ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА

ВЫСОТА 102.0

Ноябрь 2010, №9 (9)
www.v102.ru

СПЕЦВЫПУСК ООО «ЖИЛИЩЕ» ГОРОДА ВОЛЖСКОГО ДЛЯ ЖИТЕЛЕЙ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

стр. 2

За чей счет ремонт?

ООО «Жилище» уже третий год занимается капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении. О том, при каких условиях...

Получатель: АУ "МФЦ" в Волжском ОСБ №8553 г.Волжский.

Р/с: 40703810111160000703. Волгоградское ОСБ №8621 г. Волг
к/с:30101810100000000647, ИНН:3435901937, КПП: 3435010

Отапливаемая площадь: 43.60 м2 Жилая площадь:
Количество проживающих (зарегистрированных): 3 чел.

Вами была произведена оплата 23.04.2010 в сумме 1830

...ам	Объем	Тариф	Сумма	Льгота	Корректир.	Зачет аванса
2	43.6	10.43	454.75	0.00	0.00	0.00
	21.04	11.98	252.06	0.00	0.00	0.00
	34.5	4.02488	138.86	0.00	0.00	0.00
	2.44	66.14	161.41	0.00	0.00	0.00
	0.5537	752.24	416.53	0.00	0.00	0.00
	18.6	9.38	174.47	0.00	0.00	0.00
	83	2.3	190.90	0.00	0.00	0.00

стр. 3

За что и кому мы платим?

Структура платы за жилое помещение или простым языком — квитанция на оплату содержит несколько строк в зависимости от степени благоустройства...

стр. 7

Официальные сообщения

О проведении годовых общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов.
Уведомление о необходимости проведения капитального ремонта.
Уведомление о необходимости оснащения многоквартирного дома общедомовыми приборами учета.

Алексей Евдокимов: «Людям должно быть комфортно и в домах, и во дворах»

В управлении компании «Жилище» находится 224 многоквартирных дома общей площадью около 1 миллиона квадратных метров жилья. При этом численность ее сотрудников — 35 человек. О том, как удается эффективно решать вопросы, возникающие в процессе управления столь серьезным хозяйством, рассказывает директор управляющей компании ООО «Жилище» Алексей Евдокимов.

— Алексей Алексеевич, как вы оцениваете состояние обслуживаемого жилого фонда?

— Мы приступили к работе в 2007 году. К настоящему времени у нас в управлении 224 многоквартирных дома. В основном это панельные дома — хрущевки, в большинстве которых ремонт вообще никогда не проводился. Нетрудно представить, в каком состоянии они находились... Но благодаря тому, что мы вошли в программу Фонда содействия реформированию ЖКХ, появилась возможность изменить ситуацию к лучшему. В 2008 году в 17 домах была полностью отремонтирована кровля. В 2009-м в программе капитального ремонта участвовали уже 26 домов: в половине из них меняли кровлю, в других — инженерные сети с монтажом автоматизированных узлов тепло- и водоснабжения, которые автоматически, в зависимости от температуры на улице, определяют оптимальную температуру теплоносителя в батареях. В нынешнем году уже освоено более 50 миллионов рублей. Это замена кровли в 15 домах, и в 14 домах занимаемся инженерными коммуникациями. Что касается фасадов — несмотря на то, что это достаточно дорогостоящие работы, в следующем году один 14-этажный кирпичный жилой дом, думаю, будем ремонтировать. Мы подали заявку на участие в программе Фонда содействия реформированию ЖКХ и в будущем году и, несмотря на довольно жесткие условия участия, надеемся на выделение этих средств. Однако в настоящий момент помимо изначально предъявленных требований для участия в Программе по капитальному ремонту на территории Волгоградской области выдвинуто дополнительно еще одно требование о наличии новых технических паспортов на многоквартирные жилые дома. Установлены жесткие сроки.

Продолжение на ***стр. 2***

Алексей Евдокимов: «Людям должно быть комфортно и в домах, и во дворах»

Алексей Евдокимов, директор управляющей компании ООО «Жилище»

Продолжение. Начало на ***стр. 1***

— Как строятся ваши отношения с подрядными организациями, которые занимаются уборкой, текущим ремонтом и благоустройством?

