

Ульяновское региональное отделение
Общероссийской общественной организации
«Ассоциация юристов России»

Главная государственная инспекция регионального надзора
Ульяновской области

ПАМЯТКА ПО ВОПРОСАМ В СФЕРЕ ЖИЛИЩНО- КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Ульяновск
2014

Памятка по вопросам в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Принятые сокращения:

ГК РФ — Гражданский кодекс РФ

ЖК РФ — Жилищный кодекс РФ

КоАП — Кодекс РФ об административных правонарушениях

ЖКУ — жилищно-коммунальные услуги

ЖКХ — жилищно-коммунальное хозяйство

МКД — многоквартирный дом

УК — управляющая компания

Правила предоставления коммунальных услуг — «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации № 354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вступили в силу с 01.09.2012 года)

Памятка издана на средства субсидии из бюджета муниципального образования «Город Ульяновск»

© Ульяновское региональное отделение
Общероссийской общественной организации
«Ассоциация юристов России», 2014

© Главная государственная инспекция регионального надзора
Ульяновской области, 2014

Содержание

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.....	4
Как перейти в государственную управляющую компанию из частной, не выполняющей своих обязанностей?.....	7
Обязан ли собственник помещений в многоквартирном доме оплачивать благоустройство и уборку придомовой территории	9
Принятие собственниками многоквартирных домов на общем собрании размера платы за жилищные услуги	14
Как получить «заключение о соответствии»?	15
Алгоритм действий при протечке кровли.....	17
Плата за домофон	19
Переустройство и переоборудование	20
Нарушение температурного режима жилых помещений.....	26
Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг	34

Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

В декабре 2012 года были внесены изменения в Жилищный кодекс Российской Федерации по вопросам организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

В соответствии с ч. 3 ст. 170 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее — формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);

2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее — формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

4. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме в качестве способа формирования фонда капитального ремонта выбрали формирование его на специальном счете, решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть определены:

1) размер ежемесячного взноса на капитальный ремонт, который не должен быть менее чем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации;

2) перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в составе не менее чем состав перечня таких услуг и (или) работ, предусмотренный региональной программой капитального ремонта;

3) сроки проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, которые не могут быть позднее планируемых сроков, установленных региональной программой капитального ремонта;

4) владелец специального счета;

5) кредитная организация, в которой будет открыт специальный счет. Если владельцем специального счета определен региональный

оператор, выбранная собственниками помещений в многоквартирном доме кредитная организация должна осуществлять деятельность по открытию и ведению специальных счетов на территории соответствующего субъекта Российской Федерации. В случае, если собственники помещений в многоквартирном доме не выбрали кредитную организацию, в которой будет открыт специальный счет, или эта кредитная организация не соответствует требованиям, указанным в настоящем пункте и ч. 2 ст. 176 ЖК РФ, вопрос о выборе кредитной организации, в которой будет открыт специальный счет, считается переданным на усмотрение регионального оператора.

Контроль за формированием фонда капитального ремонта установлен ст. 172 ЖК РФ:

1. Владелец специального счета в течение пяти рабочих дней с момента открытия специального счета обязан представить в орган государственного жилищного надзора уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением копии протокола общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме о принятии решений, предусмотренных ч. 3, 4 ст. 170 ЖК РФ, справки банка об открытии специального счета, если иное не установлено законом субъекта Российской Федерации.

2. Региональный оператор обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, предусмотренные законом субъекта Российской Федерации сведения о многоквартирных домах, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, а также о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в таких многоквартирных домах.

3. Владелец специального счета обязан представлять в орган государственного жилищного надзора в порядке и в сроки, которые установлены законом субъекта Российской Федерации, сведения о поступлении взносов на капитальный ремонт от собственников помещений в многоквартирном доме, о размере остатка средств на специальном счете.

Статья 175 ЖК РФ раскрывает понятие «Специальный счет»:

1. Специальный счет открывается в банке в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и особенностями, установленными ЖК РФ. Денежные средства, внесенные на специальный счет, используются на цели, указанные в ст. 174 ЖК РФ.

2. Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

3. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

4. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете. На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только в одном многоквартирном доме.

5. Договор специального счета является бессрочным.

6. На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета, за исключением обязательств, вытекающих из договоров, заключенных на основании решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, указанных в п. 1.2 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ, а также договоров на оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в этом многоквартирном доме, заключенных на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме

о проведении капитального ремонта либо на ином законном основании.

7. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Как перейти в государственную управляющую компанию из частной, не выполняющей своих обязанностей?

В соответствии с п. 2 ст. 44 ЖК РФ выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно ч. 6 ст. 162 ЖК РФ при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

Следовательно, собственники вправе заявить о прекращении договора управления многоквартирным домом в связи с окончанием срока его действия и принять решение о заключении договора управления с иной организацией или об изменении способа управления многоквартирным домом.

Ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ предусмотрено право собственников помещений в многоквартирном доме на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, и принять решение о выборе иной управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Из содержания постановления президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.07.2010 № 1027/10, следует, что при выборе новой управляющей организации в повестку общего собрания собственников помещений должен быть включен вопрос об отказе от услуг старой управляющей организации по управлению жилым домом. Протокол, отражающий результаты голосования по вопросу передачи функций управления многоквартирным домом

другой управляющей организации, сам по себе не свидетельствует о том, что собственниками помещений принято решение об отказе от исполнения договора с прежней управляющей организацией.

