивых документов, и с ними побеждают. Главное для них потом — отчитаться о целевом использовании денег. А как была оказана помощь, соответствует ли то, что сделано, тому, что есть на бумаге, это никем особо не проверяется, к большому сожалению.

Государство теперь фактически выполняет функции кассира, просто выдавая деньги. И если до людей и раньше-то не очень много доходило, то теперь доходит еще меньше.

Этим законом вводится такое понятие, как социальный риск.

**Социальные риски** — это риски социального происхождения, вероятные опасности, угрозы нарушения нормального для общества социального положения, вызываемые неустранимыми для данного общества причинами, которые коренятся в его конкретно-историческом устройстве. Социально значимым нарушением можно считать существенное отклонение от социальной нормы какого-либо либо нескольких важнейших параметров социального положения той или иной социальной

группы. Типичными группами социального риска являются алкоголики, наркоманы, проститутки и бомжи, чей образ жизни — это так называемые болезни общества, которые связаны с формой социальной жизни людей, сужением круга социальных интересов, психологической или физической деградацией.

С вступлением в силу этого закона под эти риски попало гораздо больше людей, чем раньше. Например, семьи с маленьким достатком, матери-одиночки, семьи с инвалидами, жестокие родители.

Жестокие родители — это отдельный сюжет. Например, если ребенка шлепнули по попе, он пришел в школу и пожаловался учителю, что его бьют родители, учителю ничего не стоит сообщить в соответствующие органы, чтобы пришли специально обученные люди и взяли это дело на контроль. При этом на контроль возьмут очень быстро, потому что чем больше людей на контроле, тем для НКО выгоднее. А отказаться от этого контроля нельзя, в той редакции закона, которая есть сейчас, прекратить его нереально. Поэтому попасться легко, а потом придется долго ходить и отчитываться, что все хорошо, это будет та еще сомнительная радость.

Что еще считается социальными рисками:

- заболевание и необходимость медицинской помощи,
- временная нетрудоспособность,
- трудовое увечье или профессиональное заболевание,
- материнство,
- инвалидность,
- наступление старости,
- пенсионный возраст,
- потеря кормильца,
- признание безработным,
- смерть нетрудоспособных членов семьи, которые находились на иждивении у кормильца.

Очень много разных ситуаций, с которыми мы сталкиваемся в повседневной жизни, считаются социальными рисками. Некоммерческим организациям выгодно оказывать услуги гражданам, потому что чем больше услуг они окажут, тем больше денег получат.

Государство платит за каждого гражданина. В законе прописано, что есть подушевой норматив финансирования социальных услуг. Существовал Федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 212-ФЗ «О страховых взносах в Пенсионный фонд Российской Федерации, Фонд социального страхования Российской Федерации, Федеральный фонд обязательного медицинского страхования» с изменениями и дополнениями, в настоящее время утративший силу, в нем четко было сказано, что к полномочиям федеральных органов государственной власти в сфере социального обслуживания относится утверждение методических рекомендаций по расчету подушевых нормативов финансирования социальных услуг.

Подушевой — то есть за каждую душу. За каждого обслуженного человека НКО получают деньги. Чем больше людей будет «обработано», тем больше денег они получают. Поэтому НКО выгодно работать и с детьми, и с пенсионерами, и особенно с социально незащищенными слоями населения, у которых проблемы с правовой грамотностью.

Поэтому сейчас как никогда важно знать и уметь отстаивать свои права.

Уже бывали случаи, когда из семей забрали детей как беспризорных. То есть НКО сами придумали какую-то причину, и детей забрали. Их, конечно же, отбили и вернули родителям, но семьи теперь стоят на учете, и снимать их никто не собирается, хотя они вполне благополучные. Потому что НКО заинтересованы в большом количестве опекаемых. Это их хлеб и их деньги.

Население России 140 миллионов человек, если НКО захотят у всех исправить качество жизни, то получают оплату за всех граждан, за все 140 миллионов. Если забрали из семей 20 детей, за 20 детей получили оплату, забрали 50 — получили за 50. Поэтому необходимо держать ухо востро. Точно также с бабушками и дедушками, которые живут в собственных квартирах, и их некому опекать. Их могут чуть ли не насильно переселять в дома престарелых под видом заботы о стариках и получать за это деньги.

Но самое страшное в этом законе — такое понятие, как профилактика. Фактически, это слежка за гражданами.

**Статья 29 «Профилактика обстоятельств, обуславливающих нуждаемость гражданина в социальном обслуживании»:**

*1. Профилактика обстоятельств, обуславливающих нуждаемость гражданина в социальном обслуживании, осуществляется путем:*

*1) обследования условий жизнедеятельности гражданина, определения причин, влияющих на ухудшение этих условий...*

Четкого определения таких причин нет. Например, ребенок пришел из школы в порванной одежде. Подрался с пацанами, с кем не бывает. И даже это можно, при желании, посчитать ухудшением жизни ребенка.

Профилактика осуществляется без согласия гражданина.

**Есть статья 30 «Финансовое обеспечение социального обслуживания»:**

*1. Источниками финансового обеспечения социального обслуживания являются:*

*1) средства бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;*

*2) благотворительные взносы и пожертвования;*

*3) средства получателей социальных услуг при предоставлении социальных услуг за плату или частичную плату;*

*4) доходы от предпринимательской и иной приносящей доход деятельности, осуществляемой организациями социального обслуживания, а также иные не запрещенные законом источники.*

То есть мы сами можем оплачивать какие-то услуги, и наши деньги останутся в НКО на ее развитие. Если бы это были платные государственные услуги, средства были бы направлены в госпредприятия, на медицину или образование. А теперь все идет в НКО.

Многие юристы считают, что этот закон приведет к снижению рождаемости и увеличению смертности, потому что люди будут бояться постоянного контроля за семьей и того, что у них могут отобрать ребенка.

Еще был случай. У ребенка шел ремонт в детской, что в перспективе вело к улучшению жилищных условий. Ребенок был счастлив, что у него будет классная новая детская, и рассказал об этом в школе. Его спросили, а сколько времени идет ремонт? Он ответил, что недели две. И учительница сообщила в органы

социального обеспечения, что ребенок живет в неподобающих условиях стройки, где пыль и грязь, и школьника на полном серьезе хотели забрать из семьи. Вот такой цирк.

Профилактика — это, по сути, патронат над каждой семьей. В законе прописана фраза, что социальное сопровождение касается всех граждан. Не инвалидов, не пенсионеров, а вообще всех подряд. Это сопровождение вводится без согласия человека. Возвращаемся к статье 29.

*1) обследования условий жизнедеятельности гражданина, определения причин, влияющих на ухудшение этих условий...*

То есть фактически можно прийти к вам в дом и начать там что-то исследовать. Смотрим Конституцию РФ, **статья 25**.

*Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.*

По Конституции подобное недопустимо, а закон говорит, что проверка в виде профилактики возможна в любое время дня и ночи. Такое вот противоречие.

Что важно для некоммерческих организаций? Отчитаться о целевом использовании бюджетных денег. Им разрешено формировать свой реестр услуг. И это могут быть такие услуги, какие они сами придумают. Например, проведение беседы. Представьте себе, сколько НКО получит денег из бюджета по статье «проведение беседы». А на самом деле пришли к ним какие-нибудь бабушки и дедушки за консультацией, что-то спросили, им ответили два слова, и все, услуга «проведение беседы» оказана и государством оплачена.

Можно даже толком ничего не сказать, а что-то буркнуть в ответ и попросить расписаться. И люди распишутся, чтобы не ругаться, а НКО за это денежку получит.

Или другая ситуация. К человеку приходят работники из социальной поддержки. Покупают продукты, делают уборку. И говорят, что специально для вас мы разработаем программу, которая предусмотрена законом, чтобы вам было жить лучше и веселее, только подпишитесь вот здесь. А какие в этой программе будут услуги, пока неизвестно. Зато отчетность пойдет наверх, что НКО — молодцы и все это сделали.

Очень сильно здесь влияние человеческого фактора, многое зависит от конкретного социального работника. Например, соцработник делает вывод, что в какой-то семье не справляются с воспитанием ребенка. И этого ребенка забирают и отправляют в детский дом. Потому что кто-то из социальных работников так подумал. Обучение соцработников сейчас очень слабое, их за короткое время понадобилось много, и подготовить их не успели. Хотя вступление закона в силу отложили на 1 год, но времени все равно не хватило.

Профилактика — это одно из основных понятий в этом законе. Читаем статью 3:

*Профилактика обстоятельств, обуславливающих нуждаемость в социальном обслуживании, — система мер, направленных на выявление и устранение причин, послуживших основанием ухудшения условий жизнедеятельности граждан, снижения их возможностей самостоятельно обеспечивать свои основные жизненные потребности.*

То есть под это определение фактически подпадает любое ухудшение условий жизни.

Например, есть семейная пара, где кто-то из супругов потерял работу. Логично, что общий доход в семье упал, и это, безусловно, ухудшение условий жизни. По мнению многих НКО, это повод забрать из семьи детей, потому что их теперь невозможно нормально содержать. И в законе нет никакого ограничения или оговорки, что к так называемой профилактике соответствующие службы должны прибегать только после обращения гражданина за какой-либо помощью в органы социальной защиты. Нужна социальная помощь, не нужна социальная помощь — «железной рукой загоним человечество в счастье». Желание людей вообще никак не учитывается.

Пилотный проект по профилактике был запущен в Москве в 2015 году. На 20 семей с одним ребенком полагается 1 соцработник. Соответственно, на 1,5 миллиона московских детей требуется 75 тысяч соцработников. И все они кормятся из госбюджета, получают деньги за то, что надсматривают, профилактируют и бдят эти семьи. И строчат бесконечные отчеты, получая деньги за каждого ребенка. Семья может считать, что у нее все замечательно, и она ни в чем не нуждается. Но такие



вот НКО запросто могут придумать, что ей нужна помощь и профилактика. И есть статья 15 «Признание гражданина нуждающимся в социальном обслуживании»:

*5) наличие внутрисемейного конфликта, в том числе с лицами с наркотической или алкогольной зависимостью, лицами, имеющими пристрастие к азартным играм, лицами, страдающими психическими расстройствами, наличие насилия в семье;*

*7) отсутствие работы и средств к существованию;*

То есть, например, поругались вы в семье, а это в большей или меньшей степени случается со всеми, или потеряли работу — все, признаетесь нуждающимся в социальном обслуживании.

## ВМЕСТО ВЫВОДА

Есть три линии, их можно назвать «линиями обороны», о которых говорится в этой книге и стоя на которых вы имеете возможность уменьшить свои коммунальные расходы.

Первая «линия» — это максимально возможный и точный учет собственных коммунальных расходов и их снижение. Собственно говоря, это вопрос об организации экономической эффективности вашей собственной жизни в квартире, эффективности использования вашей собственности.

Вот пример однокомнатной квартиры, в которой живет семья из двух человек. Данные энерго- и водопотребления систематически заносятся в таблички и расходы анализируются.

Газового потребления нет, все на электричестве. В квартире имеется следующее электрооборудование:

— освещение — 5 основных точек (коридор — подвесной светильник на 1 лампу; ванная комната — 1 светильник с 1 лампой и две диодных лампочки подсветки зеркала; туалет — 1 светильник с 1 лампой; кухня — 1 светильник с двумя лампами и тремя диодными лампами для подсветки; жилая комната — 1 светильник с 5 лампами и торшер с 1 лампой. В случае применения ламп накаливания понадобится не менее 11 ламп со средней мощностью 75 Вт, всего — 825 Вт. С начала учетного периода произведен переход на более дорогие, но «долгоживущие» и экономичные современные лампы (мощность каждой — 10–12 Вт, то есть новая мощность — примерно 120 Вт, что позволило сократить расход электроэнергии на освещении в 7 раз. За четыре года из строя вышли и потребовали замены только 2 энергосберегающих лампочки);

— плита на кухне — индукционная, расход электроэнергии примерно вдвое меньше, чем у обычной электрической плиты;

— посудомоечная машина;

— духовой шкаф;

— холодильник;

— стиральная машинка;

— время от времени (по необходимости) используются кондиционер, аэрогриль, утюг, фен и т.д.

В целях экономии установлен трехтарифный счет электроэнергии (распределение использованной электроэнергии по тарифам примерно равное — по 1/3 от общего объема расхода электроэнергии; мойка посуды, стирка вещей и выпечка — сами пекут бездрожжевой хлеб — осуществляется в основном в ночное время по наиболее дешевому тарифу).

Все эти меры позволили за прошедшие четыре года добиться того, что ежемесячные расходы на оплату электроэнергии не поднимались свыше 500 рублей в месяц (при том что тарифы на оплату электроэнергии уже увеличивались).

В приведенной таблице (с. 121) указаны данные энергопотребления за 2019 год в натуральных единицах и в рублях.

Таблица

2019	показатели	T1	T2	T3	Итого	Оплата	Долг
декабрь 2018, данные		2260	2220	2597	7077		
январь	тариф	4,85	1,26	4,04			
18.02.2019	данные	2310	2269	2650			
	расход	50	49	53			
	расход, руб.	242,5	61,74	214,12	518,36	518,36	0
	Всего, квт	50	49	53	152		
	Всего, руб.	242,5	61,74	214,12	518,36		
февраль	тариф	4,85	1,26	4,04			
24.02.2019	данные	2363	2324	2722			
	расход	53	55	72			
	расход, руб.	257,05	69,3	290,88	617,23	617,23	0
	Всего, квт	103	104	125	332		
	Всего, руб.	499,55	131,04	505	1135,59		

2019	показатели	T1	T2	T3	Итого	Оплата	Долг
март	тариф	4,85	1,26	4,04			
	данные	2411	2368	2776			
	расход	48	44	54			
	расход, руб.	232,8	55,44	218,16	506,4	506,4	0
	Всего, кВт	101	99	126	326		
	Всего, руб.	489,85	124,74	509,04	1123,63		

### Примечания.

1. Колонки T1, T2, T3 — данные расхода электроэнергии по трем разным тарифам (при этом ночной тариф, начинающийся в 23:00 и заканчивающийся в 6:00 утра, почти в четыре раза дешевле пикового тарифа T1).

2. Строка «тариф» — стоимость электроэнергии в зависимости от установленного тарифа в рублях и копейках за киловатт/час.

3. Строка «данные» — показатели электросчетчика.

4. Строка «расход» — расход в месяц электроэнергии по каждому из тарифов.

5. Строка «расход, руб.» — стоимость израсходованной электроэнергии в месяц по каждому из тарифов.

6. Строки «Всего, кВт» и «Всего, руб.» — те же данные нарастающим итогом.

Имеет смысл примерно по такой форме вести учет расходов электроэнергии и воды. Во-первых, контроль; во-вторых, можно проанализировать причины возникновения тех или иных «пиков» и «впадин» потребления и разобраться в их причинах. Таким образом, существенной экономии коммунальных расходов можно добиться, используя достижения современной ресурсосберегающей техники и выгодные тарифы, но при этом надо самому обязательно вести учет показаний всех счетчиков.

**Бытовые мелочи экономии.** *Набирайте воду в раковину, когда бреетесь.* Стоимость горячей воды в несколько раз выше холодной. При открытом кране за 3—4 минуты бритва может вылиться до 25 литров горячей воды. Наполните раковину теплой водой,

чтобы ополаскивать лицо и бритву. Расход горячей воды на бритье удастся снизить в несколько раз.

*Мойте посуду в набранной в раковину мыльной воде.* На мытье грязной посуды проточной теплой водой уходит не менее 100 литров за один раз. Наберите мыльную воду в раковину и мойте посуду в ней.

*Ликвидируйте все протечки.* Из капающего крана вытекает 10–20 литров воды в сутки или 3,5–5 тысяч литров в год. Из подтекающего крана исчезает 100–200 литров в сутки или 35–70 тысяч литров в год (это 35–70 кубометров, попробуйте подсчитать, сколько вы уже переплатили за подтекающий кран!). Из бачка унитаза так может вытечь до 1000 литров в сутки или 350 кубометров воды в год.

*Рассеиватель для душа.* Используя в душе более экономичный рассеиватель с меньшим размером отверстий то можно сэкономить до 50 % воды, т.е. 30–50 литров воды за один прием душа (5–8 кубометров в год — месячный объем водопотребления средней однокомнатной квартиры с двумя жильцами).

Смешно, но если *использовать стакан при чистке зубов и закрыть кран.* Из которого бежит вода, за 2–3 минуты можно сберечь 10–20 литров воды. Наполните стакан водой и используйте эту воду для полоскания рта и зубной щетки. В год это даст экономию 3,5–7 кубометров воды.

Счетчики воды, если и не позволяют сразу начать экономить, помогают не платить за чьи-то расходы и нераспорядительность, утечки и прорывы, перекладываемые на общедомовые расходы.