— В настоящее время мы работаем с шестью подрядчиками, стараемся выбирать лучших, работающих наиболее эффективно и приобретающих современную технику. К примеру, для ежегодной капитальной уборки подъездов мы используем импортные парогенераторы, для очистки тротуаров и внутриквартальных дорог — универсальную немецкую подметальную машину. Такие вложения быстро окупаются, не требуют большого количества людей и позволяют экономить. К тому же наши подрядчики — социально ответственные компании, вместе мы занимаемся благоустройством обслуживаемой территории. В прошлом году мы открыли пять спортивных площадок, за два с половиной года отремонтировали 600 подъездов — это половина всего нашего жилого фонда. Все это за счет собственных резервов, в том числе и благодаря тому, что управляющие компании освобождены от уплаты НДС на услуги по текущему ремонту.

— В чем вы видите основные проблемы для управляющей компании и какие задачи ставите на ближайшее время?

— Одна из самых актуальных проблем — это необходимость, согласно Постановлению №307 Правительства РФ, обязательного расчета с ресурсоснабжающими организациями строго до 10-го числа каждого месяца за поставляемые нашим жильцам газ, воду, электричество. Мы обязаны делать это в указанные сроки, а жильцы обычно платят гораздо позже. В итоге получается, что мы пропускаем через себя «транзитные деньги» за те услуги, которые сами не оказываем. Считаем, что в данное Постановление надо вносить существенные коррективы. Что же касается задач — мы более тщательно подготовили жилой фонд к отопительному сезону, постараемся, чтобы не было сбоев. Лето выдалось жаркое, думаю, что и зима будет суровой. В целом же цель одна: надо приводить жилой фонд в соответствие с современными стандартами, чтобы людям было комфортно и в домах, и во дворах, и мы конечно же ждем от наших жителей понимания и взаимодействия во всех без исключения вопросах, касающихся жизнедеятельности их многоквартирных домов.

Кровля после капитального ремонта

За чей счет ремонт?

ООО «Жилище» уже третий год занимается капитальным ремонтом многоквартирных жилых домов, находящихся в управлении. О том, при каких условиях возможно принять участие в программе капитального ремонта, мы беседуем с главным инженером ООО «Жилище» Светланой Отришко.

Светлана Отришко, главный инженер ООО «Жилище»

— Светлана Анатольевна, на основании каких решений стало возможным капитально отремонтировать наши дома?

— 21 июля 2007 года был принят Федеральный закон №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства». На основании этого закона уже в 2007 году была создана Государственная корпорация «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», которая занимается программами переселения из ветхого и аварийного жилья и капитальным ремонтом многоквартирных домов.

— Что необходимо для того, чтобы получить из этого фонда деньги на капитальный ремонт многоквартирного дома?

— Прежде всего жильцам необходимо принять на общем собрании два решения: о том, что они хотят участвовать в программе проведения ремонта и что они готовы оплатить 5% его стоимости. При этом решения принимаются 2/3 голосов от общего числа собственников помещений. Затем направить решение в местный муниципалитет (то есть в мэрию города) и следить за ходом рассмотрения заявки. Дальше все просто: муниципалитет собранные заявки должным образом оформляет и направляет главе региона. Руководство региона сводит заявки муниципалитетов в один документ по специальной форме и направляет его в Москву — в Фонд содействия реформированию ЖКХ. Фонд проверяет заявку (на проверку закон отпустил максимум 30 дней) и, если все в порядке, перечисляет деньги на счет региона. Оттуда деньги идут в муниципалитет и в итоге оказываются на счете управляющей компании.

— Есть ли ограничения в выделении средств?

— Средства предварительно распределены по всем субъектам РФ. То есть за каждым регионом закреплена определенная сумма — прежде всего исходя из количества жилья, находящегося в регионе.

— Возможно ли в этом году принять участие в программе?

— Абсолютно на все дома денег конечно же не хватит. Поэтому жильцам домов, требующих ремонта, имеет смысл поторопиться с заявками. К тому же те регионы, которые не пришлют заявки до 1 января 2011 года, рискуют остаться вообще без денег. Положенные им средства Фонд вправе распределить между более активными участниками программы.

— Что именно можно отремонтировать?

— Чтобы деньги пошли на действительно необходимое, закон жестко определяет как именно можно тратить полученное. Согласитесь, нечестно разбивать у подъезда на государственные деньги английский газон с фонтанами, когда в соседнем доме течет крыша. По закону деньги, выделенные на капремонт, можно направить на:

— ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

— ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;

— ремонт крыш;

— ремонт подвалов;

— утепление и ремонт фасадов.

При этом обязательным условием Федерального закона №185-ФЗ собственники помещений оплачивают не менее 5% от сметной стоимости капитального ремонта.