Следовательно, при выборе иной управляющей организации в повестке собрания и бланке голосования должен быть предусмотрен отказ от исполнения обязательств старой управляющей организацией в связи с нарушением ею условий заключенного договора (в этих документах указываются факты не исполнения обязательств).

В соответствии с пунктом 18 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.05.2013 № 416, в случае принятия собранием решения о смене способа управления многоквартирным домом, истечения срока договора управления многоквартирным домом или досрочного расторжения такого договора уполномоченное собранием лицо, в течение 5 рабочих дней направляет организации, ранее управлявшей таким домом, а также в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление регионального государственного жилищного надзора, орган местного самоуправления, уполномоченный на осуществление муниципального жилищного контроля, уведомление о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Указанное уведомление должно содержать наименование организации, выбранной собственниками помещений в многоквартирном доме для управления этим домом, ее адрес, а в случае непосредственного управления собственниками помещений в таком доме – сведения об одном из собственников, указанном в решении собрания о выборе способа управления многоквартирным домом.

Из изложенного следует, что в повестку общего собрания необходимо включить вопрос о выборе уполномоченного лица на уведомление ранее управлявшей таким домом организации, а также Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области, администрации городского, сельского поселения о принятом на собрании решении с приложением копии этого решения.

Законодательством право созыва общего собрания собственников по вопросу смены управляющей организации предоставлено органам местного самоуправления. Так, согласно ч. 1.1. ст. 165

ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме вправе направить обращение о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, в орган местного самоуправления, который в пятидневный срок должен провести внеплановую проверку деятельности управляющей организации.

В случае, если по результатам указанной проверки будет выявлено невыполнение управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом, орган местного самоуправления не позднее чем через пятнадцать дней со дня соответствующего обращения должен созвать собрание собственников помещений в данном доме для решения вопросов о расторжении договора с такой управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации или об изменении способа управления данным домом.

Обязан ли собственник помещений в многоквартирном доме оплачивать благоустройство и уборку придомовой территории?

По вопросу обязанности собственников помещений в многоквартирном доме оплачивать благоустройство и уборку придомовой территории Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ земельный участок, на котором расположен дом, входит в состав общего имущества в многоквартирном доме. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме.

У собственников помещений в многоквартирных домах право общей долевой собственности на земельный участок, на которой расположены такие дома, в соответствии со ст. 16 Закона № 189-ФЗ возникает с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета. При этом государственная регистрация права хотя бы одного собственника жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме (и одновременная государственная регистрация неразрывно связанного с ним права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в том числе на земельный участок) является юридическим актом признания и подтверждения государством возникновения прав собственников

помещений в многоквартирном доме на указанное имущество, в том числе на земельный участок.

Вышеуказанные разъяснения даны Министерством экономического развития Российской Федерации в письме от 16.10.2009 № Д23-3410 «О передаче земельных участков собственникам помещений в многоквартирном доме».

Для получения консультаций по вопросу формирования земельного участка и проведении государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, можно в установленном порядке обратиться в ФГУ «Земельная кадастровая палата» по Ульяновской области по адресу: улица Льва Толстого, 36, E-mail: mfc@ulgov.ru, телефон: 8 (8422) 27-40-27, а также в органы местного самоуправления.

Перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также перечень такого имущества устанавливается в договоре управления многоквартирным домом. Условия договора управления утверждаются общим собранием собственников в таком доме (ч. 2 ст. 162 ЖК РФ).

По вопросу законности действий управляющей организации по начислению и взиманию платы за уборку придомовой территории имеется следующая судебная практика.

В решении Заволжского районного суда города Ульяновска от 01.06.2012 по делу № 2-1314/12 по иску Прокурора Заволжского района города Ульяновска, действующего в интересах неопределенного круга лиц, к ООО «Ремонтно-эксплуатационная служба» указано: «Из разъяснений, данных в Постановлении Конституционного Суда РФ от 28.05.2010 № 12-П следует, что собственники помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым не сформирован и в отношении которого не проведен государственный кадастровый учет фактически осуществляют владение и пользование несформированным земельным участком наравне с собственниками помещений в многоквартирном доме, земельный участок под которым сформирован. Согласно п. 67 постановления Пленума Верховного суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» если земельный участок не сформирован и в отношении него не проведен государственный

кадастровый учет, земля под многоквартирным домом находится в собственности соответствующего публично-правового образования. Вместе с тем по смыслу ч. 3 и 4 ст. 16 Вводного закона собственник не вправе распоряжаться этой землей в той части, в которой должен быть сформирован земельный участок под многоквартирным домом. В свою очередь, собственники помещений в многоквартирном доме вправе владеть и пользоваться этим земельным участком в той мере, в какой это необходимо для эксплуатации ими многоквартирного дома, а также объектов, входящих в состав общего имущества в таком доме. При определении пределов правомочий собственников помещений в многоквартирном доме по владению и пользованию указанным земельным участком необходимо руководствоваться ч. 1 ст. 36 ЖК РФ.

Из разъяснений, данных в Письме Минэкономразвития РФ от 16.10.2009 № Д23-3410 «О передаче земельных участков собственникам помещений в многоквартирном доме» следует, что государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок, являющийся общим имуществом в многоквартирном доме носит правоподтверждающий характер.

Таким образом, исходя из системного толкования вышеприведенных норм права, проведение государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположен многоквартирный жилой дом, является основанием для передачи этого участка в бесплатную собственность проживающим в нем собственникам помещений и не освобождает их от несения обязанности по содержанию придомовой территории. Отсутствие правоустанавливающих документов на земельный участок не свидетельствует об отсутствии в составе общего имущества многоквартирного дома земельного участка, на котором дом расположен. Расположение многоквартирного дома на земельном участке предполагает, что собственники пользуются данным участком и соответственно, обязаны содержать его в надлежащем состоянии».