Следует узнать, есть ли в вашем доме теплосчетчик. Стоимость его установки весьма велика — порядка 200 тысяч рублей, но если в доме больше 200 квартир, то на одного хозяина приходится не больше 1000 рублей. Плата за тепло, благодаря теплосчетчику, может снизиться почти наполовину. При нынешних тарифах это около 200 рублей в месяц на одну квартиру. Со следующего года — это реальное уменьшение коммунальных расходов на 2,5 тыс. рублей в год.

Другие добрые советы по экономии в квартире можно поискать в интернете, обсудить на каком-нибудь форуме. Эти вопросы касаются абсолютно всех, поэтому без живого обсуждения

и реальных советов это никак не обойдется. Что-то из этого может оказаться полезным.

Домашний учет и контроль, переход к ресурсо- и финансовосберегающим технологиям создают прочную основу режима экономии на «первой линии» — у себя в квартире.

Вторая линия «обороны» домашнего бюджета — это вопрос стоимости услуг управляющей компании. Если эта стоимость составляет 4–5 % от величины платежки, то имеет смысл перейти на прямые отношения с ресурсопоставляющими организациями. Если в платежке стоимость потребленных ресурсов составляет примерно половину (из 3000 рублей), то за год экономия за счет прямых контактов составит 500 рублей.

Надо пересмотреть структуру всех платежей, указанных в платежке, поступающей от управляющей компании, и разобратся, какие именно расходы в нее включены. Там могут быть и коллективные антенны и кабельное телевидение (наследие 1990-х), которыми вы совершенно не пользуетесь, какие-то абонентные платы за радиоточки, единственный смысл которых в наши дни только в том, что по ним могут передать сообщение о «начале Третьей мировой войны и необходимости пройти в бомбоубежище». Но об этом мы раньше узнаем из совершенно других источников, поэтому оплачивать радиоточку только ради этого совершенно ни к чему.

Приходится считаться с тем, что экономия на этом рубеже связана с определенными конфликтами и необходимостью запастись терпением и мудростью. Чтобы ситуация не вышла из-под контроля и была совершенно законной — то есть ваши действия всегда должны быть основаны на норме закона.

Второй «рубеж» — вопрос об обеспечении эффективности вашего взаимодействия с управляющей компанией и ресурсопоставляющими организациями.

Задача третьего «рубежа» — наиболее сложная. На этом рубеже решается вопрос о возможности эффективного использования общедомового имущества в интересах всех владельцев жилых помещений, например, в целях получения доходов от сдачи общедомового имущества в аренду и направления полученных доходов на взносы для проведения капитального ремонта. Но нужно отдавать себе отчет, что этот вопрос — один

из наиболее сложных и связан с противодействием чужим интересам и ранее сложившимся экономическим связям.

Об этом — эта книга и прилагаемые в этом приложении образцы писем и документов. Третий «рубеж» — это начало коммерческого использования общедомового имущества.

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 39, 158 ЖК РФ) и постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» собственники помещений в многоквартирном доме должны нести расходы на содержание общего имущества дома. При этом собственники жилых помещений имеют право распоряжаться общим домовым (общедомовое, общее) имуществом, например, передавать его в пользование на возмездной основе (пункт 4 статьи 36 ЖК РФ).

Большинство жилых многоквартирных домов в Российской Федерации обслуживаются по ставкам содержания и ремонта жилых помещений, которые ежегодно утверждаются местными органами самоуправления. Как правило, этих средств не хватает даже для надлежащего содержания и ремонта общедомового имущества. Поэтому нужны дополнительные источники дохода. При этом не все многоквартирные дома имеют потенциальные возможности для получения существенных доходов от использования общедомового имущества и не все собственники готовы мириться с неудобствами, вызванными передачей части этого имущества в пользование третьим лицам или кому-то из жителей самого дома.

Для реализации права на коммерческое использование общедомового имущества необходимо соблюдение трех условий:

должна существовать сама возможность как-то получить доход от общедомового имущества, связанная с местоположением дома, его техническим состоянием и особенностями, наличие заинтересованных коммерческих организаций и т.д.;

должно быть получено ясно выраженное (в письменной форме) законное согласие собственников жилых помещений в многоквартирном доме коммерческое (с получением дохода) использование общедомового имущества (наиболее правильным будет, если этот вопрос окажется включенным в повестку и про-

токол собрания собственников жилых помещений дома и в его поддержку подадут голоса не менее 2/3 участников такого собрания с занесением указанного вопроса в протокол заседания);

наличие возможности реализации решения собственников жилых помещений — наличие юридического лица, представляющего их интересы (правление ТСЖ) или наличие соответствующего договора с управляющей организацией о порядке коммерческого использования общедомового имущества.

Общедомовое имущество можно коммерчески использовать следующим образом:

передать в пользование (аренду) нежилые помещения, входящие в состав общедомового имущества (как правило, при наличии отдельного входа в указанные помещения) для размещения офиса какой-либо фирмы или склада, установки платежных (банковских) терминалов, оборудования операторов связи, интернет-провайдеров и т.д.; под индивидуальные нужды кого-либо из собственников жилых помещений в самом доме;

передать в пользование элементы здания для размещения наружной рекламы (с установкой ее на крыше здания; части фасада дома и т.д.);

передать в пользование часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, для организации платной парковки легковых автомобилей, размещения стационарной торговой точки (палатки, киоска, лотка);

установка на земельном участке рекламного щита и т.д.

При этом передача в пользование общедомового имущества не должна нарушать права и законные интересы граждан и юридических лиц (часть 4 статьи 36 ЖК РФ).

При решении вопроса о коммерческом использовании общедомового имущества передача его в пользование должна соответствовать законодательству. Важно уточнить, на какие нормы опирается такое решение вопроса использования общедомового имущества.

Очевидно, что права и законные интересы собственников жилых помещений и общедомового имущества можно считать нарушенными в случаях:

уменьшения стоимости или ухудшения других существенных характеристик общедомового имущества (если это не связано



с реконструкцией дома, проводимой с согласия всех собственников);

возникновения препятствий нормальному функционированию и эксплуатации многоквартирного дома, в состав которого входит используемое общедомовое имущество;

нарушения технических регламентов и норм, включая противопожарные, в ходе эксплуатации арендованного или иным образом переданного во временную эксплуатацию части общедомового имущества.

В соответствии с пунктом 4 статьи 36 ЖК РФ общедомовое имущество может быть передано в пользование иным лицам (физическим и юридическим), не являющимся собственниками помещений в многоквартирном доме. Эта норма также не исключает возможности предоставить объекты общедомового имущества в пользование физическим и юридическим лицам, являющимся собственниками жилых помещений в доме.

Согласно пункту 2 статьи 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся, среди других, и следующие вопросы:

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

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

принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

Никаких ограничений на круг лиц, с которыми возможно заключение договора об использовании общедомового имущества, ЖК РФ не содержит.

Собственники помещений в равной степени и в соответствии со своей долей (площадью помещения) оплачивают содержание и ремонт общедомового имущества, которым пользуются, но возможны ситуации, при которых пользователь (арендатор) нежилого помещения несет дополнительную нагрузку. В частности, арендатор или собственник нежилого помещения может разместить на фасаде вывеску своей организации, но размещение рекламных конструкций возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений и за установленную ими плату.

В качестве критерия различения «общего» и «дополнительного» использования может служить цель использования имущества. Если общедомовое имущество используется наравне со всеми собственниками для обслуживания нежилого помещения, речь идет об общем пользовании. Если же использование общедомового имущества связано с осуществлением предпринимательской деятельности, то такое использование можно признать дополнительным, вызывающим дополнительные обязанности (расходы). Точно также обязанности по поддержанию порядка на части земельного участка примыкающего к входу в офис, который посещают клиенты, могут быть возложены на собственника/арендатора данного офиса.

Следующая задача связана с уточнением состава общедомового имущества конкретного многоквартирного дома. Общий список имущества, входящего в состав общедомового имущества, указан в ст. 36 ЖК РФ и в постановлении Правительства РФ от 13.08.2006 № 491. Но нужно иметь в виду, что общедомовое имущество каждого дома имеет свой индивидуальный состав с определенными характеристиками и границами, которые, как правило, нигде точно не зафиксированы. В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» для домов-новостроек состав нежилых помещений общедомового имущества сразу

отражается в проектной документации и документах БТИ, а при регистрации права собственности на помещение указывается и доля в праве распоряжения земельным участком.

Поэтому для домов, введенных в эксплуатацию до вступления в действие ЖК РФ, состав общедомового имущества в соответствии с приложением 1 к постановлению Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 определяется:

а) собственниками помещений в МКД на общем собрании в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества и распоряжению им;

б) органами государственной власти в целях контроля за содержанием общего имущества;

в) органами местного самоуправления в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с частью 4 ст. 161 ЖК РФ.

Согласно пункту 3 ст. 162 ЖК РФ состав общего имущества является неотъемлемой частью договора управления между собственниками и управляющей компанией.

При соблюдении указанных процедур и правил возможно коммерческое использование общедомового имущества в целях получения дополнительных доходов для покрытия расходов на взносы на капитальное строительство, а также в целях обеспечения текущего ремонта дома.

## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

### **Справочная информация по услугам ЖКХ и социальным вопросам, значимые интернет-сервисы в социальной сфере и в сфере ЖКХ Российской Федерации и города Москвы**

#### **Ведомственные строительные нормы**

<http://files.stroyinf.ru/Data1/1/1877/#i128100> (здесь смотрим сроки эксплуатации и периодичность осмотров)

#### **Общероссийский портал по ЖКХ**

<https://www.reformagkh.ru/>

#### **Калькулятор коммунальных платежей для граждан Российской Федерации**

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

#### **Порядок расчета пеней**

<http://www.erc.ur.ru/client/info/peni/peni.htm>

Пеня в ЖКХ считается по формуле:

$$\text{Пеня} = \text{Сумма просроченной задолженности} \times \\ \text{Количество дней} \times 1/300,$$

где

сумма просроченной задолженности — это сумма задолженности, которая не была уплачена;

количество дней — количество дней просрочки, считается с дня возникновения задолженности и заканчивается днем погашения задолженности. Пени на пени не насчитываются;

1/300 — одна трехсотая ставки рефинансирования

Ставка рефинансирования — ставка рефинансирования ЦБ России, которая действовала в период возникновения и погашения задолженности. Если ставка менялась в период

наличия задолженности, то расчет производится по каждому периоду отдельно.

### **Основные нормативные документы в сфере ЖКХ**

Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

СанПиН — санитарные правила и нормы.

**Сроки устранения неисправностей** — ГОСТ Р 516172000.

**Качество газоснабжения** — ГОСТ 5542–87.

Качество энергоснабжения — ГОСТ 13109–97 и ГОСТ 29322–92.

Качество воды — ГОСТ 2874–82.

### **Требования к качеству коммунальных услуг ВОДОСНАБЖЕНИЕ,**

**допустимые сроки нарушения оказания услуг:**

— для холодного водоснабжения — не более 8 час/мес. (всего), не более 4 часов подряд, в случае аварии на тупиковой магистрали — 24 часа;

— для горячего водоснабжения — не более 8 часов в месяц (всего), не более 4 часов подряд, в случае аварии на тупиковой магистрали — 24 часа, для проведения плановых работ 1 раз в год — не больше чем на 14 дней;

— для водоотведения — не более 8 часов в месяц (всего), не более 4 часов подряд, в том числе и при аварии.

Холодная и горячая вода по своему составу и свойствам (цвет, вкус, запах, прозрачность и т.п.) должна соответствовать нормам СанПиН 2.1.4.1074–01.

*Отклонение от норм не допускается!*

Давление в системе холодного и горячего водоснабжения в точке разбора (это кран в мойке, раковине, ванной) должно быть не меньше 0,03 Мпа.

*Отклонение от этой нормы не допускается.*

Температура горячей воды:

— не менее 60 °С для открытых систем теплоснабжения;

— не менее 50 °С для закрытых систем централизованного теплоснабжения (таких, где у тепловой и водопроводной сети общий водонагреватель, но разные системы труб).

В любой системе теплоснабжения температура воды должна быть не выше 75 °С!!

В ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) температура воды может отклоняться от нормы, но не более чем на 5 °С.

Днем (с 6.00 до 23.00 часов) отклонение не должно быть больше, чем на 3 °С.

### **ОТОПЛЕНИЕ:**

— температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже +18 °С (в угловых комнатах +20 °С). В холодных регионах (с температурой наиболее холодной пятидневки года –31 °С и ниже) — +20 °С;

— отклонение температуры ночью (от 0.00 до 5.00) — не более 3 °С. Допустимое превышение температуры — не более 4 °С. В остальное время суток (с 5.00 до 0.00) отклонение температуры воздуха не допускается.

Давление во внутридомовой системе отопления в квартирах с чугунным радиатором — не более 0,6 Па и с системами конверторного и панельного отопления — колориметрами и прочими отопительными приборами — не более 1 Па.

Отклонения от этих параметров не допускаются.

### **ЭЛЕКТРОСНАБЖЕНИЕ**

Может отключаться не более чем на 2 часа подряд — при наличии двух независимых взаиморезервирующих источников питания, и 24 часа — если есть один источник питания.

Какой у вас источник питания — можно узнать у исполнителя.

Для газоснабжения — отключение не более 4-х часов суммарно в один месяц.

Для отопления — отключение не более суток суммарно в течение месяца, не более 16 часов подряд при температуре воздуха в жилых помещениях выше 12 °С, не более 8 часов подряд — при температуре воздуха 10–12 °С, не более 4-х часов подряд при температуре воздуха 8–10 °С.

## Нужные и полезные сайты

*Запись ко врачу:* [emias.info](http://emias.info)

С помощью системы ЕМИАС можно удаленно записаться на прием к врачу. Сервис также собирает и структурирует информацию о пациенте, формируя электронную медкарту. Помогает найти нужную по интерактивной карте больниц и поликлиник.

*Активный гражданин:* [ag.mos.ru](http://ag.mos.ru)

Платформа электронных референдумов предназначена для неравнодушных горожан, которые высказывают свое мнение об актуальных для города темах и помогают властям принимать решения.

*Оплата ЖКХ:* [dit.mos.ru/apps/application/item/gkh](http://dit.mos.ru/apps/application/item/gkh)

Сервис предоставляет сведения об оплате коммунальных услуг, сообщает о плановом отключении или подаче горячей воды. Через него можно вводить показания счетчиков воды.

*Наш город:* [gorod.mos.ru](http://gorod.mos.ru)

Все жалобы на работу коммунальщиков и обращения с фото публикуются на портале и передаются в управы районов. В течение восьми дней проблема должна быть решена.

*Государственные услуги:* [pgu.mos.ru](http://pgu.mos.ru)

Здесь представлены все госуслуги, предоставляемые городом в электронном виде. Например, приобретение резидентного разрешения на парковку.

*Электронный атлас Москвы:* [atlas.mos.ru](http://atlas.mos.ru)

Самый полный перечень объектов социальной инфраструктуры города.

*Узнай Москву:* [um.mos.ru](http://um.mos.ru)

Сервис предоставляет информацию об истории каждого памятника столицы с указанием даты его постройки.

**Сочи: «Умный город»**

В Сочи также внедряется программа «Умный город». Национальным исследовательским институтом технологий и связи (НИИТС) разработан документ стратегического планирования по использованию информационных и телекоммуникационных технологий «Стратегия «Умный город» Сочи».

С основными положениями стратегии можно ознакомиться на сайте:

<http://www.sochi.ru/gorodskaya-vlast/dokumenty/80306>;

<http://www.sochi.ru/press-sluzhba/79405>.



**Документ 1.**  
**Запрос о предоставлении информации**

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_  
(указать управляющую компанию)

от \_\_\_\_\_,  
(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
(указывается почтовый адрес, по  
которому должен быть направлен  
ответ)

**ЗАПРОС**  
**о предоставлении информации**

Я являюсь собственником жилого помещения по адресу:

на основании \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
(указать реквизиты документа о праве собственности)

заключившим с ООО «\_\_\_\_\_»  
договор управления многоквартирным домом от «\_\_\_\_\_»  
\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

В соответствии с частью 2 статьи 165 Жилищного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» прошу предоставить следующую информацию.

**1. Общая информация об управляющей организации и многоквартирном доме:** *(раскрытию подлежат следующие сведения)*

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет);

з) технический паспорт многоквартирного дома;

и) акт осмотра общего имущества многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_,

к) отчет о принятых мерах по пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

л) лицевой счет многоквартирного дома,

м) лицевой счет квартиры № \_\_\_\_\_,

н) копию протокола общего собрания жильцов многоквартирного дома по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ о выборе способа управления данным домом,

о) копию лицензии управляющей организации на право деятельности по управлению многоквартирным домом.

**2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления)**

Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

**3. Сведения о порядке и стоимости выполнения работ и оказания услуг:**

Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений

в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

охрана подъезда;

охрана коллективных автостоянок;

учет собственников помещений в многоквартирном доме;

иные услуги по управлению многоквартирным домом);

в) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

г) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);

4. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического

износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.;

5. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации;

в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

6. Договор с нанимателем жилья/собственником — мною

---

\_\_\_\_\_ (ФИО) с 20\_\_ года по 20\_\_ год включительно  
(за последние три года).