— Почему участники программы получают на ремонт дома не всю сумму, которая требуется, а только 95%?

— В действительности, согласно жилищному законодательству, собственники квартир должны платить за капитальный ремонт уже сегодня полную сумму. Однако государство в данном случае на 95 процентов берет эту задачу на себя. Почему не сто процентов? Одна из задач программы — научить жильцов чувствовать ответственность за свой дом. Ведь как у нас обычно бывает: все, что за порогом квартиры, — общее, а значит, ничейное. Поэтому в подъездах порой не хватает лампочек, а от почтовых ящиков остается одно название.

Другое дело, когда во всем, что есть в доме, есть частичка ваших кровных. Жилец сто раз подумает, прежде чем испортить стенку лифта, за которую в том числе заплатил и он лично.

5% в пересчете на всех владельцев квартир — это совсем немного. Скажем, чтобы отремонтировать крышу, владельцам квартиры нужно будет заплатить рублей по 500-700. Полностью заменить в подвале инженерные системы отопления, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения — по 1500-2500 руб. Причем эта сумма может выплачиваться не сразу, а в рассрочку на 3-6 месяцев.

Справка

ООО «Жилище» принимает участие в программе по капитальному ремонту многоквартирных домов с 2008 года.
В 2008 году был выполнен капитальный ремонт крыш на 19 многоквартирных домах общей площадью 18177,5 м2 на сумму 15817,3 тыс.руб.
В 2009 году был выполнен капитальный ремонт крыш на 12 многоквартирных домах общей площадью 17475,6 м2 на сумму 24947,7 тыс. руб., капитальный ремонт внутридомовых и инженерных систем в 9 многоквартирных домах на сумму 28080,9 тыс.руб.
В 2010 году был выполнен капитальный ремонт крыш на 13 многоквартирных домах общей площадью 14027,94 м² на сумму 12627,283 тыс. руб., капитальный ремонт инженерных систем в 14 многоквартирных домах на сумму 38404,988 тыс. руб.

За что и кому мы платим?

Марина Никифорова, главный бухгалтер ООО «Жилище»

Структура платы за жилое помещение или простым языком — квитанция на оплату содержит несколько строк в зависимости от степени благоустройства конкретного многоквартирного дома. В документе на оплату мы можем видеть следующие строки: «Содержание и ремонт жилья, в том числе управление», «Холодное водоснабжение», «Водоотведение», «Горячее водоснабжение», «Электроэнергия», «Газоснабжение» и иные услуги. Набор услуг, нормативы и т.д., отражаемые в каждой конкретной квитанции, зависят от степени благоустройства дома, то есть его конструктивных характеристик: наличия лифта, мусоропровода, пожарного водопровода и т.п. Подробнее об этом рассказывает главный бухгалтер ООО «Жилище» Марина Никифорова.

Получатель: АУ "МФЦ" в Волжском ОСБ №8553 г.Волжский.

9431

5233112

Р/с: 40703810111160000703, Волгоградское ОСБ №8621 г. Волгоград, БИК: 041806647, к/с:30101810100000000647, ИНН:3435901937, КПП: 343501001

Отапливаемая площадь: 43.60 м2 Жилая площадь: 26.50 м2

Количество проживающих (зарегистрированных): 3 чел.

05.2010 Вами была произведена оплата 23.04.2010 в сумме 1830.12 руб.

	Ед.изм.	Объем	Тариф	Сумма	Льгота	Корректир.	Зачет аванса	К оплате	Показания по приборам (Новые - Прошлые)
емонт жилья	м2	43.6	10.43	454.75	0.00	0.00	0.00	454.75	---
	м3	21.04	11.98	252.06	0.00	0.00	0.00	252.06	---
	м3	34.5	4.02488	138.86	0.00	0.00	0.00	138.86	---
	м3	2.44	66.14	161.41	0.00	0.00	0.00	161.41	(0228-0226)*1.22=2.4
	Гкал	0.5537	752.24	416.53	0.00	0.00	0.00	416.53	---
	м3	18.6	9.38	174.47	0.00	0.00	0.00	174.47	---
	кВт*ч	83	2.3	190.90	0.00	0.00	0.00	190.90	(8290-8207)=83
				1788,98	0,00	0,00	0,00	1788,98	

Строка «содержание и ремонт жилья» — это те денежные средства, которые направляются непосредственно в управляющую организацию, из которых она расплачивается по договорам, заключенным со специализированными подрядными организациями на текущий ремонт, техническое обслуживание и содержание многоквартирных домов и придомовой территории. В состав расходов входят обязательные работы, без которых дом не сможет существовать в принципе:

— это аварийное обслуживание, диспетчерское обслуживание «служба 13-44» (ранее она называлась «056»),

— вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов из жилищ (кроме строительного мусора (так как в соответствии с законодательством такой мусор не может образовываться в процессе обычной жизнедеятельности граждан и не классифицируется как крупногабаритный мусор),

— круглосуточное техническое обслуживание лифтов,

— техническое обслуживание мягких кровель,

— договоры на дезинфекцию и дератизацию (обработка от насекомых и грызунов),

— проверка и прочистка вентиляции,

— освещение мест общего пользования и электроэнергия на работу лифтового оборудования,

— техническое обслуживание газового оборудования и оплата услуг службы «04»,

— ремонт межпанельных швов, замеры сопротивления изоляции,

— техническое обслуживание общедомовых приборов учета, работы по техническому обслуживанию внутридомового инженерного оборудования,

— санитарная очистка придомовой территории и мест общего пользования и т.д.

Это те работы, которые собственно и составляют основу перечня услуг по договору управления.

Необходимо отдельно упомянуть работы по управлению. Сюда входят работы:

— по начислению и доставке платежных документов,

— ведению приема населения,

— контроль за работой подрядных организаций,

— ведение претензионно-исковой работы,

— услуги бухгалтерии, ведение лицевых счетов, составление актов и справок различного характера,

— ведение и формирование обязательной отчетности в различные муниципальные и государственные органы, ведение технической документации и ряд других функций.

К вышеприведенному перечню услуг нужно добавить, что в услуги управления также входит комиссия банка за прием и перечисление средств. Что это такое? Когда человек приходит в банк оплачивать какие-либо услуги, банк принимает от него плату и берет сверх оплачиваемой суммы определенный процент — «банковский процент» за перевод денежных средств, что соответствует требованиям Закона о банках и банковской деятельности и иных нормативно-правовых документов, регулирующих деятельность банковских организаций. При оплате квитанции за жилищно-коммунальные услуги такого не происходит, поскольку «банковский процент» за перевод денег платит управляющая организация из средств за управление.

Остальную — большую часть квитанции по оплате формируют коммунальные услуги: холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, отопление, водоотведение, газоснабжение и электроснабжение. Хочу развеять бытующее в умах граждан заблуждение, будто бы денежные средства по этим строкам также идут в управляющую организацию и расходуются ею как заблагорассудится. Нет, это не так. Средства населения по каждой из услуг идут непосредственно в ту компанию, которая производит тот или иной коммунальный ресурс: МУП «Водоканал» — холодная вода и водоотведение, МУП «ВЭС» — электроэнергия, ООО «ЛУКОЙЛ-ТТК» — горячее водоснабжение и отопление, ООО «Волгоградрегионгаз» — газоснабжение. Поэтому, когда люди приходят и говорят, что они платят именно в управляющую организацию огромные суммы, они не всегда правы. Да, сумма, уплачиваемая по строке «содержание и ремонт жилья», достаточно высока, но все же справедливо будет заметить, что по отношению к плате за коммунальные услуги она составляет в среднем не более 19%.

Нам часто задают вопрос: с чем связан рост тарифов на содержание и ремонт жилья?

Здесь мы ничем не отличаемся от других отраслей экономики, и прежде всего тем, что, когда повышается минимальный размер оплаты труда, управляющая организация, как и любой работодатель, обязана проиндексировать выплачиваемую заработную плату. В противном случае ее ждут штрафные санкции со стороны контролирующих органов, причем это касается не только и не столько самой управляющей организации, сколько тех организаций, с кем у нас имеются договорные отношения. Растут цены на те энергоносители, оплату которых осуществляет управляющая организация, — электроэнергия, горячая вода и т.д., имеющихся в составе платы за содержание и ремонт жилья. Прогноз роста цен на энергоносители формируется Минэкономразвития на уровне всей отрасли. И, наконец, самое главное. Те, кто имеет какое-либо отношение к бухгалтерскому учету или предпринимательской деятельности, знают, что в 2011 году существенно возрастут ставки уплаты страховых взносов в Пенсионный фонд и Фонд социального страхования. Для организаций, применяющих общую систему налогообложения, они вырастут с 26 до 34% (рост на 8%), а для тех, кто применяет упрощенную систему налогообложения, этот рост составит 20%, ставки обязательных взносов вырастут с 14% до 34% (рост на 20%). То есть, мы имеем значительное увеличение налогового бремени. Так что увеличение тарифа — это, к глубокому сожалению, объективная реальность, а не прихоть того или иного субъекта.