По вопросу установления размера платы за уборку придомовой территории поясняем следующее.

Подпунктами «г», «ж» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года № 491 (далее – Правила № 491), установлено, что содержание общего имущества многоквартирного дома включает в себя уборку

земельного участка, входящего в состав общего имущества; содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества.

В соответствии с пунктом 11.1 Правил № 491 постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 (вступило в законную силу 20.04.2013) утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – Минимальный перечень).

Пунктами 24 и 25 Минимального перечня предусмотрены следующие работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома (далее — придомовая территория), в холодный период года:

Очистка крышек люков колодцев и пожарных гидрантов от снега и льда толщиной слоя свыше 5 см;

сдвигание свежевывающего снега и очистка придомовой территории от снега и льда при наличии колеиности свыше 5 см;

очистка придомовой территории от снега наносного происхождения (или подметание такой территории, свободной от снежного покрова);

очистка придомовой территории от наледи и льда;

очистка от мусора урн, установленных возле подъездов, и их промывка, уборка контейнерных площадок, расположенных на придомовой территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд.

Работы по содержанию придомовой территории в теплый период года:

Подметание и уборка придомовой территории;

Очистка от мусора и промывка урн, установленных возле подъездов, и уборка контейнерных площадок, расположенных на территории общего имущества многоквартирного дома;

уборка и выкашивание газонов;

прочистка ливневой канализации;

уборка крыльца и площадки перед входом в подъезд, очистка металлической решетки и приемка.

В соответствии с п. 17 Правил № 491 собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Пунктом 31 Правил № 491 установлено, что при определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать состав, конструктивные особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества, а также геодезические и природно-климатические условия расположения многоквартирного дома.

Согласно п. 35 Правил № 491 размеры платы за содержание и ремонт жилого помещения должны быть соразмерны утвержденному перечню, объемам и качеству услуг и работ.

Таким образом, размер платы за содержание придомовой территории должен быть утвержден на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом предложений управляющей организации и установлен в размере, обеспечивающем содержание придомовой территории в соответствии с требованиями законодательства.

Смета на выполнение отдельных видов работ по содержанию придомовой территории должна быть обоснована управляющей организацией с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ.

В случае если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не примут размер платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, то в соответствии с ч. 4 ст. 158 ЖК РФ такой размер платы устанавливается органом местного самоуправления.

Принятие собственниками многоквартирных домов на общем собрании размера платы за жилищные услуги

Общее собрание собственников помещений решает важные вопросы для многоквартирного дома. Причём ряд таких вопросов относится к исключительной компетенции общего собрания, т.е. никакое иное лицо или организация не вправе принимать такого решения, за исключением случаев, специально оговоренных законодательством.

В соответствии со ст. 44 ЖК РФ собственники на общем собрании жильцов многоквартирного жилого дома могут принять решение:

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

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

3. 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;

4. выбор способа управления многоквартирным домом;

5. о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Официальные документы, регламентирующие общее собрание собственников:

- Ст. 44. ЖК РФ, ч. 2;

- Ст. 36, 44, 135, 136, 137, 158, 161, 162 и 164 ЖК РФ;

- Правила содержания общего имущества (постановление Правительства РФ от 13.08.06 г. № 491): ст. 17, 18, 21, 31, 32, 37).

Также собственники в соответствии с п. 40 Постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного,

жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива вправе:

1. получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3. требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

Если на коммунальные тарифы жители влиять не в праве, то стоимость работ по содержанию и ремонту дома, а также перечень и цену каких-либо дополнительных услуг определяют собственники помещений (п. 2, ст. 44 ЖК РФ). Что касается первоочередных работ, то это решение совместное – управляющей компании и жильцов. Управляющая компания может предложить график работ, а жильцы с ним либо согласиться, либо нет.

Как получить «заключение о соответствии»?

Выдача «Заключения о соответствии построенного, отремонтированного, реконструированного объекта требованиям технических регламентов (норм и правил), иным нормативным правовым актам и проектной документации» является государственной функцией, предоставляемой Главной государственной инспекцией регионального надзора Ульяновской области.

«Заключение о соответствии» является конечным документом органа государственного строительного надзора, свидетельствующим о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации. Государственный строительный надзор заканчивает осуществлять свои полномочия по объекту фактически с даты выдачи «Заключения о соответствии».

Выдача «Заключения о соответствии» осуществляется в соответствии с:

1) Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190 ФЗ;

2) Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации»;

3) РД-11-04-2006, утверждённым приказом Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору от 26.12.2006 № 1129 «Порядок проведения проверок при осуществлении государственного строительного надзора и выдачи заключений о соответствии построенных, реконструированных, отремонтированных объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов, проектной документации».

1. После окончания строительства, до направления обращения по выдаче «Заключения о соответствии» необходимо соблюсти следующие обязательные (в соответствии с вышеназванными нормативными правовыми актами) процедуры:

1) После фактического окончания строительства (реконструкции) объекта капитального строительства и А) устранения всех нарушений, допущенных при строительстве (реконструкции) объекта капитального строительства; Б) оформления исполнительной документации, связанной с выполнением всех работ по строительству (реконструкции) объекта капитального строительства, а также применением строительных материалов (изделий) Застройщик или Заказчик направляет «Извещения об окончании строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства» (согл. п. 25 РД-11-04-2006)

2) Должностным лицом органа государственного строительного надзора в течение 7 рабочих дней после получения Извещения назначается Итоговая проверка. О проведении итоговой проверки Застройщик или Заказчик уведомляется должностным лицом органа государственного строительного надзора (согл. п. 25 РД-11-04-2006).