Письменный ответ прошу дать в установленный пунктом 21 постановления Правительства Российской Федерации от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» 10-дневный срок посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю.

Подпись (с расшифровкой ФИО)

### Комментарий

В левом верхнем углу ставьте исходящий номер и дату. Далее в верхнем правом углу пишете «Директору управляющей компании от ФИО, проживающего по такому-то адресу».

Конечно, можно обойтись без даты и номера, но нужно учитывать, что переписка может затянуться и потребовать несколько туров, копии писем могут потребоваться и для других инстанций. Поэтому, чем больше порядка в этой переписке с самого начала, тем лучше.

Заголовок: «Запрос о предоставлении информации» или «Заявление о предоставлении информации».

Если у вас нет договора с УК на управление многоквартирным домом или вы не знаете, есть ли он у вас, то просто напишите «проживающий в таком-то доме, который обслуживает ООО «такое-то». Если укажете номер договора – отлично, если договора нет – не страшно.

Далее даете ссылку на закон, на основании которого запрашиваете информацию.

Далее идет перечень информации, которую запрашиваете.

В пункте 6 договор запрашивается за три последних года, потому что три года – срок исковой давности. Что-то оспорить вы можете только за это время.

Ответ на обращение можно получить либо по почте, либо лично в руки. Укажите, как вам удобнее это сделать.

Если запрос посылается в электронном виде, то ответ на него дается на адрес электронной почты потребителя в течение 10 рабочих дней со дня поступления запроса. В эти же сроки УК должна ответить и на письменные обращения.

Если у вас УК, настоятельно рекомендуется отправить обращение и запросить все перечисленные в образце документы. Это только кажется, что их очень много. Вовсе не факт, что все они будут предоставлены. Чего-то может не оказаться, это нормально. Но обязательно должны быть:

- правоустанавливающие документы,
- лицензия,
- копия договора, заключенного с вами,
- бухгалтерские документы,
- годовая отчетность.

Это минимум, который вам обязаны предоставить, если управляющая компания эффективно работает. Если этот минимум не предоставлен, придется сделать другие выводы.

И самый главный из них – если у управляющей компании отсутствуют некоторые запрошенные вами документы, то ее деятельность может осуществляться с нарушением действующего законодательства.

В этом случае нет никакой гарантии, что собираемые с собственников жилых помещений коммунальные и другие платежи пойдут именно на те цели, которые указаны в платежных документах. К сожалению, такого рода сообщений в СМИ в конце 1990-х – первой половине 2000 гг. было достаточно много, тогда систематически менялись названия и реквизиты собирающих платежи организаций и у многих плательщиков голова могла пойти кругом.

Сейчас – не так. Если управляющая организация не прошла требуемую законом процедуру лицензирования (а таких компаний в 2015 г. было почти 13 % от общего их числа), значит, ее деятельность незаконна.

Тогда лучше всего воспользоваться Документом 9 и направить в прокуратуру обращение о проверке деятельности управляющей компании. Естественно, в образец нужно внести коррективы: приложить копии письма в УК и полученного от нее ответа, счетов на оплату и попросить прокуратуру провести проверку деятельности указанной управляющей компании в связи с непредоставлением ряда обязательных документов (указать, какие именно документы не предоставлены).

## Документ 2.

### Запрос информации о кадастровом номере

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В Администрацию / Мэрию

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

В территориальное управление  
Федерального агентства  
по управлению государственным  
имуществом (Росимущество)

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

### ЗАПРОС информации о кадастровом номере

В свидетельстве о государственной регистрации права от « \_\_\_\_ »

\_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_,  
выданном (наименование органа) \_\_\_\_\_

на имя \_\_\_\_\_  
указан, кадастровый (условный) № \_\_\_\_\_.

В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» и приказом Минэкономразвития России от 24 ноября 2015 г. № 877 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых



номеров границ», в Российской Федерации введена единая структура кадастровых номеров, присвоение которых является необходимым условием осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимости и позволяет однозначно определить этот объект.

Квартирам в домах (новостройках) шифр ЕГРП присваивается в момент оформления объекта в собственность на физическое или юридическое лицо. Указанный шифр представляет собой шести/семизначное число. Кадастровый номер присваивается земельным участкам и связанным с ними объектами недвижимости.

При изучении выданного мне свидетельства о государственной регистрации права от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_, возник вопрос, связанный с несоответствием указанного в свидетельстве кадастрового номера недвижимого имущества (квартиры) требованиям законодательства.

На основании изложенного прошу разъяснить, почему кадастровый (условный) № \_\_\_\_\_, указанный в выданном мне свидетельстве о государственной регистрации права собственности, не соответствует приказу Минэкономразвития России от 24 ноября 2015 г. № 877 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» и ст. 5 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также прошу разъяснить, на основании каких критериев происходило присвоение указанного в свидетельстве о ЕГРП кадастрового номера.

Данная информация касается меня лично и необходима для осуществления моего конституционного права на жилище. Кадастровый номер объекта недвижимости остается неизменным в течение всего времени существования объекта недвижимости. При переходе прав на объект недвижимости к другому правообладателю, а также при изменении вида прав кадастровый номер данного объекта не меняется.

Ответ прошу предоставить в соответствии с требованиями статей 8 и 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации»;

В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (статьи 136, 140 Уголовного кодекса Российской Федерации) и административной ответственности (статьи 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях) за непредоставление документов и информации, касающихся обеспечения моих конституционных прав.

*Приложение:* копия свидетельства ЕГРП.

Подпись (с расшифровкой ФИО)

### **Комментарий**

На основании ст. 24, 33 Конституции Российской Федерации и ст. 32 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» гражданин РФ вправе обратиться к любому должностному лицу органов государственной власти и должностному лицу органов местного самоуправления за разъяснением своих прав в определенной сфере управления и за получением государственной услуги. Органы государственной власти и их должностные лица, органы местного самоуправления и их должностные лица обязаны содействовать гражданину в реализации его конституционных прав и свобод.

Согласно Указу Президента Российской Федерации от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» с 1 октября 2008 г. функции Федеральной регистрационной службы, Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, переданы Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (Росимущество).

В связи с этим запрос о предоставлении информации о кадастровом номере направляется в администрацию города или мэрию (в каждом городе соответствующий орган называется по-своему). В образце написано «Администрация/Мэрия», выберите соответствующее.

Также посылаете копию в территориальное управление Росимущества, адрес которого легко найти в интернете. Запрос делается в двух экземплярах и отправляется по почте в оба органа, обязательно с уведомлением и описью вложений. Можно отвезти лично и переждать в канцелярию. Тогда обязательно проследите, чтобы на копии передаваемого запроса вам сделали отметку о получении.

Не забудьте поставить исходящий номер. Обязательно впишите, кем выдано свидетельство о регистрации вашего права.

Обратите внимание на кадастровый (условный) номер недвижимости в вашем свидетельстве и сравните его с тем, что указано в пункте 10 приказа Минэкономразвития России от 24.11.2015 № 877 «Об утверждении порядка кадастрового деления территории Российской Федерации, порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров, номеров регистрации, реестровых номеров границ» (зарегистрирован в Минюсте России 18.01.2016 № 40604).

Номер регистрации, присваиваемый территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – территориальный орган), имеет следующий состав:

кадастровый номер объекта недвижимости, в отношении которого осуществляется государственная регистрация права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки;

девятизначный номер, сформированный на основании номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действует территориальный орган (если территориальный орган действует на территории более одного субъекта Российской Федерации, указывается номер субъекта Российской Федерации, на территории которого непосредственно расположен аппарат территориального органа), в подразделении которого принято решение о государственной регистрации прав, ограничения прав, обременения объекта недвижимости, сделки, и номера такого подразделения (в том числе структурного подразделения аппарата территориального органа, который обозначается цифрами «001»), а также года, в котором осуществлена государственная регистрация права (ограничения права, обременения объекта недвижимости, сделки);

порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на соответствующий объект недвижимости, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в реестр прав на недвижимость каждой записи (для более ранней записи указывается наименьшее значение).

Номер регистрации записывается арабскими цифрами, указанные выше его структурные единицы отделяются друг от друга знаком «-», элементы составной части структурной единицы номера регистрации, состоящей из номера субъекта Российской Федерации, на территории которого действуют территориальный орган и его подразделения, принявшего решение о государственной регистрации, а также года принятия такого решения, отделяются друг от друга знаком «/».

Например, 50:20:123456:21–77/003/2015–1,

где: 50:20:123456:21 – кадастровый номер объекта недвижимости (первая цифра в кадастровом номере – учетный номер кадастрового округа, на которые разбита вся территория Российской Федерации; вторы цифра – кадастровый район и третья – кадастровый квартал. Четвертая цифра – кадастровый номер объекта недвижимости).

77/003/2015 – девятизначный номер, сформированный на основании двухзначного номера субъекта Российской Федерации, трехзначного номера подразделения территориального органа, в котором принято решение о государственной регистрации прав (ограничении прав, обременении объекта недвижимости, сделки) и года принятия такого решения;

1 – порядковый номер записи о праве (ограничении права, обременении объекта недвижимости, сделке) на объект недвижимости с кадастровым номером 50:20:123456:21.

Цифры вашего кадастрового номера соответствуют тому, что требуется по закону? Если есть расхождения, то нужно делать запрос информации о кадастровом номере (Документ 2).

### Документ 3. Запрос о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В Администрацию / Мэрию

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

(указывается почтовый адрес,

по которому должен быть

направлен ответ)

#### **ЗАПРОС о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности**

На основании ст. 24, 33 Конституции Российской Федерации и ст. 32 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» прошу предоставить информацию о принадлежности многоквартирного дома, приватизированного в порядке Приложения № 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020—1.

Статьей 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также

требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (зарегистрирован в Минюсте России 25.03.2016 № 41548) закреплено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также — государственная регистрация прав) — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В связи с изложенным прошу Вас предоставить сведения о собственнике (выписку из реестра муниципальной собственности) на объект недвижимости — многоквартирный дом, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ и на земельный участок, на котором он расположен, так как в моем свидетельстве о регистрации права на жилое помещение от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_ информация, содержащаяся в графе «Объект права» «общая долевая собственность на общее имущество», отсутствует.

Ответ прошу предоставить в соответствии с требованиями статей 8 и 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

*В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (статьи 136, 140 Уголовного кодекса Российской Федерации) и административной ответственности (статьи 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях) за непредоставление документов и информации, касающихся обеспечения моих конституционных прав.*

Подпись (с расшифровкой ФИО)

## Комментарий

Что такое реестр муниципального имущества? Это база данных, содержащая сведения об имуществе, которое находится в муниципальной собственности.

Сведения об объектах учета, содержащихся в реестрах, носят открытый характер и предоставляются любым заинтересованным лицам в виде выписок из реестров.

Предоставление сведений об объектах учета осуществляется органом местного самоуправления, уполномоченным на ведение реестра, на основании письменных запросов в 10-дневный срок со дня поступления запроса.

Отправьте вот такой запрос (*Документ 3*), и вы можете получить доказательство, что общедомовое имущество вам не принадлежит. Это выписка из разряда «а вдруг вы чего-то о себе не знаете».

Учтите, что вы запрашиваете информацию о праве собственности не на квартиру, а на весь дом, и с очень большой долей вероятности может обнаружиться, что владельцем общедомовой собственности будет государство, администрация, мэрия и т.п., но никак не вы и не другие владельцы помещений в многоквартирном доме.

Следует иметь в виду, что стоимость предоставления выписок из ЕГРН установлена приказом Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291, действующим с 1 января 2017 года. Так, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (в бумажном виде) для физического лица будет стоить 400 рублей. В виде электронного документа — 250 рублей.

Сколько стоит выписка из реестра муниципальной собственности можно узнать только в самом муниципальном образовании (о чем они могут сообщить вам в своем ответе).

Что делать, если все-таки обнаружится, что у вашего общедомового имущества другой хозяин?

Ответ частично зависит от того, кто им является. Если владельцем вашей общедомовой собственности числится само муниципальное образование или какие-то муниципальные организации, это означает, что местные власти в свое время сумели оставить это имущество за собой, а также все получаемые от его использования доходы. Кроме того, владельцем может оказаться негосударственная организация или даже частное лицо. Это означает, что муниципалитет не просто отнял у вас общедомовое имущество, но и приватизировал его, скорее всего, выставив на торги.

Конечно, все это очень плохо. Закон находится на вашей стороне (чтобы еще раз в этом убедиться, перечитайте последний раздел книги, который называется «Вместо вывода». Там достаточно ссылок на Жилищный кодекс РФ и на постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», подтверждающих ваши права на общедомовое имущество).

Но у вас нет другого выхода, кроме обращения в суд. Муниципалитет, присвоивший вашу собственность, никогда добровольно эту собственность вам не вернет. И дело тут даже не «злой воле» или «жадности». Стоит только представить, сколько самых разных документов, финансовых, распорядительных существует, в которых ваше общедомовое имущество проходит как муниципальное, а доходы от его использования — как доходы муниципального бюджета.

Теперь нужно истребовать ваше имущество (а сделать это можно только от имени ТСЖ или от имени управляющей компании, которой все собственники помещений доверили представлять свои интересы в отношении общедомового имущества. И иск в суд будет направляться именно ТСЖ или управляющей компанией, но не вами лично) из чужого незаконного владения.

Исправить все можно, только имея на руках судебное решение о признании вашего иска. На основании судебного решения могут быть внесены изменения в реестр муниципального имущества, другие документы.

Если произошла приватизация вашего имущества, то вам придется в судебном порядке оспаривать законность произошедшей приватизации.

В любом случае, помощью этой книги ограничиться не удастся и для ведения судебного иска вам понадобится помощь профессионального юриста, имеющего опыт подобной работы. Выработка тактики ваших действий в этом вопросе — дело профессионалов, но обязательно обсудите с ними возможность параллельного обращения в прокуратуру с жалобой на нарушение законности в отношении вашего общедомового имущества. Если прокуратура поддержит ваш иск в суде, это существенно увеличит ваши шансы на благоприятное для вас решение.



## Документ 4. Повторный запрос о предоставлении информации

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В Администрацию / Мэрию

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

### ПОВТОРНЫЙ ЗАПРОС о предоставлении информации

На основании ст. 24, 33 Конституции Российской Федерации и ст. 32 Федерального закона от 06.10.2003 № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» повторно прошу предоставить информацию о принадлежности многоквартирного дома, приватизированного в порядке Приложения № 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020–1.

В своем запросе от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. № \_\_\_\_\_ я просил предоставить выписку из реестра собственности г. \_\_\_\_\_ на многоквартирный дом, расположенный по адресу \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, как объект недвижимого имущества, а не на общее имущество дома.

В ответе от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.  
№ \_\_\_\_\_ на мой запрос вы отвечаете, что недвижимое имущество — общее имущество многоквартирного дома не под-  
лежит учету в реестре, что очевидно, и ссылаетесь на ряд жилых  
и нежилых помещений, зарегистрированных в реестре в качестве  
собственности г. \_\_\_\_\_. (Иной вариант  
ответа администрации)

Однако, подтверждающие данный факт документы вами не  
предоставлены, что не является всесторонним, объективным  
и надлежащим ответом.

В связи с этим повторно обращаюсь к вам с просьбой  
предоставить сведения о собственнике (выписку из реестра  
муниципальной собственности, включающую информацию  
о доме: год постройки, этажность, площадь, реестровый номер  
дома, указание на документ — основание (акт приема-передачи)  
в части передачи объектов из государственного жилищного  
фонда в муниципальную собственность (собственность г.  
\_\_\_\_\_),) объекта недвижимости — многоквартир-  
ный дом, расположенный по адресу: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ и на земельный участок, на котором он расположен,  
так как в моем свидетельстве о регистрации права на жилое по-  
мещение от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ года  
№ \_\_\_\_\_ информация, содержащаяся в графе «Объект  
права» «общая долевая собственность на общее имущество»,  
отсутствует.

Ответ прошу предоставить в соответствии с требова-  
ния статей 8 и 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ  
«О порядке рассмотрения обращений граждан Российской  
Федерации».

Прошу учесть, что письменное обращение, содержащее  
вопросы, решение которых не входит в компетенцию данных  
государственного органа, органа местного самоуправления или  
должностного лица, направляется в течение семи дней со дня  
регистрации в соответствующий орган или соответствующему  
должностному лицу, в компетенцию которых входит решение  
поставленных в обращении вопросов, с уведомлением гражда-  
нина, направившего обращение, о переадресации обращения.

*В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (статьи 136, 140 Уголовного кодекса Российской Федерации) и административной ответственности (статьи 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях) за непредоставление документов и информации, касающихся обеспечения моих конституционных прав.*

Подпись (с расшифровкой ФИО)

### **Комментарий**

Этот запрос (Документ 4) – логичное продолжение истории предыдущего запроса.