Работы, которые составляют основу перечня услуг по договору управления:

- аварийное обслуживание, диспетчерское обслуживание «служба 13-44» (ранее она называлась «056»),
- вывоз твердых бытовых и крупногабаритных отходов из жилищ (кроме строительного мусора (так как в соответствии с законодательством такой мусор не может образовываться в процессе обычной жизнедеятельности граждан и не классифицируется как крупногабаритный мусор),
- круглосуточное техническое обслуживание лифтов,
— техническое обслуживание мягких кровель,
- договоры на дезинфекцию и дератизацию (обработка от насекомых и грызунов),
- проверка и прочистка вентиляции,
- освещение мест общего пользования и электроэнергия на работу лифтового оборудования,
- техническое обслуживание газового оборудования и оплата услуг службы «04»,
- ремонт межпанельных швов, замеры сопротивления изоляции,
- техническое обслуживание общедомовых приборов учета, работы по техническому обслуживанию внутридомового инженерного оборудования,
- санитарная очистка придомовой территории и мест общего пользования и т.д.

Так будет лучше для всех. Договор управления. Вносим изменения

Всем известно, что договор управления — это тот первичный и самый главный документ, по которому взаимодействуют две стороны — собственники помещений многоквартирного дома и управляющая компания. Договор управления заключается сроком на пять лет. Пять лет — длительный период, в течение которого объективно необходимо вносить коррективы в содержание договора по тем или иным основаниям (изменение действующего законодательства, изменение экономической ситуации и т.д.). Оснований на самом деле может быть множество. В настоящий момент ООО «Жилище» предлагает внести изменения в договор управления многоквартирным домом, и инициатором проведения подобных собраний будет выступать представитель Комитета по обеспечению жизнедеятельности администрации городского округа — город Волжский, также являющейся собственником части жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Директор управляющей компании беседует с жителями о насущных проблемах

Материалы подготовила — заместитель директора Егиазарян Алина Алексеевна

Предлагаемые к внесению изменения касаются следующих моментов: первое — это четкое определение методов подсчета получаемого многоквартирным домом коммунального ресурса, так как закон позволяет двоякое толкование, и эти изменения призваны ликвидировать эту двойственность. Мы предлагаем дополнить пункт договора таким образом, чтобы при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями получаемый домом коммунальный ресурс при отсутствующих коллективных приборах учета исчислялся только по нормативному начислению и показаниям индивидуальных приборов учета, стоящих в квартирах. Что это даст гражданам? Эти изменения позволят управляющей организации даже в судебном процессе отстаивать свою позицию о недопустимости иного метода определения объема полученного коммунального ресурса.

Во-вторых, изменения коснутся порядка определения размера платы за жилое помещение. Так как все мы хотим бесперебойно и своевременно получать и оказывать качественные услуги по содержанию и ремонту общего имущества, наше желание должно подкрепляться своевременными и взвешенными решениями, которые позволят осуществлять процесс оказания услуг дому без перебоев. К тому же существуют четкие временные рамки финансового года, к которому привязан устанавливаемый размер платы.

Третье нововведение затрагивает довольно щекотливый вопрос о количестве зарегистрированных и фактически проживающих граждан, то есть тех, кто живет и реально потребляет коммунальные ресурсы. В отсутствие приборов учета любой гражданин знает, что он имеет право на перерасчет, о чем предоставляет подтверждающие документы. Однако многие «забывают» сообщить в управляющую организацию, что к ним приезжают на длительный период родственники или знакомые, также пользующиеся коммунальными услугами, однако не участвующие в расчетах по их начислению. Для таких «забывчивых» граждан предлагается ввести понятие «фактическое проживание» и составлять акт для дальнейшей передачи в расчетный центр с целью произведения начисления по количеству реально пользующихся услугами граждан в данном жилом помещении. В нормативных актах, регулирующих вопросы предоставления коммунальных услуг, этот вопрос оставлен, так сказать, на совести самих собственников и потребителей услуг. Кто-то исправно исполняет данную обязанность, а кто-то полагает, что такие «мелочи» не стоят внимания. Такое изменение позволит защитить добросовестных пользователей от «забывчивости» недобросовестных.