На время проведения Итоговой проверки исполнительной документации представляется Застройщиком или Заказчиком в орган государственного строительного надзора (в соотв. с п. 3 РД-11-02-2006). Требования к составу и порядку ведения исполнительной документации установлены РД-11-02-2006 (утв. Минюстом РФ от 06.03.2007 за № 9050).

3) Результат проведенной итоговой проверки оформляется актом итоговой проверки. указанный акт является основанием для обращения Застройщика или Заказчика за выдачей «Заключения о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации». (согл. п. 27 РД-11-04-2006)

2. О выдаче «Заключения о соответствии»:

1) На основании Акта итоговой проверки Застройщик или Заказчик обращается письменно в орган Государственного строительного надзора для выдачи «Заключения о соответствии» (согл. п. 27 РД-11-04-2006).

2) Орган государственного строительного надзора в течение 10 дней после получения обращения Застройщика или Заказчика выдает «Заключение о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил), иных нормативных правовых актов и проектной документации», а при отсутствии оснований для выдачи Заключения принимает решение об отказе в выдаче такого заключения.

Алгоритм действий при протечке кровли

1. Что нужно делать при обнаружении протечки кровли?

Ответ: Сразу после обнаружения протечки необходимо позвонить в управляющую компанию (УК) или другую организацию, обслуживающую ваш дом. Телефон обычно есть на квитанции.

2. Кому необходимо предъявлять претензии?

Ответ: В УК должна быть диспетчерская служба, которой надо предъявить вашу претензию. При этом запишите дату и время обращения, фамилию диспетчера и номер, под которым зарегистрировано ваше обращение, а еще лучше, если у Вас останется копия с отметкой о ее принятии.

Вы сообщаете диспетчеру о факте и месте протечки и требуете срочно принять меры по очистке крыши и устранению протечке, а также составлению акта о факте протечки. Очень полезно

продублировать свою заявку письменно: отправить соответствующее заявление почтой (заказным письмом с уведомлением) или лично отнести и сдать его секретарю, получив соответствующую отметку на своём экземпляре.

В соответствии с приложением № 2 к Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённым Постановлением Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 г., предельный срок устранения протечки с кровли составляет 1 сутки с момента обращения жильцов.

3. Может ли собственник жилья составить акт при неявке представителей управляющей компании?

Ответ: Необходимо сфотографировать последствия протечки, а в случае неявки представителей УК в трехдневный срок для составления акта Вы можете или сами составить акт (вместе с соседями или иными свидетелями – не менее двух человек), или обратиться в одно из обществ потребителей с просьбой составить акт о нарушении прав потребителей. В соответствии с Законом РФ «О защите прав потребителей» общественные объединения потребителей имеют право составлять акты о нарушении прав потребителей.

Акт должен содержать дату, место, описание последствий протечки с обязательным указанием её причины (например, «в результате повреждения кровли»), подписи с расшифровкой должностных лиц, печать (если акт составляется должностными лицами). Если акт составлен самостоятельно с привлечением соседей и иных свидетелей, то указываются их полные фамилия, имя, отчество, адрес места жительства.

4. Что нужно делать, если ваша квартира застрахована?

Ответ: Если ваша квартира застрахована, звоните в страховую компанию и вызываете ее представителя для оформления страхового случая и получения возмещения.

5. Ваши действия после звонка диспетчеру?

Ответ: Сразу после звонка диспетчеру надо сообщить о протечке максимально широкому кругу органов и организаций, для того, чтобы информация об этом вышла за пределы УК. Тогда увеличивается вероятность, что УК начнет предпринимать действия,

необходимые для ликвидации источника протечки. Можно позвонить и написать в районную администрацию, Жилищный комитет, Главную государственную инспекцию регионального надзора Ульяновской области, Роспотребнадзор, районную прокуратуру. У них есть горячие линии и адреса электронной почты для обращений.

6. Какие меры необходимо принять собственникам для уменьшения протечки?

Ответ: Если есть возможность, постарайтесь сами предпринять все возможные меры для уменьшения протечки. Поставьте на чердаке под места протечки емкости для воды, застелите чердак полиэтиленовой пленкой и регулярно выливайте воду – хотя это вина УК, но вам сырость в квартире не нужна.

Вы можете заняться устранением последствий протечки, но только после устранения причин ее. До этого ремонт бессмыслен.

Не рекомендуется привлекать для этого УК — качество их работы и используемые ими материалы вряд ли Вас устроят.

7. Кто возместит ущерб за протечку кровли?

Ответ: УК несет ответственность за причинение ущерба вашему имуществу, поэтому вы можете оценить ущерб и потребовать от УК его возмещения. Практически всегда для этого приходится обращаться в суд, но 95% таких дел выигрывается потребителями. Вы можете проиграть только если не сможете доказать факт протечки из-за плохого оформления документов или отсутствия свидетелей.

Если сумма ущерба менее 100 тысяч рублей, вы можете обратиться к мировому судье по месту Вашего жительства. Мировые судьи рассматривают дела быстро.

Если иск больше 100 тысяч рублей, вам придется обратиться в районный суд. Иск подается по месту нахождения ответчика (УК или иной обслуживающей организации).