Если администрация не дает ответа или дает некорректный ответ, состоящий из ссылок на различные нормативные акты, отправляйте повторный запрос.

Он о том же самом, просто немного по-другому сформулирован.

Если ответа так и не будет – необходимо направить всю переписку в прокуратуру с просьбой оказать содействие в выполнении законного обращения.

## Документ 5. Запрос о сверке платы за коммунальные услуги

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_  
(указать управляющую  
компанию)

от \_\_\_\_\_,  
(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

### ЗАПРОС

#### о сверке платы за коммунальные услуги

Подпунктом «р» пункта 31 постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 предусматривается обязанность исполнителя (управляющей компании) предоставлять потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды и т.д.

На основании изложенного прошу произвести сверку платы за коммунальные услуги за период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_\_ года и выдать надлежащим образом оформленные документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

Данная информация необходима для подготовки претензии в ваш адрес.

Подпись (с расшифровкой ФИО)

### **Комментарий**

Чтобы убедиться в правильности начислений коммунальных платежей, запросите в своей управляющей компании (УК) сверку (Документ 5).

Это уже готовый шаблон, просто подставьте свои данные и отправьте по адресу. Вас это ни к чему не обязывает, все на абсолютно законных основаниях, но при этом вы получите четкую и достоверную информацию о том, что происходит с вашим домом и с вашей квартирой. А это очень важно понимать.

Фразу «Данная информация необходима для подготовки претензии в ваш адрес» можно убрать, если вы не собираетесь эту претензию подавать. Вам нужно свериться, что и как вам было начислено, по каким тарифам и на какие суммы. По вашему запросу УК однозначно должна выдать вам сверку. Естественно, это делается бесплатно.

Информацию лучше запрашивать за три года, чтобы можно было оспорить в суде некорректные начисления, которые с большой долей вероятности могут всплыть.

В соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» прокуратура должна ответить на ваше обращение в течение 30 дней.

Несмотря на это вам следует вооружиться терпением. Прокуратура, скорее всего, даст такой ответ, например, «представленные вами факты подтвердились. Прокуратурой сделано предписание об устранении нарушений законодательства в адрес управляющей компании», из которого сразу невозможно будет понять, что же теперь изменится в платежках.

Поэтому придется дожидаться платежного документа из управляющей компании и вновь его внимательно проверить, а также сравнить с теми до-

кументами, которые послужили основанием для обращения в прокуратуру. Скорее всего, управляющая компания учтет свои ошибки и более внимательно подойдет к составлению платежного документа в ваш адрес.

Если же ваша проверка вновь покажет ошибки в начислении платежей, направьте в управляющую компанию еще одно письмо о перерасчете.

Не исключено, что все дело в низком профессиональном уровне сотрудников управляющей компании. Но останавливаться нельзя. Пусть управляющая компания принимает меры к обучению своих людей или принимает на работу подготовленных сотрудников.

## **Документ 6. Как получить свидетельство о регистрации права собственности (инструкция)**

<https://askjournal.ru>

Для регистрации права собственности на квартиру нужна выписка из кадастрового паспорта. Ее выдает Бюро технической инвентаризации (БТИ). Если ваш кадастровый паспорт и технические документы на дом оформлялись, но прошло 5 лет, то все документы придется обновить. Для этого подайте заявку в БТИ на вызов технического сотрудника. Осмотрев дом и надворные постройки или квартиру, вам составят обновленный технический план и дадут выписку на основании новых документов.

Собрав все необходимые документы, необходимо обратиться в территориальное подразделение Росреестра (Федеральная служба регистрации, кадастра и картографии).

Все эти документы подаются в регистрирующий орган. Должны присутствовать все члены семьи, указанные в договоре о приватизации. После того, как у вас приняли документы, вам обязаны выдать расписку. В расписке указывается, какие документы у вас приняли, и дата, когда вы можете забрать готовое свидетельство (по общему правилу — по истечении месяца со дня подачи документов).

Необходимые документы:

кадастровый паспорт;

технический паспорт БТИ;

договор о приватизации и необходимое количество заверенных копий (выдаются вместе с оригиналом договора);

копии ордера на квартиру;

2 экземпляра заявления;

документ, подтверждающий уплату госпошлины (для физических лиц — 2000 р., для юр. лиц — 15000 р.) В случае, если за госрегистрацией договора одновременно обратились несколько плательщиков, госпошлина уплачивается плательщиками в равных долях пропорционально количеству участников договора. Размер госпошлины, подлежащий уплате каждым участником, определяется, исходя из размера госпошлины, установленной

Налоговым кодексом Российской Федерации для данного вида плательщика пошлины (физическое или юридическое лицо). Если при расчете размера пошлины образуются дробные части копеек, сумма должна быть округлена до целой копейки в большую сторону.

Нормативный акт, регулирующий процедуру регистрации права собственности:

Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».



## Документ 7. Заявление о предоставлении информации

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_  
(указать управляющую компанию)

от \_\_\_\_\_,  
(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

### ЗАЯВЛЕНИЕ о предоставлении информации

Я, \_\_\_\_\_,  
являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу  
в доме, который управляется вашей организацией.

Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731 «Об утверждении Стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», информация о деятельности управляющей организации может быть предоставлена, в частности, на основании письменного запроса или запроса в электронной форме о такой информации.

Информация на основании запроса потребителя в соответствии с пунктом 21 указанного постановления Правительства Российской Федерации предоставляется в течение 10 дней.

За период с «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. мне были начислены для уплаты следующие суммы:

\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. — за отопление;  
\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. — за водоотведение;  
\_\_\_\_\_ руб. \_\_\_\_\_ коп. — на общедомовые нужды.

*(указать виды расходов и суммы из платежных документов)*

Считаю данные суммы необоснованно завышенными.

На основании изложенного прошу разъяснить порядок начисления выставленных сумм (с указанием формулы и фактических значений, применяемых при начислении мне платы),

А также предоставить следующую информацию:

об объемах общедомового и индивидуального потребления, на основании которого мне выставлена плата;

о наличии в нашем доме коллективных (общедомовых) приборов учета (далее ПУ) электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения;

об опломбировке коллективных (общедомовых) ПУ, их поверке, о наличии паспорта, позволяющего определить, какой прибор имеет режим (однотарифный или двухтарифный);

о подключении нежилых помещений (если таковые имеются в доме или на территории дома) к общедомовому прибору учета.

В случае наличия в нашем доме общедомовых приборов учета, прошу уточнить, какие тарифы (цены) на коммунальные услуги, применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

В случае неисполнения вышеназванных требований в добровольном порядке, оставляю за собой право обратиться в суд.

Ответ на данное заявление с приложением всех необходимых расчетов прошу направить в мой адрес в соответствии со сроками, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731.

Подпись (расшифровка ФИО)

### Комментарий

В соответствии с Федеральным законом от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» чиновникам дается на ответы по обращениям граждан не более 30 дней.

Но ответ на ваш запрос должен быть дан в соответствии со «Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным постановлением Правительства РФ от 23 сентября 2010 г. № 731. Это подзаконный акт, закон выше него, но, согласно этому стандарту, управляющей компании (УК), как хозяйствующему субъекту, дается только 10 дней, чтобы дать ответ на Ваш запрос.

Например, вы делаете запрос об оплате услуг по водоснабжению и водоотведению (Документ 7). Условно, вы потратили по данным установленного Вами счетчика за месяц 3,5 кубических метра холодной и горячей воды. Такая же цифра должна быть и в графе «водоотведение» платежки, представленной управляющей компанией, согласно которой вы должны оплатить свои коммунальные расходы: сколько воды у вас из крана вытекло, столько же в канализационную трубу и утекло. Но если в квитанции расход воды по вашей квартире составляет 5 кубических метров, то у вас справедливо возникает вопрос: откуда взялись еще 1,5 кубометра? И если у вас есть подобные вопросы, пишите в заявлении: «считаю данные суммы необоснованно завышенными».

Всю информацию, откуда берутся цифры в квитанциях, мы запрашиваем по себе индивидуально. Это несколько усложняет УК жизнь. Если раньше они могли написать какую-то цифру с потолка, то, когда мы спрашиваем тарифы и формулу, по которой они рассчитываются, цифры с потолка дать уже не получится. УК обязана написать конкретный расчет. Более того, вы можете сами на основании тех квитанций, которые у вас есть, их ответ проверить, все просуммировать и понять, ту ли сумму они указали в ответе, которая получилась у вас, или она все-таки сильно отличается. Такое тоже может быть запросто. Конечно, это нас не порадует и будет поводом для дополнительных запросов по поводу работы управляющей компании.

**Документ 8. Заявление о перерасчете**

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_

*(указать управляющую компанию)*

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
*(указывается почтовый адрес,**по которому должен быть**направлен ответ)***ЗАЯВЛЕНИЕ  
о проведении перерасчета**

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. работниками ЗАО « \_\_\_\_\_ » в мой адрес направлена квитанция об оплате коммунальных платежей (договор — оферта управления многоквартирным домом).

При этом в квитанцию незаконно включена часть общедомовых коммунальных расходы по содержанию общедомового имущества, которое мне не принадлежит, что подтверждается \_\_\_\_\_.

Прилагается копия ранее полученного ответа на запрос об общедомовых расходах и порядке их расчета.

На основании изложенного, прошу произвести перерасчет средств, подлежащих уплате в погашение коммунальных расходов, исключив из них необоснованно включенные общедомовые расходы.

Ответ прошу направить мне в установленные законом сроки.

Приложение: копия квитанции (договора), копия ответа управляющей компании на заявление о предоставлении информации по общедомовым расходам.

Подпись (расшифровка ФИО)

### **Комментарий**

Вы уже получили выписку из реестра и выяснили, что общедомовое имущество (ОДИ) вам не принадлежит. Следующий шаг – вы пишете заявление о перерасчете в вашу УК (Документ 8).

Это заявление вы можете написать, даже если у вас пока нет выписки (Документ 3), оснований в действующем законодательстве предостаточно. Если же вам уже пришла выписка, то из нее видно, что владелец ОДИ не вы, а государство или мэрия, и тогда ссылайтесь уже на нее. Если есть выписка, прикладывайте ее копию, если выписки нет и если не хотите ее ждать, то можно написать заявление и без нее.

## Документ 9. Заявление о проведении проверки

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В прокуратуру г. \_\_\_\_\_

Прокурору \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

*(указывается почтовый адрес,**по которому должен быть**направлен ответ)*

### ЗАЯВЛЕНИЕ

#### о проведении проверки

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 20\_\_ г. работниками ЗАО « \_\_\_\_\_ »

в мой адрес направлена квитанция об оплате коммунальных платежей (договор — оферта управления многоквартирным домом).

В управляющую компанию « \_\_\_\_\_ » мною было направлено заявление о предоставлении мне информации о порядке расчета и формирования сумм, подлежащих уплате на погашение коммунальных расходов.

Представленные мне данные не соответствуют цифрам, включенным в квитанцию об оплате коммунальных платежей. Считаю, что данными действиями с меня необоснованно вымогают денежные средства.

В целях осуществления моих конституционных прав на жилище и личную безопасность заявляю, что действия работников управляющей организации незаконные и подпадают под ст. 163, 171 Уголовного кодекса РФ, что подлежит прокурорской проверке.

В соответствии с федеральными законами от 17.01.1992 № 2202–1 «О прокуратуре Российской Федерации» и от 25.12.2008 № 273-ФЗ «О противодействии коррупции», а также указом Президента Российской Федерации от 21.07.2010 № 925 «О мерах по реализации отдельных положений Федерального закона «О противодействии коррупции» органы прокуратуры осуществляют от имени Российской Федерации надзор за соблюдением Конституции РФ и исполнением законов, действующих на территории Российской Федерации, прокурор наделен правом обращаться в суд с заявлением о признании прямого нарушения Конституции РФ и федеральных законов. На основании изложенного прошу:

Провести проверку по данному факту.

Проверить законность деятельности ЗАО «\_\_\_\_\_» на территории РФ и всю документацию.

Выдать предписание, путем составления протокола об устранении нарушений законодательства РФ в соответствие с полномочиями прокуратуры.

В случае выявления нарушения законодательства РФ, выявленных в ходе проведенной прокурорской проверки, привлечь к уголовной ответственности лиц, причастных к незаконной предпринимательской деятельности.

Ответ направить мне в установленные законом сроки.

При ответе о проведенной прокурорской проверке прошу учесть, что полномочия прокуроров, предоставляемые им в целях повышения эффективности выполнения, возложенных на них функций по надзору за исполнением законов и соответствии правовых актов законам позволяет предотвращать проявления беззакония в зачаточном виде.

Приложение: копии квитанции (договора), заявления в управляющую компанию и ответа управляющей компании.

Подпись (расшифровка ФИО)

### Комментарий

Это заявление (Документ № 9) направляем в прокуратуру. Если вы не удовлетворены каким-то ответом из УК, если вам прислали просто отписку, то вы можете обратиться в прокуратуру с просьбой, например, проверить корректность полученного ответа. Это очень хорошо работает, поэтому такой формой решения вопросов нужно пользоваться.

Для начала обратите внимание на организационно-правовую форму организации (управляющей компании). С 1 сентября 2014 г. в соответствии с Федеральным законом от 5.05.2014 № 99-ФЗ «О внесении изменений в главу четвертую первой части Гражданского кодекса Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» произведено деление юридических лиц на корпоративные (основанные на праве членства) и унитарные. Деление хозяйственных обществ на публичные и непубличные, а также упразднены ОАО, ЗАО и ОДО.

Но в данном случае запрос в прокуратуру будет о другом. Все УК должны были поменять свои формы с ОАО, ЗАО и ОДО на ООО. И если вам приходит квитанция, и там по-прежнему прописано ЗАО, то смело пишите в прокуратуру заявление о проведении проверки.

Это общий шаблон, который вы можете использовать для любых обращений в прокуратуру, просто заменив готовый текст описанием вашей ситуации. Например, если вас не устраивает ответ УК на ваш запрос. Запомните, что плохих ответов не бывает. Все ответы хороши, все ответы нужны, всеми вы можете пользоваться и все вам пригодятся. Просто если запрашиваемая информация вам не предоставлена или предоставлена не корректно, не впадайте в отчаяние, а пишите запрос в прокуратуру. Берите шаблон, оставляйте шапку, концовку и основание и излагайте суть своей проблемы. Например, «прошу проверить правильность предоставления ответа и корректность расчета» и точно так же «выдать предписание».

Если у вас есть какие-то вопросы, или вы сомневаетесь в честности предоставленной информации, вы можете через прокуратуру ее проверить. И это будет правильно. Если вы один раз так сделаете, то второй раз вашей УК будет неповадно вас обманывать. Проверка прокуратуры — это не смертельно, ничего ужасного там, в общем-то, нет. Но это неприятно, это отвлекает и затягивает время, поэтому такие проверки никто не любит, и в следующий раз ваша УК постарается до нее не доводить.



## Документ 10. Запрос о расшифровке квитанции

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_

*(указать управляющую компанию)*

от \_\_\_\_\_

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_  
*(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)*

### ЗАПРОС о расшифровке квитанции

Вами в мой адрес направлена квитанция на оплату коммунальных услуг № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

Полагаю, что присланная квитанция не соответствует нормам действующего законодательства РФ, так как

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со ст. 157 Жилищного кодекса РФ, постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011 г., предлагаю предоставить квитанцию, установленной формы с отражением всех параметров для оплаты.

В случае направления в мой адрес в дальнейшем подобных квитанций я вынужден буду направить их на проверку в прокуратуру.

Подпись (расшифровка ФИО)

**Комментарий**

В запросе (Документ 10) указываем, что именно не соответствует законодательству. Открываем правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, «ищем» нужные пункты и указываем все несоответствия.

Проблемы могут быть в количестве использованных ресурсов (когда показания домашних счетчиков не соответствуют цифрам, указанным в квитанции, в используемых расценках и в видах расходов, включенных в единый платежный документ).

## Документ 11. Заявление об отключении жизнеобеспечивающих ресурсов

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

В государственную жилищную  
инспекцию г. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(указать адрес)*

Копия: Прокурору г. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

*(указать адрес)*

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

*(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)*

### ЗАЯВЛЕНИЕ

#### об отключении от жизнеобеспечивающих ресурсов

Довожу до Вашего сведения, что ООО «Управляющая компания \_\_\_\_\_» направило в мой адрес предупреждение об отключении \_\_\_\_\_. Считаю, что данное предупреждение необоснованным вымогательством денежных средств.

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. работниками УК « \_\_\_\_\_ » было совершено хулиганство в виде самоуправства, а именно отключение подачи \_\_\_\_\_ в мою квартиру за неуплату.