Четвертое изменение относится к процессуальным вопросам. Каждый мало-мальски грамотный человек знает, что в договоре всегда присутствуют как минимум две стороны. Жилищная отрасль здесь не исключение, однако для того, чтобы внести необходимые и объективно обоснованные изменения в договор управления, требуется проведение общего собрания собственников. По закону инициировать такое собрание вправе только собственник помещения в многоквартирном доме. Мы предлагаем делегировать право инициации собрания собственников только по вопросу внесения изменений в договор управления и управляющей организации как стороне по договору. Непосредственное принятие решений по вопросам голосования все равно останется за собственниками — этого изменить нельзя! Однако, мы считаем, будет справедливым, если эти изменения будут вправе предлагать обе стороны договора. Такая практика уже существует в нескольких городах, и она себя оправдывает, так как позволяет более конструктивно подходить к решению проблем и восполнению пробелов.

> Предлагаемые к внесению изменения касаются следующих моментов: первое — это четкое определение методов подсчета получаемого многоквартирным домом коммунального ресурса, так как закон позволяет двоякое толкование, и эти изменения призваны ликвидировать эту двойственность. Мы предлагаем дополнить пункт договора таким образом, чтобы при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями получаемый домом коммунальный ресурс при отсутствующих коллективных приборах учета исчислялся только по нормативному начислению и показаниям индивидуальных приборов учета, стоящих в квартирах

Пятое изменение касается возможности заключения управляющей организацией энергосервисных контрактов опять-таки только на основании решений, принятых собственниками. Такое новшество обусловлено требованиями ФЗ №261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергоэффективности». Прошу обратить внимание, что это совсем не значит, что управляющая компания самостоятельно будет определять, заключать ей энергосервисный контракт или нет, в своих действиях она будет руководствоваться протоколом общего собрания.

Шестое изменение фактически лишь подтверждает то, что сейчас существует на практике, а именно: управляющая организация, как самый обычный управленец, производит выбор тех специализированных организаций, которые выполняют необходимые работы за умеренную цену. В результате появляется возможность за счет экономии и разумного хозяйствования оказывать дополнительные, не предусмотренные перечнем работ услуги, выполнять работы. Не все можно предусмотреть заранее. Случаются и аварийные ситуации, и акты вандализма и т.д., и все это, естественно, требует дополнительных средств. Так вот, чтобы эти дополнительные средства не изыскивать и не выпрашивать в том момент, когда надо выполнить работы в срочном порядке, такое изменение в договор позволит перенаправить сэкономленные средства на то, что действительно необходимо.

Седьмой пункт изменений — это возведение в ранг договорных обязательств обычной деловой практики подрядных договоров — предоставление мест для размещения технических специалистов. Когда к вам приходят мастера для выполнения работ по ремонту квартиры, вы же предоставляете им место для хранения инструмента? Значит, у них экономится время на доставку инструмента до вас и обратно и больше времени уделяется именно ремонту вашей квартиры. Предлагаемые нами изменения призваны к тому же — экономии рабочего времени и удобству для вас как для потребителей.

Мы очень надеемся, что этот материал поможет вам самостоятельно определиться и принять правильные решения по предлагаемым изменениям в договор управления.

Работа управляющей компании по снижению неплатежей

Евгения Чурунова, ведущий бухгалтер ООО «Жилище»

Крайне острой для любой управляющей компании, в том числе и для ООО «Жилище», является проблема задолженности населения по оплате за жилищно-коммунальные услуги. По разным причинам не все граждане добросовестно выполняют свою обязанность по оплате ЖКУ. Система работы с неплательщиками предполагает реализацию нескольких мероприятий: мониторинг задолженности, предупреждение и снижение задолженности в досудебном порядке, взыскание задолженности через суд. Об этом мы беседуем с ведущим бухгалтером ООО «Жилище» Евгенией Чуруновой.

— Евгения Владимировна, каким образом проходит работа по выявлению задолженности?

— На стадии выявления задолженности (мониторинга) наша организация собирает сведения о размерах задолженности для последующего анализа. При анализе информации мы обращаем внимание на продолжительность задолженности, суммы долга по каждому неплательщику и отдельно обслуживаемому дому. Например, если количество должников увеличивается в летние месяцы, в дачный сезон и в период отпусков, то необходимо заранее провести работу, включающую мероприятия по предупреждению потребителей о необходимости оплаты жилищно-коммунальных услуг. Согласно ст. 155 ЖК РФ плата за жилье и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, поэтому в период с 1-го по 10-е число мы проводим разъяснительную работу с потребителями и напоминаем им о сроках оплаты.

— С какого времени возникает просроченная задолженность?