Плата за домофон

Данная оплата возможна на основании договора управления многоквартирным домом, заключенным собственниками многоквартирного дома с управляющей организацией и на основании перечня работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

В том случае, если работы по содержанию домофона не входят в такой перечень, взимание платы за указанный вид услуг является незаконным.

Если данное нарушение со стороны управляющей организации имеет место, собственники в соответствии с гражданским законодательством вправе обратиться в адрес управляющей компании с письменной претензией с требованием о перерасчете начисленных сумм.

При невозможности решения вопроса в претензионном порядке, спор может быть урегулирован в судебном порядке.

Переустройство и переоборудование

Что является переустройством и переоборудованием?

Согласно п. 1. ст. 25 ЖК РФ переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно п. 1.7.1 Правил и норм технической эксплуатации многоквартирных домов, утверждённые постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.20013 № 170 (далее — ПИН) переоборудование жилых помещений может включать в себя установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладка новых или замена существующих подводящих и отводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, «джакузи», стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Согласно п. 2. ст.2 5 ЖК РФ перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Согласно п. 1.7.1 ПИН перепланировка жилых помещений может включать: перенос и разборка перегородок, перенос и устройство дверных проемов, разукрупнение или укрупнение многокомнатных квартир, устройство дополнительных кухонь и санузлов, расширение жилой площади за счет вспомогательных помещений, ликвидация

темных кухонь и входов в кухни через квартиры или жилые помещения, устройство или переоборудование существующих тамбуров.

Требуется ли разрешение для переустройства и перепланировки жилых помещений?

Переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в многоквартирных жилых домах допускается производить только после получения соответствующих разрешений в установленном порядке.

Согласно ст. 26 ЖК РФ:

1. Переустройство и (или) перепланировка жилого помещения проводятся с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий согласование) на основании принятого им решения.

2. Для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения собственник данного помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе - заявитель) в орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет:

1) заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

2) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

4) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

5) согласие в письменной форме всех членов семьи нанимателя (в том числе временно отсутствующих членов семьи нанимателя), занимающих переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение на основании договора социального найма (в случае, если заявителем является уполномоченный наймодателем на представление предусмотренных настоящим пунктом документов

наниматель переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения по договору социального найма);

б) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

2.1. Заявитель вправе не представлять документы, предусмотренные п. 4 и 6 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, а также в случае, если право на переводимое помещение зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, документы, предусмотренные п. 2 ч. 2 ст. 26 ЖК РФ. Для рассмотрения заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения орган, осуществляющий согласование, по месту нахождения переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения запрашивает следующие документы (их копии или содержащиеся в них сведения), если они не были представлены заявителем по собственной инициативе:

1) правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение, если право на него зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

2) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;

3) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры.

3. Орган, осуществляющий согласование, не вправе требовать от заявителя представление других документов кроме документов, истребование которых у заявителя допускается в соответствии с ч. 2 и 2.1 ст. 26 ЖК РФ. Заявителю выдается расписка в получении от заявителя документов с указанием их перечня и даты их получения органом, осуществляющим согласование, а также с указанием перечня документов, которые будут получены по межведомственным запросам. В случае представления документов через многофункциональный центр расписка выдается указанным многофункциональным центром. Государственные органы, органы

местного самоуправления и подведомственные государственным органам или органам местного самоуправления организации, в распоряжении которых находятся документы, указанные в ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ, обязаны направить в орган, осуществляющий согласование, запрошенные таким органом документы (их копии или содержащиеся в них сведения). Запрошенные документы (их копии или содержащиеся в них сведения) могут представляться на бумажном носителе, в форме электронного документа либо в виде заверенных уполномоченным лицом копий запрошенных документов, в том числе в форме электронного документа.

4. Решение о согласовании или об отказе в согласовании должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных в соответствии с ч. 2 и 2.1 ст. 26 ЖК РФ документов органом, осуществляющим согласование, не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов, обязанность по представлению которых в соответствии с настоящей статьей возложена на заявителя. В случае представления заявителем документов, указанных в ч. 2 ст. 26 ЖК РФ, через многофункциональный центр срок принятия решения о согласовании или об отказе в согласовании исчисляется со дня передачи многофункциональным центром таких документов в орган, осуществляющий согласование.

5. Орган, осуществляющий согласование, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия решения о согласовании выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие такого решения.

Форма и содержание указанного документа устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти. В случае представления заявления о переустройстве и (или) перепланировке через многофункциональный центр документ, подтверждающий принятие решения, направляется в многофункциональный центр, если иной способ его получения не указан заявителем.

6. Предусмотренный ч. 5 ст. 26 ЖК РФ документ является основанием проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Возможен ли отказ в переустройстве и перепланировке помещений в многоквартирном доме?

Согласно ст. 27 ЖК РФ:

1. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения допускается в случае:

1) непредставления определенных ч 2 ст 26 ЖК РФ документов, обязанность по представлению которых с учетом ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ возложена на заявителя;

1.1) поступления в орган, осуществляющий согласование, ответа органа государственной власти, органа местного самоуправления либо подведомственного органу государственной власти или органу местного самоуправления организации на межведомственный запрос, свидетельствующего об отсутствии документа и (или) информации, необходимых для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ, если соответствующий документ не был представлен заявителем по собственной инициативе. Отказ в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения по указанному основанию допускается в случае, если орган, осуществляющий согласование, после получения такого ответа уведомил заявителя о получении такого ответа, предложил заявителю представить документ и (или) информацию, необходимые для проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в соответствии с ч. 2.1 ст. 26 ЖК РФ, и не получил от заявителя такие документ и (или) информацию в течение пятнадцати рабочих дней со дня направления уведомления;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

2. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения должно содержать основания отказа с обязательной ссылкой на нарушения, предусмотренные ч. 1 ЖК РФ.