Отключение \_\_\_\_\_ нарушает целый ряд моих гражданских прав, и прежде всего тех, которые гарантированы Конституцией РФ (глава вторая «Права и свободы человека и гражданина», статьи 18, 21, 35, 42). На данную ситуацию распространяются общие нормы Гражданского Кодекса РФ, регулирующие обязательства. В том числе и нормы ст. 310 ГК РФ «Недопустимость одностороннего отказа от исполнения обязательства, «в соответствии с которой организация не вправе по своей инициативе прекратить обслуживание своего абонента, кроме случаев, предусмотренных законом. Также следует учесть и общие положения ГК РФ о договоре, в том числе и нормы, предусматривающие то, что расторгнуть договор со мной организация может только в судебном порядке и только в строго определённом ряде случаев. В соответствии со ст. 541 ГК РФ, гражданин вправе использовать \_\_\_\_\_ в любом необходимом ему количестве.

Ресурсоснабжающая организация не вправе ограничивать меня в \_\_\_\_\_ ни под каким предлогом. Данная норма закона является императивной (т.е. обязательной для всех субъектов гражданско-правовых отношений) и не может быть изменена даже соглашением между мной и организацией (хотя п. 2 ст. 546 ГК РФ допускает перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи \_\_\_\_\_ по соглашению сторон, но не без согласия самого гражданина. В соответствии со ст. 71 Конституции РФ, данная норма закона не может быть отменена (изменена) и любыми актами всех органов исполнительной власти на уровне областей и районов.

Поэтому любые ограничения в \_\_\_\_\_ граждан («веерные отключения» и тому подобные меры) являются абсолютно незаконными даже в том случае, если они осуществляются с санкции органов власти и управления.

В соответствии со ст. 546 ГК РФ, перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи \_\_\_\_\_ допускается лишь в тех случаях, когда неудовлетворительное состояние энергетических установок абонента, удостоверенного органами надзора, создаёт угрозу аварии безопасности населения.

В этом случае перерыв в подаче, прекращение или ограничение подачи \_\_\_\_\_ допускаются лишь тогда, когда существует необходимость в принятии неотложных мер для предотвращения аварии. Действия лиц, совершивших отключение или ограничение в подаче \_\_\_\_\_ попадают под действие Уголовного кодекса Российской Федерации: статья 330 «Самоуправство», статьи 215<sup>1</sup> и 215<sup>2</sup> главы 24 «Преступления против общественной безопасности».

Платежи за коммунальные услуги осуществляются мною на законных основаниях непосредственно на счета компаний, предоставляющих соответствующие услуги.

Ст. 548 ГК РФ разъясняет применение правил об энергоснабжении к иным договорам, в частности, правила, предусмотренные статьями 539–547 ГК РФ, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

К отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (статьи 539–547 ГК РФ) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

На основании изложенного прошу разобраться в сложившейся ситуации и согласно п. 6 Положения о государственной жилищной инспекции выдать предписание УК «\_\_\_\_\_» об устранении нарушений, а также дать распоряжение о подключении жизнеобеспечивающего ресурса в мою квартиру \_\_\_\_\_

---

(указать адрес).

Подпись (расшифровка ФИО)

Приложение:

**Акт**

(дата, место составления)

Мы, нижеподписавшиеся, проживающие по адресу: \_\_\_\_\_ составили настоящий акт в том, что работниками УК «\_\_\_\_\_» «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. было произведено обесточивание квартиры № \_\_\_\_\_ по вышеуказанному адресу.

ФИО и подпись

ФИО и подпись

ФИО и подпись

Настоящим акт составлен для предъявления в государственную жилищную инспекцию г. \_\_\_\_\_ и Прокуратуру г. \_\_\_\_\_.

### **Комментарий**

Это заявление (Документ 11) направляется в жилищную инспекцию и копия – в прокуратуру. Пишем его в случае, если произошло, например, отключение электроэнергии. Действовать нужно быстро. Отправляйте письмо по электронной почте, потом отправляйте «вживую».

Если поступило только предупреждение об отключении ресурсов, то реакция все равно должна быть молниеносной.

Кстати, государственная жилищная инспекция (ГЖИ) может оказаться полезной и в ряде других случаев. Эта организация осуществляет надзор за жилищным фондом государства, а также проверяет качество коммунальных услуг, которые предоставляются гражданам.

Главная задача жилищной инспекция – осуществление контроля за содержанием, ремонтом, должным использованием зданий, составляющих жилой фонд; изучение состояния жилого фонда и анализ полученных результатов; работа по улучшению качества жилья в стране.

Кроме того, жилищная инспекция:

отвечает за осуществление работ, связанных с использованием коммунального инвентаря;

контролирует обоснованность установленных норм потребления коммунальных услуг;

обеспечивает надзор за экономией ресурсов;

оказывает информационные услуги;

следит за соблюдением правил в процессе оценки жилья, оценивает пригодность его для дальнейшего в нем проживания или необходимость признать его нежилым.

Жилищная инспекция контролирует создание фондов капитального ремонта, а также законность создания управляющих компаний (УК), товариществ собственников жилья (ТСЖ) и жилищных кооперативов, но не вмешивается в финансовую и хозяйственную деятельность этих организаций.

В компетенцию жилищной комиссии также входят вопросы контроля за надлежащим исполнением правил содержания и ремонта жилья, рассмотрение случаев нарушения нормативов предоставления коммунальных услуг, вопросы установления тарифов на услуги и платы за них, посредничество в заключении договоров об оказании коммунальных услуг, рассмотрение жалоб на низкий уровень содержания жилья, вопросы управления многоквартирным домом. Если общедомовое имущество содержится и эксплуатируется не должным образом, с жалобами можно обратиться в жилищную инспекцию. Через ГЖИ также можно организовать установку приборов, учитывающих потребление коммунальных услуг.

Жилищная инспекция рассматривает все жалобы и претензии к УК, ТСЖ и другим организациям, имеющим отношение к управлению жилыми домами и оказывающим коммунальные услуги.

## Документ 12. Сроки устранения неисправностей

### Сроки устранения неисправностей по ГОСТ Р 51617–2000

Таблица В.1. Сроки устранения неисправностей в жилых домах, коммунальных гостиницах и прочих коммунальных местах проживания

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
<b>1 КРОВЛЯ</b>	
1.1 Протечки в отдельных местах кровли	1 сут
1.2 Повреждения системы организованного водоотвода (водосточных труб, воронок, колен, отметов и пр., расстройство их крепления)	5 сут
<b>2 СТЕНЫ</b>	
2.1 Утрата связи отдельных кирпичей с кладкой наружных стен, угрожающая их выпадением	1 сутки (с немедленным ограждением опасной зоны)
2.2 Неплотность в дымоходах и газоходах и сопряжениях их с печами	1 сут
<b>3 ОКОННЫЕ И ДВЕРНЫЕ ЗАПОЛНЕНИЯ</b>	
3.1 Разбитые стекла и сорванные створки оконных переплетов, форточек, балконных дверных полотен:	
в зимнее время	1 сут
в летнее время	3 сут
3.2 Дверные заполнения (входные двери в подъездах)	1 сут



Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
<b>4 ВНУТРЕННЯЯ И НАРУЖНАЯ ОТДЕЛКА</b>	
4.1 Отслоение штукатурки потолка или верхней части стены, угрожающее ее обрушению	5 сут (с немедленным принятием мер безопасности)
4.2 Нарушение связи наружной облицовки и лепных изделий, установленных на фасадах со стенами	Немедленное принятие мер безопасности
<b>5 ПОЛЫ</b>	
5.1 Протечки в перекрытиях, вызванные нарушением водонепроницаемости гидроизоляции полов в санузлах	3 сут
<b>6 ПЕЧИ</b>	
6.1 Трещины и неисправности в печах, дымоходах и газоходах, которые могут вызвать отравление жильцов дымовыми газами и угрожающие пожарной безопасности здания	1 сут (с немедленным прекращением эксплуатации до исправления)
<b>7 САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБОРУДОВАНИЕ</b>	
7.1 Течи в кранах водопроводных и сливных бачков	1 сут
7.2 Неисправности трубопроводов и их соединений (с фитингами, арматурой и приборами водопровода, канализации, горячего водоснабжения, отопления, газооборудования) аварийного порядка	Незамедлительно
7.3 Неисправности мусоропроводов	1 сут
<b>8 ЭЛЕКТРООБОРУДОВАНИЕ</b>	
8.1 Неисправности вводнораспределительного устройства, связанные с заменой предохранителей, автоматических выключателей, рубильников	3 ч

Вид неисправности	Срок устранения недостатков, не более
8.2 Неисправности автоматов защиты стояков и питающих линий	3 ч
8.3 Неисправности аварийного порядка (короткое замыкание в элементах внутридомовой электрической сети и т.п.)	Незамедлительно
8.4 Неисправности электроплиты с выходом из строя одной конфорки и жарочного шкафа	3 ч
8.5 Неисправности электроплиты с отключением всей электроплиты	3 ч
8.6 Неисправности системы освещения общедомовых помещений (с заменой ламп накаливания, люминесцентных ламп, выключателей и конструктивных элементов светильников)	1 сут
8.7 Неисправности автоматики и противопожарной защиты и сигнализации	Незамедлительно
<b>9 ЛИФТ И ДИСПЕТЧЕРСКАЯ</b>	
9.1 Неисправности лифта, диспетчерских систем	1 сут
<b>10 ПРИБОРЫ УЧЕТА ПОТРЕБЛЕНИЯ ВОДЫ, ТЕПЛО- ВОЙ И ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИИ, ГАЗА</b>	
10.1 Неисправности приборов учета	5 сут
<i>Примечание:</i> сроки устранения отдельных неисправностей указаны с момента их обнаружения или заявки потребителей.	

Эти сроки следует иметь в виду при выяснении, достаточно ли хорошо поставщик жилищных услуг выполняет свою работу:

*Примечание.* Срок устранения неисправности считается с момента ее обнаружения или заявки потребителей.

## **Продолжительность отключения коммунальных услуг**

При предоставлении коммунальных услуг с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу также подлежит уменьшению в размере непредоставленных коммунальных услуг. Основным нормативным документом, регулирующим отношения между субъектами процесса обеспечения горячим водоснабжением, является постановление Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Согласно данному постановлению, а именно, приложению № 1, установлен перечень ситуаций, когда могут быть отключены коммунальные услуги.

Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно, при аварии в централизованных сетях холодного водоснабжения в соответствии с требованиями РФ о техническом регулировании (СНиП 2.04.02–84).

Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца;

4 часа единовременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа, продолжительность перерыва горячего водоснабжения связанная с ремонтными и профилактическими работами осуществляется в соответствии с требованиями законодательства РФ о техническом регулировании (СанПин 2.1.4.2496–09).

Допустимая продолжительность перерыва водоотведения: 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца; 4 часа единовременно (в том числе при аварии).

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

Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 градусов С до нормативной; не более 8 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 градусов С до 12 градусов С; не более 4 часов едино-

временно — при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 градусов С до 10 градусов С.

При предоставлении коммунальных услуг перерывы для проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном порядке.

Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

Под иными требованиями законодательства Российской Федерации подразумеваются нормативные акты, обеспечивающие санитарные и технические требования (контроль за которыми устанавливается в соответствии с ст. 12, 13, 14 ЖК РФ), а именно, Правила и нормы эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя России № 170 от 27.09.2003. Например, ремонт тепловых сетей, тепловых пунктов и систем теплоснабжения следует производить одновременно в летнее время. Рекомендуемый срок ремонта, связанный с прекращением горячего водоснабжения, — 14 дней. В каждом конкретном случае продолжительность ремонта устанавливается органами местного самоуправления.

Согласно гигиеническим требованиям к обеспечению безопасности систем горячего водоснабжения, утвержденным постановлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Главного санитарного врача РФ) № 20 от 07.04.2009, в период ежегодных профилактических ремонтов отключение систем горячего водоснабжения не должно превышать 14 суток. На период ремонта объекты повышенной эпидемической значимости (больницы, интернаты, школьные и дошкольные учреждения и т.д.) подлежат обеспечению горячей водой от собственных резервных источников, что должно предусматриваться на стадии разработки проекта.

При этом, если в первом нормативном акте допускается превышение срока проведения профилактических работ более чем

14 суток, то во втором нормативном акте этот срок установлен четко.

Плановое отключение коммунальных услуг, согласно п. 49 Порядка, должно сопровождаться оповещением потребителей не позднее, чем за 10 рабочих дней до начала перерыва.

Осуществление государственного контроля соответствия жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг независимо от формы собственности осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации (в соответствии со ст. 13, 20 ЖК РФ). Контроль за соблюдением порядка предоставления коммунальных услуг осуществляется органами исполнительной власти РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Сроки ликвидации аварийной ситуации установлены ГОСТом 51617—2000 (см. таблицу В1 на с. 159). В нем прописан вид неисправности и сроки ее устранения в сутках. Например, если гроза повредила линии электропередачи, то такая авария должна ликвидироваться незамедлительно. На сутки или более электроснабжение в этом случае отключаться не может.

Если электричества нет слишком долго, пишите требование в УК незамедлительно его подключить, ссылаясь на этот ГОСТ, и сразу направляйте копию обращения в жилищную инспекцию. Сроки устранения неисправностей полезно иметь перед глазами, чтобы понять, насколько хорошо поставщик услуг выполняет свою работу.

### **Комментарий**

Эти сроки полезно иметь в виду при выяснении, достаточно ли хорошо поставщик жилищных услуг выполняет свою работу.

*Примечание.* Срок устранения неисправности считается с момента ее обнаружения или заявки потребителей.

### Документ 13. Заявление о проведении замеров температур

Исх. № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Директору \_\_\_\_\_  
(указать управляющую компанию)  
от \_\_\_\_\_,  
(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

#### ЗАЯВЛЕНИЕ о проведении замеров температур

Я, \_\_\_\_\_ (ФИО), являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу в доме, который управляется вашей организацией.

В моей квартире в период с « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г по « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. по холодные батареи, а температура в квартире ниже нормативной, установленной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645—10, Приложение 2 «Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий» и постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (приложение 1, пункт 15).

На основании выше изложенного требую произвести замеры температуры в квартире в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями к условиям проживания в жилых зданиях и помещения.

Подпись (расшифровка ФИО)

### **Комментарий**

Если вы заметили, что у вас в квартире температура 15–16 градусов, просто холодно, то ознакомьтесь с памяткой «Что делать, если в квартире холодные батареи» (Документ 14), а затем пишите и направляйте заявление (Документ 13). После чего должны будут прийти представители УК и замерить температуру в помещении. И составить соответствующий документ или акт о замерах температуры. Если температура действительно не соответствует нормам, то обращайтесь в прокуратуру и Роспотребнадзор, а также жилищную инспекцию с требованием пересчета платежей. Это ваши деньги, и не надо их просто так дарить.

## **Документ 14. Памятка. Что делать, если в квартире холодные батареи**

Что нужно делать, если у Вас в квартире холодные батареи?

Начинать необходимо с обслуживающих дома организаций. Если это управляющая компания, то все претензии следует обращать к ней, если ТСЖ — идите к председателю. Если же договоры подписаны напрямую с поставщиками услуг — водоснабжающими и энергоснабжающими организациями, то и разбираться с ними придется самостоятельно.

Сначала внимательно посмотрите свой договор.

В нем может быть прописана какая-нибудь особая процедура подачи претензии. Например, только заказным письмом или только в головной офис управляющей организации и т.д. Письменная претензия подается в двух экземплярах, один из которых вручается исполнителю, а на другом ставится отметка о принятии.

Позаботьтесь, чтобы на отметке не просто была написана фамилия принявшего, а стоял штамп организации, а также дата и время приема. Если претензию не принимают, то надо отправить ее по почте ценным письмом с уведомлением и описью вложения. Если вам предлагают подать жалобу по телефону, то необходимо выяснить, под каким номером в журнале учета зарегистрирована жалоба и кто принял звонок, а далее продублировать ее по почте. По возможности ведите запись разговора — это поможет доказать факт и время обращения к коммунальщикам.

В претензии необходимо указать, что температура в квартире ниже нормативной, установленной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами СанПиН 2.1.2.2645–10, Приложение 2 «Оптимальные и допустимые нормы температуры, относительной влажности и скорости движения воздуха в помещениях жилых зданий» и постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помеще-



ний в многоквартирных домах и жилых домов» (приложение 1, пункт 15).

К вам в квартиру должен прийти представитель управляющей компании и составить акт о том, что коммунальные услуги не предоставляются или предоставляются некачественно.

Если между вами и коммунальщиками возникли разногласия по поводу качества услуг, то проверка проводится повторно. На нее приглашаются представитель жилищной инспекции. Кроме того, вы сами можете вызвать независимого специалиста.

По результатам проверки составляется акт, который подписываете вы и представители комиссии. Документ также могут подписать все присутствующие. Акт составляется в двух экземплярах, один из которых остается у вас, другой — у представителей управляющей компании. Если известно, что причина перебоев — авария, дополнительная проверка не требуется.