— Просроченная задолженность возникает с 11-го числа месяца, следующего за расчетным. В таких случаях мы составляем списки неплательщиков и уже в зависимости от периода задолженности применяем меры воздействия. Это прежде всего уведомления и предупреждения с указанием периода, суммы задолженности и срока оплаты. На основании Постановлений Правительства № 307 от 23 мая 2006 г. и № 530 от 31.08.2006 г. задолжникам вручаются уведомления о введении ограничения электроэнергии, горячего водоснабжения, газоснабжения с последующим отключением данных услуг в случае неоплаты задолженности в указанный в предупреждении срок либо отказа потребителя от заключения соглашения о погашении задолженности с предоставлением рассрочки платежа.

— Учитываете ли вы объективные уважительные причины, по которым у потребителя возникли долги?

— Существует ряд причин, по которым житель не имеет возможности оплатить всю задолженность единовременно (болезнь, длительные командировки, тяжелое материальное положение и т.д.). В таких случаях мы предоставляем рассрочку платежей по погашению задолженности при условии соблюдения графика оплаты. Для заключения данного гарантийного обязательства необходимо обратиться в нашу управляющую компанию и в АУ «МФЦ». Кроме этого при наличии тяжелого материального положения можно обратиться в органы социальной защиты для оформления жилищной субсидии.

— Какие меры принимает управляющая компания к неплательщикам?

— Иногда для погашения задолженности приходится применять более радикальные меры — это оформление исковых заявлений с последующим принудительным взысканием задолженности в судебном порядке. Наша организация очень тесно сотрудничает со службой судебных приставов, каждую неделю осуществляются совместные рейды с посещением потребителей, имеющих задолженность по оплате за жилищно-коммунальные услуги. И самая крайняя мера по работе с неплательщиками — выселение. Статья 90 Жилищного кодекса РФ позволяет выселять в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма граждан, не оплачивающих без уважительных причин коммунальные услуги свыше шести месяцев. Дома, предназначенные для переселения выселенных граждан, как правило, барачного типа «без удобств», причем на большую жилплощадь рассчитывать не приходится — все в рамках социальной нормы, зато квартплата маленькая. Правда, речь в первую очередь идет о тех, кто проживает в муниципальных квартирах. Выселить собственника гораздо сложнее.

За злостную неуплату в квартире могут отключить газ

— Как влияют долги на качество обслуживания жителей?

— Каждый потребитель должен понимать, что задолженность по оплате за ЖКУ не позволяет управляющей компании выполнять тот объем работ, который необходим для обслуживания их многоквартирных домов, применяя при этом более новые (а значит, достаточно дорогие) материалы и технологии, повышая качество обслуживания. Мы благодарны тем гражданам, которые не позволяют себе не то что накапливать, а даже допускать возможность накопления задолженности по оплате ЖКУ.

Чтобы «голубое топливо» было безопасным

Ни для кого не секрет, что в последнее время было много шума с заключением договоров на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования, то есть наших газовых плит или газовых водонагревателей (колонок). Слушая, что говорят соседи между собой, люди в транспорте, жители, которые обращаются к нам в управляющую компанию, понимаешь, что простого и логичного объяснения достаточно, чтобы снять большую часть вопросов у населения и прояснить ситуацию. На вопросы ответила Алина Егиазарян, заместитель директора ООО «Жилище».

— Нужно или нет заключать договор на техническое обслуживание?

— Да, нужно. Объясню почему. Начиная с 2005 года, из тарифов на поставляемый населению бытовой газ была исключена составляющая (сумма платы), которая направлялась на оплату технического обслуживания внутридомового газового оборудования, в том числе газоиспользующего. Муниципалитетам рекомендовалось включать расходы на техобслуживание и ремонт газового оборудования в состав платы на содержание и ремонт жилья. В соответствии с жилищным законодательством в размер платы на содержание и ремонт жилого помещения включаются затраты на обязательные работы по поддержанию в технически исправном состоянии общего имущества многоквартирного дома. Надо отметить, что в состав общего имущества не входят элементы, обслуживающие только одно жилое помещение. Таким образом, наши с вами газовые плиты и газовые колонки оказались за рамками перечня работ по содержанию именно общего имущества многоквартирного дома. Однако газоиспользующее оборудование — вещь достаточно опасная при неправильной эксплуатации или ненадлежащем техническом обслуживании. Как вы помните, 2007-2008 годы новости пестрели заголовками о взрывах бытового газа в домах, и именно летом 2008 года вышло в свет постановление Правительства о поставках бытового газа населению, где обязательным условием поставки газа указано наличие договора на техническое обслуживание газоиспользующего оборудования. Таким образом, федеральные органы исполнительной власти возвели наличие у потребителя договора на техническое обслуживание газового оборудования со специализированной организацией в ранг обязанности потребителя. Надеюсь, теперь многим станет понятно, что заключение таких договоров — это не прихоть управляющих компаний или ООО «Волжскийрайгаз», а требование, определенное в нормативно-правовом акте.