3. Решение об отказе в согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

Согласно п.1.7.2 ПиН переоборудование и перепланировка жилых домов и квартир (комнат), ведущие к нарушению прочности

или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств не допускается.

Согласно п.1.7.3. ПиН перепланировка квартир (комнат), ухудшающая условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры, не допускается.

Что является подтверждением завершения переустройства или перепланировки жилых помещений ?

Согласно ст. 28 ЖК РФ завершение переустройства и (или) перепланировки жилого помещения подтверждается актом приемочной комиссии.

Акт приемочной комиссии должен быть направлен органом, осуществляющим согласование, в орган или организацию, осуществляющие государственный учет объектов недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Возможно ли узаконить самовольное переустройство и самовольную перепланировку жилого помещения в многоквартирном доме?

Согласно п. 3 ст. 29 ЖК РФ:

Собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.

Согласно п. 4 ст. 29 ЖК РФ:

На основании решения суда жилое помещение может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан, либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

Какие возможны последствия в случае неузаконения самовольного переустройства и самовольной перепланировки жилого помещения?

Если же соответствующее жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный в ч. 3 ст. 29 ЖК РФ срок и

в установленном органом, осуществляющим согласование, порядке, суд по иску этого органа при условии непринятия решения, предусмотренного ч. 4 ст. 29 ЖК РФ, принимает решение:

1) в отношении собственника о продаже с публичных торгов такого жилого помещения с выплатой собственнику вырученных от продажи такого жилого помещения средств за вычетом расходов на исполнение судебного решения с возложением на нового собственника такого жилого помещения обязанности по приведению его в прежнее состояние;

2) в отношении нанимателя такого жилого помещения по договору социального найма о расторжении данного договора с возложением на собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по указанному договору, обязанности по приведению такого жилого помещения в прежнее состояние.

Орган, осуществляющий согласование, для нового собственника жилого помещения, которое не было приведено в прежнее состояние в установленном ч. 3 ст. 29 ЖК РФ порядке, или для собственника такого жилого помещения, являвшегося наймодателем по расторгнутому в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке договору, устанавливает новый срок для приведения такого жилого помещения в прежнее состояние. Если такое жилое помещение не будет приведено в прежнее состояние в указанный срок и в порядке, ранее установленном органом, осуществляющим согласование, такое жилое помещение подлежит продаже с публичных торгов в установленном ч. 5 ст. 29 ЖК РФ порядке.

Нарушение температурного режима жилых помещений

Требования к порядку измерения температуры воздуха в жилых помещениях содержатся в межгосударственном стандарте «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях» (ГОСТ 30494-2011), в соответствии с которыми измерения проводятся в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и отопительного прибора на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения).

Результат измерений вычисляется по формуле, указанной в п. 4.6. вышеуказанного ГОСТа.

Требования к температурным параметрам воздуха в жилых помещениях содержатся в постановлении Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

В том случае, если температурный режим в квартире не соответствует норме, необходимо направить в адрес Главной государственной инспекции регионального надзора Ульяновской области (432071, г. Ульяновск, ул. Крымова, д. 12) письменное заявление в установленном порядке с указанием полного адреса проживания для проведения проверки и принятия мер по фактам нарушений.

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

При обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (далее — нарушение качества коммунальных услуг) всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем и (или) централизованных сетей инженерно-технологического обеспечения, исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее — аварийно-диспетчерская служба).

Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том

числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации аварийно-диспетчерской службой. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации.

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

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

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

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая несет ответственность за качество предоставления коммунальных услуг до границы раздела элементов внутридомовых

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

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

По окончании проверки составляется акт проверки.

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

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется в соответствии с п. 110 Правил предоставления коммунальных услуг.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается

другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

Если в ходе проверки между потребителем (или его представителем) и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют в соответствии с настоящим пунктом порядок проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги.

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

Если для проведения экспертизы качества коммунальной услуги необходим отбор образца соответствующего коммунального ресурса, то исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником проверки, несет такой участник.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки.

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

В случае непроведения исполнителем проверки в срок, установленный в п. 108 Правил предоставления коммунальных услуг, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

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

а) дата и время обнаружения исполнителем факта нарушения качества коммунальной услуги всем или части потребителей, указанные исполнителем в журнале учета таких фактов (п. 104, 107 Правил предоставления коммунальных услуг);

б) дата и время доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы сообщения о факте нарушения качества коммунальной услуги, указанные исполнителем в журнале регистрации сообщений потребителей, если в ходе проведенной в соответствии с настоящим разделом проверки такой факт будет подтвержден, в том числе по результатам проведенной экспертизы (п. 108 Правил предоставления коммунальных услуг);

в) дата и время начала нарушения качества коммунальной услуги, которые были зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

Период нарушения качества коммунальной услуги считается оконченным:

а) с даты и времени установления исполнителем факта возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества всем потребителям, указанных исполнителем в соответствии с пунктом 104 Правил предоставления коммунальных услуг в журнале регистрации таких фактов;

б) с даты и времени доведения потребителем до сведения аварийно-диспетчерской службы исполнителя сообщения о возобновлении предоставления ему коммунальной услуги надлежащего качества;

в) с даты и времени, указанных в акте о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги, составленном в соответствии с пунктом 113 Правил предоставления коммунальных услуг;

г) с даты и времени возобновления предоставления коммунальной услуги надлежащего качества, которые зафиксированы коллективным (общедомовым), общим (квартирным), индивидуальным прибором учета или иным средством измерения, которое предназначено для

этих целей и используется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о единстве измерений, если указанные приборы учета и средства измерения способны сохранять зафиксированные сведения.