Если на ваше письмо управляющая компания не отвечает, или ответит отпиской, но не примет меры по устранению вашей проблемы, **ДАЛЕЕ ОБРАЩАЙТЕСЬ** последовательно в следующие организации (а лучше — сразу в несколько, по вашему выбору):

в Государственную жилищную инспекцию вашего района;  
в районное отделение Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (Роспотребнадзор);

в местный орган Федеральной антимонопольной службы (Теплоэнерго, ТЭЦ, Водоканал и др. организации-поставщики — обычно монополисты, и их действия подконтрольны ФАС);

В региональные (областные) и муниципальные (городские, районные) органы власти — мэрию города, губернатору и др.;

в органы прокуратуры;

В суд — с требованием возместить вам убытки. Например, зимой вы пользовались обогревательными приборами и счет за электроэнергию существенно превышает обычные суммы. Также можно потребовать и компенсацию морального вреда.

### **ВАЖНО!!**

**Законом установлены предельные сроки перерывов в оказании коммунальных услуг, после которых обслуживающая организация обязана пересчитать за них плату.**

## ОТОПЛЕНИЕ

При аварийном отключении отопление должно быть восстановлено не более чем за 16 часов — если температура воздуха в квартирах не ниже двенадцати градусов. И за 4 часа, если температура опустилась ниже 10-ти градусов. Превышение сроков влечет уменьшение платы на 0,15 % стоимости по тарифу за каждый час превышения. И на столько же — за каждый градус отклонения от температурного режима.

## ХОЛОДНАЯ ВОДА

Если ее нет больше восьми часов суммарно в течение одного месяца, либо более четырех часов одновременно (а при аварии на трубопроводе — в течение 24 часов), размер платы за воду снижается на 0,15 процента от ее стоимости за каждый час отсутствия воды.

## ГОРЯЧАЯ ВОДА

Если ее нет больше восьми часов суммарно в течение одного месяца, либо более четырех часов одновременно (а при аварии на трубопроводе — в течение 24 часов), размер платы за воду снижается на 0,15 процента от ее стоимости за каждый час отсутствия воды.

Ее температура должна быть минимум 50, максимум 75 градусов. Отклонения допускаются ночью не более чем на пять градусов, днем — не более чем на три градуса. За каждые три градуса отклонения воды от норматива размер платы снижается на 0,1 % от стоимости за каждый час отклонения. Если же температура воды ниже сорока градусов, то за горячую воду платить можно по расценкам для холодной.

## ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

Если его нет, плата снижается на 0,15 % от стоимости по тарифу за каждый час неоказания услуги.

## ГАЗ

В квартирах он может отсутствовать не более четырех часов суммарно в течение одного месяца. Его давление должно соответствовать требованиям федеральных стандартов. Если газа

нет дольше этого времени, можно требовать снижения платы на 0,15% от стоимости по тарифу за каждый час. Отсутствие нормального давления дает право исключить из оплаты дни, в течение которых подавался некондиционный газ.

### **Комментарий**

Обязательно написать запрос в УК с требованием провести замеры температуры в квартире.

## **Документ 15. Что делать, если к вам пришла проверка из управляющей организации (на примере законодательства города Москвы)**

### **Вы проживаете в квартире, не оборудованной счетчиком воды**

В январе 2013 г. было принято Распоряжение Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства г. Москвы от 30 января 2013 г. N 05—14—21/3 «Об утверждении Методических рекомендаций по выявлению физических лиц, пользующихся жилым помещением», которое предусматривает алгоритм действий для выявления заинтересованными лицами незарегистрированных граждан, проживающих в жилых помещениях, не оборудованных счетчиками воды.

В этой инструкции указаны правила, которые были введены для выявления незарегистрированных лиц, проживающих в жилых помещениях.

Что вы можете сделать, если проверка пришла, какая ответственность грозит вам, как лицу, незарегистрированному по месту проживания, или как собственнику этого жилого помещения.

Если у вас нет счетчика воды в квартире, вы как потребитель обязаны подать заявление в управляющую организацию в простой письменной форме об увеличении или уменьшении числа граждан, проживающих (в том числе временно) в указанном жилом помещении, не позднее 5 рабочих дней со дня произошедших изменений. В таком заявлении указывается количество таких граждан; их фамилии, имена, отчества; период проживания.

Однако возможен и другой вариант. Принятое в установленном ЖК РФ порядке решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может обязать собственников информировать управляющую организацию об увеличении количества проживающих в жилых помещениях граждан, а также наделить управляющую организацию полномочиями по организации проверок поступающей информации.

Управляющая организация обязана осуществлять проверки поступающей информации. Проверка должна осуществляться

в составе комиссии, в которую входят представители управляющей организации, участковый уполномоченный полиции, независимые свидетели в количестве не менее двух человек.

В результате такой проверки оформляется акт, в котором указывается количество постоянно проживающих незарегистрированных граждан. В случае, если период проживания установить невозможно, начисления за коммунальные услуги осуществляются с даты составления этого акта. Вас обязаны с этим актом ознакомить под роспись и выдать копию либо сразу, либо прислать по почте. Попутно участковый составляет протокол об административном правонарушении на основании ч. 1 ст. 23.3 КоАП РФ за совершение административного правонарушения, предусмотренного ст. 19.15 КоАП РФ «Проживание гражданина Российской Федерации без документа, удостоверяющего личность гражданина (паспорта)». Такие проверки, согласно Распоряжению, должны проводиться не менее 2-х раз в календарный месяц.

Надо сказать также, что, если сама управляющая организация не проводит такие проверки, ее тоже могут привлечь к административной ответственности.

Итак, что делать, если к вам пришла такая проверка?

У вас есть право не открыть им дверь. Ведь согласно статье 25 Конституции Российской Федерации, жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения.

Без согласия граждан может войти участковый и то только в случае, если лицо подозревается в совершении преступления. Либо при наличии достаточных оснований полагать, что в данном помещении совершено или совершается преступление, произошел несчастный случай, а также для обеспечения личной безопасности граждан и общественной безопасности при стихийных бедствиях, катастрофах, авариях, эпидемиях, эпизоотиях и массовых беспорядках.

Об этом вы можете сообщить комиссии через дверь. К тому же, никто не может вынудить вас признать, что вы здесь проживаете. Вы можете, например, сказать, что вы приехали в гости.

Обратите внимание! Если в квартире установлен счетчик воды, проведение проверки в отношении вашей квартиры неправомерно.

**Что будет, если проверка выявит,  
что Вы проживаете в квартире,  
не зарегистрировавшись?**

Согласно ст. 19.15 КоАП РФ, вам грозит административный штраф от 2000 до 3000 рублей (в Москве или Санкт-Петербурге такое правонарушение «стоит» от 3000 до 5000 рублей). А собственнику квартиры отсутствие вашей регистрации грозит штрафом от 2000 до 5000 рублей по ст. 19.15.1 КоАП РФ (в Москве или Санкт-Петербурге такое правонарушение для собственника квартиры «стоит» от 5000 до 7000 рублей).

Кроме того, если собственник квартиры сдает ее в аренду без уплаты налога, и такое преступление выявлено за ним впервые, его обяжут заплатить налог, пени и штраф (20 % от суммы не уплаченного налога), согласно ст. 122.1 Налогового кодекса РФ.

Если у вас в квартире есть незарегистрированные жильцы, не спешите впускать представителей УК. Вы имеете полное право вообще не открывать им дверь. Нашим законодательством предписано, что человек обязан зарегистрироваться по новому адресу в течение нескольких дней. Но никакой ответственности за нарушение этого предписания не предусмотрено.

Поэтому люди очень часто продолжают жить без регистрации.

## **Документ 16.**

### **Формула расчета пени в ЖКХ**

Пени в ЖКХ считается по формуле:

$$\text{Пени} = \text{сумма просроченной задолженности} \times \\ \text{количество дней} \times 1/300,$$

где: сумма просроченной задолженности — это сумма задолженности, которая не была уплачена;

количество дней — кол-во дней просрочки, считаются со дня возникновения задолженности и заканчивается днем погашения задолженности. Пени на пени не насчитываются;

1/300 — одна трехсотая ставки рефинансирования.

Ставка рефинансирования — ставка рефинансирования ЦБ, которая действовала в период возникновения и погашения задолженности. Если ставка менялась в период наличия задолженности, то считается по каждому периоду отдельно.

## Документ 17. Заявление о проведении комплексной санитарной проверки

Исх. № \_\_\_\_\_

от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Городская жилищная инспекция

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

*Копия:*

Федеральная служба по надзору  
в сфере защиты прав потребителей  
и благополучия человека

Адрес: 127994, г. Москва,  
Вадковский переулок, дом 18,  
строение 5 и 7.

от \_\_\_\_\_,

(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

*(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)*

### ЗАЯВЛЕНИЕ о проведении комплексной санитарной проверки

Довожу до Вашего сведения, что \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(Описание неблагоприятной ситуации)



Учитывая, что Федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека является уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, а также, что федеральная служба по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека руководствуется в своей деятельности Конституцией РФ, ст. 33 ФЗ РФ № 131, ФЗ РФ от 2.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», прошу:

Провести комплексную проверку на санитарное состояние по адресу: \_\_\_\_\_

Выдать акт, в котором должны быть указаны сведения о результатах проверки, в том числе сведения о выявленных нарушениях, об их характере, о лицах, на которых возлагалась ответственность за совершение этих нарушений, сведения об ознакомлении или об отказе в ознакомлении с актом лиц, присутствовавших при проведении мероприятия по контролю, их подписи или отказ от подписи, подпись должностного лица (лиц), осуществившего мероприятие по контролю.

К акту должны прилагаться акты обследования объектов окружающей среды, протоколы (заключения) проведенных исследований (испытаний) и экспертиз, объяснения должностных лиц органов государственного контроля (надзора), работников, на которых возложена ответственность за нарушения обязательных требований, и другие документы или их копии, связанные с результатами мероприятия по контролю.

Провести в квартирах указанных домов дезинфекцию, дезинсекцию, дератизацию — комплекс мероприятий, направленных на уничтожение возбудителей инфекционных заболеваний и разрушение токсинов на объектах внешней среды.

Уведомить надлежащим образом должностных лиц ООО УК «\_\_\_\_\_», администрацию муниципального образования г. \_\_\_\_\_ о сроках проведения проверки.

По результатам проверки привлечь к административной ответственности лиц, причастных в нарушении законодательства в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

Подпись (расшифровка ФИО)

### **Комментарий**

Заявление (Документ 17) направляется в жилищную инспекцию в своем городе и в центральный орган Роспотребнадзора, чтобы этот вопрос был взят на контроль.

Необходимо дать подробное описание неблагоприятной ситуации. Например, у вас в подъезде плесень или грибок, в подвале крысы или тараканы, постоянная сырость и т.д.

Указываете тот адрес, куда должна прийти проверка.

Если обнаружена плесень или грибок, то было бы хорошо приложить сделанные фотографии. Или сфотографировать пробегающую крысу, если получится.

## Документ 18. Запрос о проведении ремонта муниципального жилья

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Мэру г. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (ФИО)

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,  
(указать Ф.И.О. гражданина)  
проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

(указывается почтовый адрес,  
по которому должен быть  
направлен ответ)

### ЗАПРОС о проведении ремонта

С «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г. года я проживаю и зарегистрирован по адресу: г. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.

Дом, в котором я проживаю имеет следующие характеристики:

кирпичный/панельный дом \_\_\_\_\_;  
\_\_\_\_\_ года постройки,  
квартира \_\_\_\_\_ (количество комнат);  
вид отопления \_\_\_\_\_;  
наличие горячего водоснабжения \_\_\_\_\_.

В настоящее время я принял решение на приватизацию данного жилого помещения (или другая причина, например, необходимость какого-либо серьезного ремонта).

В соответствии с п. 16 закона РФ от 4 июля 1991 г. № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» приватизация занимаемых гражданами жилых помещений

в домах, требующих капитального ремонта, осуществляется в соответствии с указанным Законом. При этом за бывшим наймодателем сохраняется обязанность производить капитальный ремонт дома в соответствии с нормами содержания, эксплуатации и ремонта жилищного фонда.

Так как капитальный ремонт дома, в частности квартиры не производился, прошу произвести капитальный ремонт за счет средств муниципалитета с заменой сантехники и др., а именно:

---

---

---

На основании ст. 24 Конституции РФ и ст. 33 ФЗ РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» я имею полное право обратиться к любому должностному лицу органа государственной власти за разъяснением своих прав в определенной сфере управления. Таким образом, прошу оказать содействие в реализации моего конституционного права в соответствии с установленными законом санитарно-гигиеническими нормами.

Прошу сообщить о сроках предоставления запрошенной услуги в соответствии со ст. 8 и 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

В случае отказа в предоставлении услуги предупреждаю об уголовной (ст. 136, 140 УК РФ) и административной ответственности (1.4, 2.2, 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 КоАП РФ) в связи с нарушением моих конституционных прав на безопасное жилище.

*Приложение: копии (документов)*

Копия ордера от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ г. № \_\_\_\_\_

на имя \_\_\_\_\_

---

\_\_\_\_\_ ;  
копия паспорта (основной лист и лист с данными о регистрации);  
фотографии.

Подпись (расшифровка ФИО)

### **Комментарий**

Муниципальное жилье — жилье, которое не принадлежит вам на праве собственности, но вы можете в нем проживать и даже передавать его по наследству. Его большой плюс в том, что вы не являетесь его собственником, следовательно, не должны тратить деньги на его ремонт. Ремонтировать его должен собственник.

В пустые поля шаблона (Документ 18) вы можете вписать все, что вам требуется: замена раковины, замена окон, шпаклевка стен и т.д. Пунктов может быть сколько угодно. Можете написать все, что считаете нужным.

Приложите ордер, паспорт и фото того, что нужно ремонтировать, и отправьте мэру города.

## Документ 19. Заявление о предоставлении жилплощади

Исх. № \_\_\_\_\_  
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Администрации/Мэрии

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

*(указывается почтовый адрес,*

*по которому должен быть*

*направлен ответ)*

### ЗАЯВЛЕНИЕ о предоставлении жилплощади

Довожу до Вашего сведения, что моя мать, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_,  
является вдовой участника Великой Отечественной войны,  
ветераном войны, ветераном труда и имеет права на получение  
жилья в первоочередном порядке согласно ст. ст. 20, 21 Феде-  
рального закона «О ветеранах».

Она неоднократно обращалась в администрацию муници-  
пального района \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, где получила некорректные  
ответы, отписки, не имеющие никакого отношения к нашим  
требованиям.

Имеются документы, подтверждающие право на жилье,  
а также имеются документы, подтверждающие, что жилье,  
в котором проживает моя мать \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, является ветхим, то есть не

пригодным для проживания. Данные документы выданы специализированными экспертными организациями, а именно акт № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г., справка Ц.Т.И. (прилагается).

Таким образом, за все это время, государство не оказало содействие моей семье как гражданам в реализации конституционных прав на достойную жизнь, что предусмотрено Всеобщей декларацией прав человека, принятой резолюцией 217 А (III) Генеральной Ассамблеи ООН от 10 декабря 1948 года, статья 25: «Каждый человек имеет право на такой жизненный уровень, включая пищу, одежду, жилище, медицинский уход и необходимое социальное обслуживание, который необходим для поддержания здоровья и благосостояния его самого и его семьи, и право на обеспечение на случай безработицы, болезни, инвалидности, вдовства, наступления старости или иного случая утраты средств к существованию по не зависящим от него обстоятельствам», а также Международными пактами по гражданским, политическим, экономическим, социальным и культурным правам (ст.ст. 9, 11, 12), Декларацией ООН о правах коренных народов ст. ст. 10, 21, Европейской конвенцией о защите прав человека и основных свобод ст. 8.

Данные международные документы подписаны Россией и должны исполняться неукоснительно.

Конституцией РФ ст. 40 предусмотрено, что каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище. Малоимущим, иным указанным в законе гражданам, нуждающимся в жилище, оно предоставляется бесплатно или за доступную плату из государственных, муниципальных и других жилищных фондов в соответствии с установленными законом нормами.

Акцентирую Ваше внимание, что Конституция РФ является основным законом прямо действия, все федеральные законы и другие законодательные акты должны ей соответствовать (ст. 15), и она гласит, что права граждан не отменяются и не умаляются (ст. 55, п. 2), а также что положения Главы 1, состав-

ляющие основы конституционного строя Российской Федерации, не могут быть изменены (ст. 16).

На основании ст. 33, 40 Конституции РФ и ст. 33 ФЗ РФ от 6.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» в целях бесконфликтного урегулирования вопроса рекомендую оказать содействие в реализации конституционного права на жилище и предоставить моей матери жилплощадь в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

Готовы предоставить все необходимые документы.