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

Если исполнитель не имеет возможности установить период нарушения качества коммунальной услуги на основе сведений, указанных в подпунктах «а», «б» и «г» п. 112 Правил предоставления коммунальных услуг, то исполнитель обязан провести проверку устранения причин нарушения качества коммунальной услуги потребителю, который обращался с сообщением в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя.

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

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

При уклонении потребителя от согласования времени проведения проверки исполнителем, а равно при уклонении потребителя от подписания акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги исполнитель составляет такой акт, который подписывается исполнителем и не менее 2 незаинтересованными лицами. Указанный акт составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю).

При проведении указанной проверки и составлении акта о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги могут участвовать также представители ресурсоснабжающей организации, лица, привлеченного собственниками для обслуживания внутридомовых систем, государственной жилищной инспекции Российской Федерации, общественного объединения потребителей, если они принимали

участие в проверке факта нарушения качества коммунальной услуги или если их участие в проверке устранения причин нарушения качества коммунальной услуги инициировано потребителем или исполнителем. В этом случае исполнитель обязан уведомить указанных лиц о дате и времени проведения проверки устранения причин нарушения качества коммунальной услуги. Указанные лица вправе отказаться от участия в такой проверке, уведомив об этом исполнителя.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

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

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

В случае когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг не является расторжением договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение — с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения

последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения — с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, — с момента выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченного на осуществление государственного контроля за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, — со дня, указанного в документе соответствующего органа.

В случаях, указанных в подпунктах «а» и «б» п. 115 Правил предоставления коммунальных услуг, исполнитель обязан в соответствии с п. 104 Правил предоставления коммунальных услуг зарегистрировать в журнале учета дату, время начала (окончания) и причины ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг, а также в течение суток с даты ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности ограничения или приостановления предоставления коммунальных услуг.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги — через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, — через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу, исчисленных исходя из норматива потребления коммунальной услуги независимо от наличия или отсутствия индивидуального или общего (квартирного) прибора учета и тарифа на соответствующий вид коммунального ресурса, действующих на день ограничения предоставления коммунальной услуги, при условии отсутствия заключенного потребителем-должником с исполнителем соглашения о погашении задолженности и (или) при невыполнении потребителем-должником условий такого соглашения.

В случае если потребитель полностью не оплачивает все виды предоставляемых исполнителем потребителю коммунальных услуг, то исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги в отдельности.

В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы, указанной в платежном документе. В этом случае исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы.

Если иное не установлено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации или договором, содержащим положения

о предоставлении коммунальных услуг, исполнитель в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги вправе после письменного предупреждения (уведомления) потребителя-должника ограничить или приостановить предоставление такой коммунальной услуги в следующем порядке:

а) исполнитель в письменной форме направляет потребителю-должнику предупреждение (уведомление) о том, что в случае непогашения задолженности по оплате коммунальной услуги в течение 30 дней со дня передачи потребителю указанного предупреждения (уведомления) предоставление ему такой коммунальной услуги может быть сначала ограничено, а затем приостановлено либо при отсутствии технической возможности введения ограничения приостановлено без предварительного введения ограничения. Предупреждение (уведомление) доводится до сведения потребителя путем вручения ему под расписку или направления по почте заказным письмом (с описью вложения);

б) при непогашении потребителем-должником задолженности в течение установленного в предупреждении (уведомлении) срока исполнитель при наличии технической возможности вводит ограничение предоставления указанной в предупреждении (уведомлении) коммунальной услуги с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку;

в) при отсутствии технической возможности введения ограничения в соответствии с подпунктом «б» п. 119 Правил предоставления коммунальных услуг либо при непогашении образовавшейся задолженности и по истечении 30 дней со дня введения ограничения предоставления коммунальной услуги исполнитель приостанавливает предоставление такой коммунальной услуги, за исключением отопления, а в многоквартирных домах также за исключением холодного водоснабжения — с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя-должника путем вручения ему извещения под расписку.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, указанных в подпунктах «а», «б» и «д» п. 115 и п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности,

если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента.

Ограничение или приостановление исполнителем предоставления коммунальной услуги, которое может привести к нарушению прав на получение коммунальной услуги надлежащего качества потребителем, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не допускается, за исключением случаев, указанных в пункте подпунктах «а», «б» и «д» п. 115 и подпункте «б» п. 117 Правил предоставления коммунальных услуг.

Действия по ограничению или приостановлению предоставления коммунальных услуг не должны приводить к:

- а) повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- б) нарушению прав и интересов потребителей, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме и полностью выполняющих обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг;
- в) нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Случаи и основания изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальных услуг для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов

При предоставлении в расчетном периоде потребителю в жилом или нежилом помещении или на общедомовые нужды в многоквартирном доме коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу за расчетный период подлежит уменьшению вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Требования к качеству коммунальных услуг, допустимые отступления от этих требований и допустимая продолжительность перерывов предоставления коммунальных услуг, а также условия и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, приведены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Если в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг размер платы за коммунальную услугу за расчетный период формируется неокончательно и в дальнейшем подлежит корректировке, то размер снижения платы за коммунальную услугу за такой расчетный период не может превышать окончательно начисленного размера платы за соответствующую коммунальную услугу за такой расчетный период.

При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при перерывах в предоставлении коммунальной услуги для проведения ремонтных и профилактических работ в пределах установленной продолжительности перерывов размер платы за такую коммунальную услугу, рассчитываемый при отсутствии коллективного (общедомового), индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса, снижается на размер платы за объем непредоставленной коммунальной услуги.

Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги на общедомовые нужды в многоквартирном доме при отсутствии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги на общедомовые нужды.

Объем (количество) непредоставленной в течение расчетного периода коммунальной услуги потребителю в жилом или нежилом помещении при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета соответствующего вида коммунального ресурса рассчитывается:

исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и норматива потребления коммунальной услуги — для жилых помещений;

исходя из продолжительности непредоставления коммунальной услуги и расчетной величины потребления коммунальной услуги, определенной в соответствии с п. 43 Правил предоставления коммунальных услуг, — для нежилых помещений.

Объем (количество) непредоставленной коммунальной услуги отопления рассчитывается только в случаях, когда многоквартирный дом не оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии или когда многоквартирный дом оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии и не все жилые или нежилые помещения многоквартирного дома оборудованы индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета тепловой энергии.

При предоставлении в расчетном периоде коммунальной услуги ненадлежащего качества размер платы за такую коммунальную услугу, определенный за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, подлежит уменьшению на размер платы, исчисленный суммарно за каждый период (день) предоставления такой коммунальной услуги ненадлежащего качества, в случаях, предусмотренных приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг.

Размер платы, исчисленный суммарно за каждый период предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества, определяется как произведение размера платы за коммунальную услугу, определенного за расчетный период в соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг, и отношения продолжительности предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества в указанном расчетном периоде к общей продолжительности предоставления коммунальной услуги в таком расчетном периоде.

При применении двухставочных тарифов плата за коммунальную услугу снижается:

а) при проведении ремонтных и профилактических работ, которые влекут перерывы в предоставлении коммунальных услуг и продолжительность таких перерывов не превышает сроки, установленные в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг, — только в отношении переменной составляющей платы за коммунальную услугу, которая определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации о госу-

дарственном регулировании тарифов исходя из объемов потребления соответствующего вида коммунального ресурса;

б) при предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, в том числе в связи с проведением ремонтных и профилактических работ, — в отношении всех составляющих платы за коммунальную услугу.

Если исполнителем является ресурсоснабжающая организация, которая в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, не осуществляет обслуживание внутридомовых инженерных систем, то такая организация производит изменение размера платы за коммунальную услугу в том случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальной услуги, возникли до границы раздела элементов внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения.

В указанном случае, если нарушение качества коммунальной услуги и (или) перерывы в предоставлении коммунальных услуг, превышающие их установленную продолжительность, возникли во внутридомовых инженерных системах, то изменение размера платы за коммунальную услугу не производится, а потребители вправе требовать возмещения причиненных им убытков, в том числе вызванных внесением платы за непредоставленную коммунальную услугу или коммунальную услугу ненадлежащего качества с лиц, привлеченных собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов (домовладений) для обслуживания внутридомовых инженерных систем.

По вопросам в сфере жилищно-коммунального хозяйства вы можете обратиться в следующие организации:

Главная государственная инспекция регионального надзора Ульяновской области

Рассматривает обращения по вопросам обеспечения прав граждан при предоставлении им жилищных и коммунальных услуг, отвечающих требованиям федеральных стандартов качества, использованием и сохранностью жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме независимо от их принадлежности, соблюдением нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами.

г. Ульяновск, ул. Крымова, 12
Телефон 44-68-70 (приемная)

Управление Роспотребнадзора по Ульяновской области

Рассматривает обращения по вопросам, входящим в его компетенцию (по вопросам обеспечения соблюдения законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения и законодательства Российской Федерации о защите прав потребителей, регулирующего взаимоотношения между гражданином, пользующимся услугами для личных нужд, и юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, оказывающим эти услуги).

Общественная приемная Управления: г. Ульяновск, ул. Дмитрия Ульянова, 4 (еженедельно по вторникам с 9.00 до 12.00)
Телефон 44-45-08 (горячая линия)

Предоставление консультаций по вопросам, возникающим в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Ульяновска

Муниципальное бюджетное учреждение «Контакт-центр при Главе города Ульяновска»

Директор Ножечкин Илья Владимирович
Заместитель директора Федотов Димитрий Витальевич

Телефон 737-911

Электронная почта: ulkc73@mail.ru

Личный прием г. Ульяновска, ул. Карла Маркса, 15, каб. 312
(понедельник, вторник, четверг, пятница с 9.00 до 18.00)

Прием телефонных звонков:

понедельник-пятница с 9.00 до 20.00, суббота с 9.00 до 14.00

**Ульяновское региональное отделение
Общероссийской общественной организации
«Ассоциация юристов России»**

г. Ульяновск, ул. Спасская, д. 8, оф. 250, 254.
Тел. (8422) 41-48-22.
E-mail: alrf73@mail.ru

Сайт:
pravo73.pf

Социальные сети:
vk.com/alrf73
twitter.com/pravo73/

Информация в памятке приведена
по состоянию на 1 октября 2014 г.

Отпечатано ИП Артемова А.В.
г. Ульяновск, ул. Марата, 8
Тел. (8422) 44-56-08

Печать офсетная. Тираж 1500 экз.
Заказ №193. Подписано в печать 1.10.2014