Подпись (расшифровка ФИО)



## **Документ 20. Что делать в первую очередь, если Вашу квартиру затопило**

— отключите электричество, чтобы избежать короткого замыкания;

— срочно вызовите аварийную службу. Не забудьте записать номер заявки, имя, фамилию и должность принявшего ее человека;

— ни в коем случае не ограничивайтесь телефонным звонком, даже если вас внимательно выслушали и пообещали завтра прислать мастеров. Как показывает практика, так быстро они не приходят, а вашу заявку и вовсе могут не включить в журнал вызовов. Напишите заявление о протечках на имя начальника Жилкомсервиса (УО, ТСЖ и т.п.) в двух экземплярах. Неплохо было бы обойти жильцов вашего подъезда и собрать подписи тех, кто еще пострадал от протечек. В обслуживающей дом компании должны зарегистрировать, поставить штамп организации, присвоить номер — на обоих экземплярах, один из которых остается у вас;

— постарайтесь найти причину затопления (открытый кран у соседей, прорыв водных коммуникаций в подъезде, протекание крыши), и ликвидировать ее самостоятельно (подняться к соседу и попросить его выключить воду), или силами сотрудников эксплуатирующей организации (отключить воду в подъезде, проверить причину течи в крыше дома и т.д.). Но не подвергая свою жизнь опасности;

— зафиксируйте (фотоаппаратом, видеокамерой, мобильным телефоном) повреждения, полученные помещениями, отделкой, предметами интерьера, мебелью, бытовой техникой вследствие залива. По возможности сделайте фотографии чердачного помещения и крыши, а также плана квартиры с указанием мест протечек. Желательно, чтобы фотоснимки были цветные и при съемке на фотографиях было зафиксировано точное время. Повреждения должны быть сфотографированы таким образом, чтобы их можно было рассмотреть;

— попытайтесь мирным путем («на месте») решить вопрос о возмещении ущерба с виновником затопления;

— потребуйте составить акт залива квартиры. Это первый и основной документ, который вам будет необходим для по-

следующего возмещения ущерба от затопления. Представителей эксплуатирующей организации нужно вызвать в любом случае, даже если следы затопления не так заметны — они могут проявиться позже. При составлении акта затопления квартиры следует как можно точнее зафиксировать все повреждения.

Акт должен составить сотрудник эксплуатирующей организации. Проследите, чтобы один экземпляр акта остался у вас, второй он заберет с собой. Если по каким-то причинам копии акта у вас не оказалось, то узнайте его номер и дату составления, чтобы позже акт можно было бы затребовать через суд. Работников эксплуатирующей организации следует вызывать при любых повреждениях, даже самых незначительных, потому что следы от затопления могут проявиться позже, и в гораздо большем объеме. Часть воды может задержаться в перекрытиях здания и проступить в течение длительного времени.

В акте должны содержаться следующие сведения:

- подробное описание последствий залива с указанием возможных причин произошедшего, а также указания на возможные скрытые повреждения, на случай, если следы залива проявятся несколько дней спустя;
- полный адрес пострадавшей квартиры, дата составления, фамилии и должности сотрудников (не менее трех), составивших акт о затоплении;
- если течь опасна для жизни (например, задета проводка), обязательно последите, чтоб этот факт был отражен в акте;
- к акту желательно приложить дефектную ведомость, в которой описаны испорченные водой вещи (бытовая техника, мебель и т.д.).

Акт залива должен находиться у Вас вплоть до решения вопроса о возмещении ущерба.

**ВНИМАНИЕ!** Составляя акт, будьте предельно внимательны. Вам следует тщательно изучить и зафиксировать все видимые повреждения как можно точнее, постараться выявить все возможные дефекты, которые, на первый взгляд, могут быть очень плохо видны. Оценка ущерба будет тем объективнее, чем будет внимательнее осмотрено помещение и составлен акт.

## **Документ 21. Кому положены льготы по квартплате**

### **Инвалиды войны**

Оплата в размере 50 процентов занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади) независимо от вида жилищного фонда;

оплата в размере 50 процентов коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия — в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации);

инвалидам войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — оплата 50 % от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом инвалидов войны производится в первоочередном порядке;

Льгота по квартплате предоставляется льготникам и членам их семей, проживающих совместно с инвалидами ВОВ и приравненными к ним лицами.

Пункты 8, 9 статьи 14 Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ (ред. от 09.12.2010) «О ветеранах».

### **Участники Великой Отечественной войны**

Оплата в размере 50 процентов занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади), в том числе членами семей участников Великой Отечественной войны, совместно с ними проживающими, независимо от вида жилищного фонда;

оплата в размере 50 процентов коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия — в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации). Непосредственно льготникам;

участникам Великой Отечественной войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — 50 % от стои-

мости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом участников Великой Отечественной войны производится в первоочередном порядке. Непосредственно льготникам;

Пункты 5, 6 статьи 15 Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ (ред. от 09.12.2010) «О ветеранах».

### **Ветераны боевых действий**

Оплата в размере 50 процентов занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади), в том числе членами семей ветеранов боевых действий, совместно с ними проживающими. Независимо от вида жилищного фонда (собственность или занимаемое по договору соцнайма);

Пункт 5 статьи 16 Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ (ред. от 09.12.2010) «О ветеранах».

Лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий)

Льгота в размере 50 процентов занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади), в том числе членами семей, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

Льгота в размере 50 процентов коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия — в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации);

лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — оплата 50 % стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом лиц, производится в первоочередном порядке. Меры

социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда;

статья 18 Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ (ред. от 09.12.2010) «О ветеранах».

В настоящий момент подготовлена редакция документа с изменениями, еще не вступившими в силу.

### **Инвалиды, ветераны, жители блокадного Ленинграда**

Льготы по квартплате, которые предоставлены федеральными законами инвалидам, ветеранам, жителям блокадного Ленинграда.

Инвалиды (независимо от группы инвалидности) и семьи, имеющие детей-инвалидов;

Льгота не ниже 50 % на оплату жилья, занимаемого инвалидом только по договору социального найма;

Льгота не ниже 50 % на оплату коммунальных услуг: свет, вода, газ, канализация, отопление (независимо от принадлежности жилищного фонда)

В жилых домах, не имеющих центрального отопления — 50 % от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению;

Плата за жилое помещение (плата за социальный наем, а также за содержание и ремонт жилого помещения), предоставленное инвалиду по договору социального найма с превышением нормы предоставления площади жилых помещений, определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения в одинарном размере с учетом предоставляемых льгот;

Льгота по квартплате предоставляется непосредственно льготникам.

Статья 17 ФЗ РФ от 24.11.1995 № 181-ФЗ (ред. от 19.07.2011) «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации».

### **Семьи погибших**

Семьям погибших (умерших) инвалидов войны, участников Великой Отечественной войны, ветеранов боевых действий, предоставляются нетрудоспособным членам семьи погибшего (умершего), состоявшим на его иждивении и получающим

пенсию по случаю потери кормильца (имеющим право на ее получение)

оплата в размере 50 процентов занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах — занимаемой жилой площади), в том числе членами семьи погибшего (умершего), совместно с ним проживавшими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

оплата в размере 50 процентов коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия — в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации);

лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — оплата 50 % от стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом семей погибших (умерших) производится в первоочередном порядке. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда. Указанные меры социальной поддержки предоставляются независимо от того, кто из членов семьи погибшего (умершего) является нанимателем (собственником) жилого помещения;

Пункты 9, 10 части 1 статьи 21 Федерального закона от 12.01.1995 № 5-ФЗ (ред. от 09.12.2010) «О ветеранах».

Независимо от состояния трудоспособности, нахождения на иждивении, получения пенсии или заработной платы меры социальной поддержки предоставляются:

родителям погибшего (умершего) инвалида войны, участника Великой Отечественной войны и ветерана боевых действий;

супруге (супругу) погибшего (умершего) инвалида войны, не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

супруге (супругу) погибшего (умершего) участника Великой Отечественной войны, не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

супруге (супругу) погибшего (умершего) ветерана боевых действий, не вступившей (не вступившему) в повторный брак

и проживающей (проживающему) одиноко, или с несовершеннолетним ребенком (детьми), или с ребенком (детьми) старше возраста 18 лет, ставшим (ставшими) инвалидом (инвалидами) до достижения им (ими) возраста 18 лет, или с ребенком (детьми), не достигшим (не достигшими) возраста 23 лет и обучающимся (обучающимися) в образовательных учреждениях по очной форме обучения.

Данные положения распространяются на правоотношения, возникшие с 1 июля 2009 года.

Меры социальной поддержки, установленные для членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий, распространяются на членов семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей). Указанные меры социальной поддержки предоставляются членам семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий, со времени исключения указанных военнослужащих из списков воинских частей.

Членам семей погибших в Великой Отечественной войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также членам семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда предоставляются меры социальной поддержки, установленные для членов семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны.

Гражданам, получившим или перенесшим лучевую болезнь и другие заболевания, связанные с радиационным воздействием вследствие чернобыльской катастрофы или с работами по ликвидации последствий катастрофы на Чернобыльской АЭС.

### **Инвалиды вследствие чернобыльской катастрофы**

Оплата в размере 50 процентов занимаемой общей площади в домах государственного и муниципального фондов и в при-

ватизированных жилых помещениях (в пределах норм, предусмотренных законодательством Российской Федерации), в том числе и членам их семей, проживающим с ними;

оплата в размере 50 процентов за пользование отоплением, водопроводом, газом и электроэнергией, а проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, — предоставление скидки в размере 50 процентов со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, включая транспортные расходы.

Статья 14 Закона РФ от 15.05.1991 № 1244—1 (ред. от 11.07.2011) «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС».

О распространении действия указанного Закона на граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча, см. Федеральный закон от 26 ноября 1998 г. № 175-ФЗ.

О распространении действия указанного Закона на граждан из подразделений особого риска см. постановление ВС РФ от 27 декабря 1991 г. № 2123-1.

О порядке выплаты денежных компенсаций в соответствии с указанным Законом см. Указание Минсоцзащиты РФ от 11 декабря 1992 г. № 1—107-У.

### **Комментарий**

Стоит отметить, что льготы по квартплате предоставлены ветеранам, инвалидам, участникам ВОВ и другим категориям лиц непосредственно общероссийскими законами. Регионы вправе принять свои законы, в которых могут расширить перечень льгот по квартплате предоставляемых гражданам (к примеру, одиноким пенсионерам).

Если вы хотите узнать, имеете ли вы какие-либо льготы по оплате коммуналки, обратитесь в органы соцзащиты в вашем регионе.

Так, в Москве действует список категорий горожан, имеющих право на льготы по оплате жилья и коммунальных услуг (согласно постановлению правительства Москвы № 850-ПП от 7.12.2004, с изменениями от 29.03.2005 № 170-ПП, от 23.01.2007 № 36-ПП, от 25.12.2007 № 1169-ПП, от 16.06.2009 № 564-ПП).



В соответствии с этими льготами на тепле, воде и прочих домашних удобствах можно сэкономить от 30 до 100 процентов тарифа в зависимости от категории льготника.

Для получения такой помощи следует обращаться в инженерную службу своего района (по месту проживания). Следует учесть, что социальная поддержка на оплату жилья оформляется только на одну квартиру. Желая воспользоваться льготными скидками не по месту прописки, а по месту фактического проживания придется дополнительно принести из своей инженерной службы справку о том, что по месту постоянного жительства (регистрации) платежи за коммунальные услуги рассчитываются без учета льгот.

В список льготников, которым положены скидки на квартплату включены следующие категории лиц.

1. Герои СССР, России и полные кавалеры ордена Славы, пережившие супруги и родители Героев СССР, России и полных кавалеров ордена Славы, Герои Социалистического Труда и полные кавалеры ордена Трудовой Славы (в случае отказа от ежемесячной денежной выплаты, согласно законам РФ от 15.01.1993 № 4301–1 и от 09.01.1997 № 5-ФЗ).

2. Инвалиды и участники Великой Отечественной войны.

3. Родители, супруги, не вступившие в повторный брак, умерших (погибших) инвалидов или участников Великой Отечественной войны.

4. Нетрудоспособные члены семьи умершего (погибшего) инвалида или участника Великой Отечественной войны, состоявшие на его иждивении и получающие пенсию по случаю потери кормильца.

5. Инвалиды боевых действий, инвалиды в результате исполнения обязанностей военной службы и служебных обязанностей.

6. Участники боевых действий, приравненных к периоду Великой Отечественной войны:

в Китае (с марта 1946 г. по апрель 1949 г., с марта по май 1950 г., с июня 1950 г. по июль 1953 г.);

в Венгрии (в 1956 г.);

в районе острова Даманский (в марте 1969 г.);

в районе озера Жаланашколь (в августе 1969 г.).

7. Ветераны боевых действий.

8. Родители умерших (погибших) ветеранов боевых действий.

9. Супруги умерших (погибших) ветеранов боевых действий, не вступившие в повторный брак и проживающие одиноко или с несовершеннолетними детьми.

10. Нетрудоспособные члены семьи умершего (погибшего) ветерана боевых действий, состоявшие на его иждивении и получающие пенсию по случаю потери кормильца.

11. Члены семей военнослужащих, сотрудников органов внутренних дел и государственной безопасности, погибших или пропавших без вести при исполнении служебных обязанностей.

12. Горожане, работавшие на предприятиях, в организациях и учреждениях Ленинграда во время блокады, награжденные медалью «За оборону Ленинграда», инвалиды с детства в результате боевых действий во время Великой Отечественной войны.

13. Горожане, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами.

14. Горожане, непрерывно трудившиеся на предприятиях, в организациях и учреждениях Москвы с 22.07.1941 по 25.01.1942.

15. Горожане, награжденные медалью «За оборону Москвы».

16. Труженики тыла.

17. Несовершеннолетние узники концлагерей и других мест принудительного содержания, созданных фашистами.

18. Горожане, подвергшиеся политическим репрессиям, являющиеся пенсионерами или инвалидами.

19. Горожане, пострадавшие от политических репрессий, являющиеся пенсионерами или инвалидами.

20. Члены семей реабилитированных, пострадавших в результате репрессий, являющиеся пенсионерами или инвалидами.

21. Горожане, получившие заболевания, связанные с аварией на Чернобыльской АЭС.

22. Горожане, эвакуированные в 1986 г. из зоны отчуждения.

23. Горожане, переселенные из зоны отселения в 1986 г. и в последующие годы.

24. Горожане, принимавшие в 1986–1987 гг. участие в работах по ликвидации последствий аварии на Чернобыльской АЭС.

25. Семьи горожан, умерших (погибших) в результате аварии на Чернобыльской АЭС.

26. Горожане, получившие лучевую болезнь или ставшие инвалидами вследствие аварий на других (кроме Чернобыльской АЭС) атомных объектах.

27. Горожане из подразделений особого риска.

28. Семьи, потерявшие кормильца из числа лиц, действовавших в составе подразделений особого риска.

29. Горожане, принимавшие участие в ликвидации последствий аварии на ПО «Маяк».

30. Горожане, получившие заболевания вследствие аварии на ПО «Маяк», эвакуированные из районов, подвергшихся радиоактивному загрязнению.

31. Семьи, потерявшие кормильца вследствие аварии на ПО «Маяк».

32. Горожане, пострадавшие от ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне.

33. Горожане, награжденные знаком «Почетный донор России» или «Почетный донор СССР».

34. Многодетные семьи, имеющие троих и более детей до достижения младшим из них возраста 16 лет (обучающимся в образовательном учреждении, осуществляющем общеобразовательные программы, до достижения 18 лет).

35. Семьи, имеющие 10 и более детей в возрасте до 16 лет, а также старше 16 лет, если они являются учащимися общеобразовательных школ.

36. Рабочие и служащие, имеющие более трех проживающих с ними иждивенцев.

37. Горожане, признанные инвалидами.

38. Семьи, имеющие детей-инвалидов в возрасте до 18 лет.

39. Ветераны труда и приравненные к ним лица после назначения пенсии в соответствии с законом № 173-ФЗ от 17.12.2001 или № 340–1 от 20.11.1990. Ветеранам труда и приравненным к ним лицам (в т.ч. ветеранам военной службы), получающим пенсии либо пожизненное содержание на основании иных законов, льготы предоставляются при достижении возраста, дающего право на пенсию по старости (55 лет – для женщин, 60 лет – для мужчин).

40. Старший по дому и придомовой территории, старший по подъезду, члены руководящего органа домового комитета.

41. Дети-сироты и дети, оставшиеся без попечения родителей, лица из их числа.

## Документ 22. Запрос о предоставлении информации по многодетным семьям

Исх. № \_\_\_\_\_

от «\_\_\_» \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Администрации/Мэрии

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

*(указывается почтовый адрес,*

*по которому должен быть*

*направлен ответ)*

### ЗАПРОС о предоставлении информации

На основании ст. 33 Конституции РФ, Федерального закона РФ от 6.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» я имею полное право лично обратиться к любому должностному лицу органа государственной власти или органа местного самоуправления за разъяснением своих прав в определенной сфере управления.

Моя семья многодетная (*дети — 2005, 2008, 2011 годов рождения*) (*опишите свою ситуацию*) \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_.

Обращаюсь к Вам с просьбой оказать содействие в разъяснении моих прав для многодетной семьи, а именно: предоставить перечень льгот, предусмотренных федеральными и региональными законами, а также законодательными актами органов местного самоуправления с указанием соответствующих нормативных актов.

Прошу предоставить ответ в соответствии со ст. 8 и 10 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации».

Приложения:

- копия свидетельства о рождении ребенка \_\_\_\_\_  
2005 г.р.;
- копия свидетельства о рождении ребенка \_\_\_\_\_  
2008 г.р.
- копия свидетельства о рождении ребенка \_\_\_\_\_  
2011 г.р.

Подпись (расшифровка ФИО)

## Документ 23. Заявление о предоставлении льготы

Исх. № \_\_\_\_\_  
от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

Администрации/Мэрии

г. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_

от \_\_\_\_\_,

*(указать Ф.И.О. гражданина)*

проживающего по адресу:

\_\_\_\_\_

*(указывается почтовый адрес,*

*по которому должен быть*

*направлен ответ)*

### ЗАЯВЛЕНИЕ об оформлении льготы

В соответствии со ст. 33 Конституции РФ и ст. 33 ФЗ РФ от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», органы государственной власти и их должностные лица, органы местного самоуправления и их должностные лица обязаны содействовать гражданину в реализации его конституционных прав и свобод.

Согласно ФЗ *(в случае оформления пенсии, следует сослаться на ФЗ от 17.12.2001 № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», если пособие по безработице, то на Закон РФ от 19.04.1991 № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации», иной нормативный документ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_*

*г. № \_\_\_\_\_ « \_\_\_\_\_ »*  
*(название нормативного документа),*

я имею право воспользоваться \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (льготой,

субсидией, пособием и т.д), так как являюсь (безработной, многодетной, инвалидом \_\_\_\_ группы, ветераном и т.д.).

На основании изложенного и руководствуясь действующим законодательством, в частности, ст. 8, 10 ФЗ РФ от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» прошу в установленные законом сроки оформить все необходимые документы для получения мною предусмотренной российским законодательством \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ (льготы, субсидии, пособия, пенсии и т.д.).

Подпись (расшифровка ФИО)

## **Документ 24. Как формируется список очередников на получение жилья**

### **Как формируется список очередников на получение жилья в Российской Федерации: первоочередные и внеочередные списки**

Жилые площади предоставляются гражданам РФ в строгом порядке очередности, если они состоят на учете, как остро нуждающиеся в жилье, либо нуждающиеся в улучшении жилищных условий, согласно статье 33 Жилищного Кодекса РФ.

Получить жилье вне очереди могут лишь особые категории граждан, по причине расселения их после различных стихийных бедствий и техногенных катастроф. К примеру, семья не числится в списке очередников на получение жилья, но произошло землетрясение или наводнение, вследствие которого имеющееся у них в наличии жилье было разрушено или грозит обвалом.

Согласно все тем же законодательным нормам Российской Федерации, учет всех граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий или вовсе не имеющих постоянного жилья, ведется по единому списку. Но на основе единого списка составляются три отдельных списка: первоочередников, внеочередников и состоящих в списке на получение жилья на общих основаниях.

Такой принцип очередности никоим образом не может быть нарушен в пользу нуждающегося, независимо от степени нуждаемости граждан в жилье и независимо от личных заслуг граждан. Права на предоставления жилья граждане получают в тот момент времени, когда регистрируют документы, поданные на получение жилья.

Согласно изменениям в Жилищном Кодексе от 1996 года, при нарушениях правил очередности на получение жилья судебные исполнители могут принять решение о незаконности выданного ордера на жилье. С исковым заявлением о нарушениях норм очередности в получении жилья могут выступать учреждения, организации, органы местной администрации



(в чьих ведениях находятся распределяемые жилые помещения) либо прокурор, действующий в интересах одной из сторон.

Примечателен тот факт, что граждане самостоятельно не имеют право обращаться в суд с исковыми заявлениями, если считают, что их права как очередников были ущемлены. Они могут действовать только через правовое учреждение или органы местного самоуправления. С одной стороны, такие законодательные нормы можно расценивать как ограничение прав граждан, но, с другой стороны, закон для всех один и нарушать его не следует. На самом деле, в судебной практике нередки случаи, когда заявления от граждан все же принимаются и рассматриваются в индивидуальном порядке, исходя из сложившейся на конкретный момент времени ситуации.

### **В каких случаях вносятся изменения в список очередности граждан на получение жилья не в пользу нуждающегося?**

Согласно статье 34 Жилищного Кодекса РФ, изменения в списках очередников среди граждан, нуждающихся в жилье, могут быть внесены местными органами самоуправления с указаниями веской причины или администрациями предприятий/организаций (после согласования действий с профсоюзным комитетом).

К примеру, за злостные нарушения правил трудового порядка на предприятии гражданина могут «сместить» в списке очередников на получение жилья на несколько пунктов. Но исключить нуждающегося из списка очередников на получение жилья, согласно законодательным нормам, никто не сможет, в каких бы нарушениях дисциплины он не был обвинен (хулиганство, постоянные опоздания на работу, пьянство, хищение имущества, если оно не влечет за собой масштабы, предусмотренные уголовным кодексом и т.д.).

Перенести очередность гражданина в списке на получение недвижимости из жилищного фонда администрация предприятия вправе даже за одно злостное правонарушение. На самом деле случаев, при которых очередники на получение жилья могут быть на законных основаниях смещены в общих списках, довольно много.

### **Какие категории граждан РФ имеют внеочередное право на получение жилья?**

Вне очереди получить жилье в РФ имеют право граждане, если они:

Потеряли жилье (общественное или государственное) из-за стихийного бедствия.

Пребывали в детском государственном учреждении и настал срок их совершеннолетия, а также, если они пребывали на иждивении у попечителей, опекунов или родственников и теперь по ряду причин им не может быть возвращена та жилая площадь, которую имели их родители.

Были направлены по распределению как специалисты на работу в другую область или регион.

Проходили обучение в высшем, профессионально-техническом, среднетехническом учреждении, в аспирантуре, ординатуре и т.д.

Согласно Закону о статусе судей в РФ, местной администрацией городским судьям должно быть предоставлено жилье в течение шести месяцев с момента вступления судьи в должность. Имеется в виду благоустроенное жилье, если у судьи такового в населенном пункте не имелось. Предоставляется внеочередное жилье также работникам прокуратуры, участковым инспекторам на тех же условиях — в течение шести месяцев после вступления в должность.

Инвалидам и гражданам пенсионного возраста, если они находились на лечении в стационарных учреждениях, а затем выписались из этих лечебных учреждений и теперь нуждаются в жилье. Им может быть возвращено их прежнее жилье, если оно соответствует санитарным нормам проживания, или предоставлено вне очереди другое жилое помещение.

### **Какие категории граждан Российской Федерации имеют первоочередное право на получение жилья?**

На основании статьи 36 Жилищного Кодекса РФ, в первоочередные списки на получение жилья могут быть внесены граждане:

Инвалиды Великой Отечественной войны и участвующие в боевых операциях в защиту Родины и граждан РФ (в том числе сотрудники МВД, ФСБ и других воинских подразделений).

Семьи пропавших без вести или погибших в годы ВОВ и в других боевых действиях на территории России и за ее пределами. К членам таких семей приравниваются и иждивенцы этих категорий граждан, их супруги, родители, дети-инвалиды и т.д.

Герои России и Советского Союза, Герои Труда, а также лица, которым были вручены ордена Трудовой Славы, ордена Славы, ордена трех степеней «За службу Родине в Вооруженных Силах».

Лица с тяжелыми формами хронических заболеваний (список таких заболеваний можно прочитать в соответствующей статье Жилищного Кодекса РФ). К примеру, это может быть туберкулез, тяжелая форма бронхиальной астмы, псориаз, психические заболевания в тяжелой форме и т.д.

Семьям, чьи родственники (супруги, родители) погибли при исполнении служебных или государственных обязанностей, выполняя свой долг, как гражданина РФ, спасая жизни других граждан или охраняя правопорядок страны.

Инвалиды I и II групп, получившие увечья во время боевых действий или в гражданских операциях, а также в результате врожденных увечий или тяжелых заболеваний.

Рабочие и служащие отраслей жилищно-коммунального хозяйства, социально-бытовых организаций, долгое время проработавшие в одной сфере производства. Такие граждане могут получить первоочередное право на получение жилья после собрания коллектива, на котором составляется договор, подписанный администрацией организации или предприятия, а также представителями профсоюзного комитета.

Женщины, получившие звания «Матери-героини», а также семьи, в которых воспитываются трое и более детей несовершеннолетнего возраста, одинокие матери и семьи, в которых родились близнецы двойни, тройни и т.д.

Спасатели из профессиональных или общественных аварийно-спасательных формирований.

Педагоги, медики и другие служащие, в чьих услугах нуждаются местные лечебные, оздоровительные, общеобразова-

тельные, дошкольные и другие учреждения или предприятия населенных пунктов РФ.

Дается первоочередное право на жилье служащим полиции и таможенной службы.

Лица, пострадавшие от политических и экономических репрессий.

На самом деле все эти вышеприведенные списки внеочередников и первоочередников на получение жилья или на улучшение жилищных условий являются далеко не исчерпывающими. Согласно законодательным нормам ЖК РФ, предусмотрены и другие случаи, когда граждан из общего списка на получение жилья могут переместить в другие категории списков — первоочередников и внеочередников. Жилье из жилищного фонда распределяется при участии администрации населенных пунктов РФ при участии профсоюзных комитетов, а также представителей местных предприятий, организаций, учреждений и т.д.

# СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	3
<b>Что такое ЖКХ?</b> .....	4
Состояние ЖКХ в Российской Федерации .....	7
Жилищное хозяйство .....	8
Лифтовое хозяйство .....	9
Оценка населением состояния ЖКХ в российских городах .....	10
Обязанности ЖКХ .....	10
«Умный город» .....	12
«Умный город» Москва.....	14
<b>Законодательство Российской Федерации, регулирующее взаимоотношения граждан и ЖКХ</b> .....	18
Конституция Российской Федерации.....	20
Жилищный кодекс Российской Федерации.....	26
Федеральный закон от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» .....	27
Регистрация объектов недвижимости и прав на них .....	31
Управление многоквартирными домами и коммунальные расходы.....	32
Порядок управления многоквартирными домами .....	33
Составление запроса на получение информации .....	38
Общедомовое имущество, имущество в доме и капитальный ремонт.....	39
Что такое общедомовая собственность? .....	39

Регистрация права и кадастровый номер .....	41
Право собственности на общедомовое имущество .....	42
Определение доли общедомового имущества .....	45
Ремонт общего имущества в многоквартирном доме .....	57
<b>Капитальный ремонт в многоквартирном доме .....</b>	<b>61</b>
Нормативные документы по капитальному ремонту .....	69
Ремонт имущества в многоквартирном доме .....	71
На что УК тратит деньги, которые собрала с жильцов .....	71
Какое имущество, даже если оно находится в квартире, УК должна отремонтировать бесплатно? .....	72
<b>Жилищно-коммунальные услуги .....</b>	<b>75</b>
С какого момента начинается плата за ЖКУ (жилищно-коммунальные услуги)? .....	75
Качество предоставляемых коммунальных услуг .....	77
Контроль качества коммунальных услуг .....	79
Требования к качеству коммунальных услуг .....	83
Что делать, если коммунальные услуги ненадлежащего качества? .....	84
Что нужно знать о счетчиках .....	84
Оплата коммунальных услуг .....	87
Отключение коммунальных услуг .....	89
Как платить за коммунальные услуги .....	94
Продолжительность отключения коммунальных услуг .....	95
Как не платить за услуги ЖКХ в отпуске .....	98

Как считается пеня за услуги ЖКХ.....	100
<b>Социальная сфера .....</b>	<b>101</b>
Законодательная и правовая база социальной сферы .....	101
Федеральный закон от 28 декабря 2013 года № 442 «Об основах социального обслуживания граждан в Российской Федерации».....	111
<b>Вместо вывода .....</b>	<b>121</b>
<b>Справочная информация по услугам ЖКХ и социальным вопросам, значимые интернет-сервисы в социальной сфере и в сфере ЖКХ Российской Федерации и города Москвы .....</b>	<b>131</b>
Документ 1. Запрос о предоставлении информации .....	136
Документ 2. Запрос информации о кадастровом номере.....	143
Документ 3. Запрос о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности .....	148
Документ 4. Повторный запрос о предоставлении информации .....	152
Документ 5. Запрос о сверке платы за коммунальные услуги.....	155
Документ 6. Как получить свидетельство о регистрации права собственности (инструкция).....	158
Документ 7. Заявление о предоставлении информации .....	160
Документ 8. Заявление о перерасчете.....	163
Документ 9. Заявление о проведении проверки .....	165
Документ 10. Запрос о расшифровке квитанции.....	168
Документ 11. Заявление об отключении жизнеобеспечивающих ресурсов.....	170

Документ 12. Сроки устранения неисправностей .....	175
Документ 13. Заявление о проведении замеров температуры.....	181
Документ 14. Памятка. Что делать, если в квартире холодные батареи .....	183
Документ 15. Что делать, если к вам пришла проверка из управляющей организации (на примере законодательства города Москвы).....	187
Документ 16. Формула расчета пени в ЖКХ.....	190
Документ 17. Заявление о проведении комплексной санитарной проверки.....	191
Документ 18. Запрос о проведении ремонта муниципального жилья.....	194
Документ 19. Заявление о предоставлении жилплощади.....	197
Документ 20. Что делать в первую очередь, если Вашу квартиру затопило .....	200
Документ 21. Кому положены льготы по квартплате .....	202
Документ 22. Запрос о предоставлении информации по многодетным семьям .....	211
Документ 23. Заявление о предоставлении льготы .....	213
Документ 24. Как формируется список очередников на получение жилья.....	215



12+

*Справочное издание*

СЕРИЯ «СПРАВОЧНИК ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ»

# ВСЕ О ЖКХ 2020

**Услуги и тарифы, платежи и сборы.  
Способы не платить или платить меньше**

Ответственный редактор *А. Таранин*  
Компьютерная верстка *В. Брызгалова*

Подписано в печать 26.09.2019. Формат 84 × 108/32.  
Печать офсетная. Гарнитура Newton. Бумага газетная  
Усл. печ. л. 6,5. Тираж 3 000 экз. Заказ №

Произведено в Российской Федерации. Изготовлено в 2019 г.  
Изготовитель: ООО «Издательство АСТ»  
129085, Российская Федерация, г. Москва, Звездный бульвар,  
д. 21, стр. 1, комн. 705, пом. I, этаж 7  
Наш электронный адрес: WWW.AST.RU  
Интернет-магазин: [www.book24.ru](http://www.book24.ru)

Общероссийский классификатор продукции ОК-034-2014 (КПЕС 2008);  
58.11.1 - книги, брошюры печатные

«Баспа Аста» деген ООО  
129085, г. Мәскеу, Жұлдызды гүлзар, д. 21, I кұрылым, 705 бөлме, пом. 1, 7-қабат  
Біздің электрондық мекенжайымыз: [www.ast.ru](http://www.ast.ru)  
Интернет-дүкен: [www.book24.kz](http://www.book24.kz)

Импорттер в Республику Казахстан и Представитель по приему претензий в  
Республике Казахстан — ТОО РДЦ Алматы, г. Алматы.  
Қазақстан Республикасына импорттаушы және Қазақстан Республикасында  
наразылықтарды қабылдау бойынша өкіл - «РДЦ-Алматы» ЖШС, Алматы  
к. Домбровский көш., 3«а», Б литері офис 1. Тел.: 8(727) 2 51 59 90,91,  
факс: 8 (727) 251 59 92 ішкі 107; E-mail: [RDC-Almaty@eksmo.kz](mailto:RDC-Almaty@eksmo.kz), [www.book24.kz](http://www.book24.kz)  
Тауар белгісі: «АСТ» Өндірілген жылы: 2019  
Өнімнің жарамдылық; мерзімі шектелмеген.



Все еще задаетесь вопросами: «Платить или не платить за капитальный ремонт?», «На что тратит деньги управляющая компания?», «Ставить счетчики или нет?», «Как правильно посчитать потребление света и воды?». Теперь вся самая актуальная информация собрана в одной книге!

Из нее вы узнаете:

- как правильно общаться с органами государственной власти по вопросам ЖКХ и социальной сферы;
- как отстаивать свои права и экономить там, где другие тратят;
- как без страха и с нужными знаниями оплачивать счета за коммунальные услуги!



**книги для любого настроения здесь**



ИЗДАТЕЛЬСКАЯ ГРУППА АСТ



[www.ast.ru](http://www.ast.ru) | [www.book24.ru](http://www.book24.ru)

[vk.com/izdatelstvoast](https://vk.com/izdatelstvoast)  
[instagram.com/izdatelstvoast](https://instagram.com/izdatelstvoast)  
[facebook.com/izdatelstvoast](https://facebook.com/izdatelstvoast)  
[ok.ru/izdatelstvoast](https://ok.ru/izdatelstvoast)

ISBN 978-5-17-118621-0



9 785171 186210