— Кто платит за обслуживание общего домового газового имущества и обязательны ли эти работы?

— Внутридомовое газовое оборудование, безусловно, обслуживается управляющей организацией опять же по договору со специализированной организацией. В нашем случае — это ООО «Волжскийрайгаз». Затраты на это содержатся в составе платы на содержание и ремонт жилья, вносимой жителями ежемесячно, туда же входит и аварийно-диспетчерское обслуживание — служба «04». За эти работы расплачивается управляющая компания, и их выполнять обязательно в соответствии с требованиями закона.

Нету дома без домофона

Алина Егиазарян, заместитель директора ООО «Жилище»

Кому принадлежат права собственности на домофонное оборудование и кто обязан его содержать? На эти и другие вопросы, касающиеся установки, обслуживания и ремонта домофонов, отвечает заместитель директора ООО «Жилище» Алина Егиазарян.

— Каким образом производится оплата за домофон?

— Опыт работы с такими дополнительными услугами говорит о том, что жители хотят и будут платить за это поровну с каждой квартиры, будь то домофон или консьерж. Они сами инициируют собрания собственников по этому поводу. Установленное в Жилищном кодексе «правило» по оплате работ и услуг по содержанию жилья соразмерно общей площади занимаемого помещения в данном случае неудобно для самих жителей. Как говорят сами жители, домофон «охраняет квартиру как единицу, а не как квадратные метры».

Нередко возникают вопросы и в отношении принимающего устройства — попросту говоря, «трубки», находящейся в квартире. Домофон будет работать вне зависимости от того, стоит трубка или нет. Выбор устройств — это личное дело каждого, можно снабдить квартиру трубкой за 1000 рублей, а можно за 200. Даже при её отсутствии ключи для беспрепятственного доступа в свое помещение выдаются всем.

—Кому принадлежит установленная жителями одного подъезда железная дверь с многоабонентной системой ограничения доступа (домофоном)?

—Дверь с многоабонентной системой ограничения доступа является общей совместной собственностью лиц, приобретших и установивших данное устройство в подъезде. Согласно главе 16 Гражданского кодекса РФ статья 244 — абз. 1 — «Имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности». Домофонная дверь приобретается за счет жителей одного подъезда и в соответствии с абз.3 ст. 244 ГК РФ является их общей совместной собственностью — «общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона». Дверь с установленным на ней многоабонентным устройством ограничения доступа неделима, ибо в противном случае она теряет свое назначение.

— Может ли стать домофонная дверь общедомовой собственностью?

— Основными критериями разделения права собственности на домофонное оборудование являются: момент и основание возникновения права собственности и субъект права собственности.

Такое двойственное отношение к домофонным дверям возникло в результате смешения двух понятий — «общая совместная собственность» и «общедомовая долевая собственность». Если первая возникает на основании коллективного договора жильцов подъезда на изготовление и установку такой двери, то общедомовая собственность возникает в силу государственной регистрации приобретения права собственности на жилое либо нежилое помещение в многоквартирном доме и фиксируется в соответствии со ст. 23 п.2 ФЗ №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Субъектами права общедомовой собственности являются все без исключения собственники помещений многоквартирного жилого дома. Субъектами права общей совместной собственности являются лишь те собственники помещений, которые заключили договор и произвели за нее оплату. Признание в этом случае имущества общедомовым будет являться нарушением конституционных прав граждан, которые на абсолютно законных основаниях прибрели в общую совместную собственность некую вещь. Статья 235 ГК РФ точно и без каких-либо допущений гласит, что только собственное волеизъявление, решение собственника является основанием для прекращения права собственности, а для совместной собственности все решения по распоряжению ею принимаются только единогласно. В случае с установкой домофонной двери полномочия по заключению договора на её приобретение и установку делегируются кому-то одному из всех участников совместной собственности, что не противоречит ст. 253 ГК РФ.

Для того, чтобы признать какую-либо домофонную дверь общедомовой собственностью, необходимы два равнозначных документа: соглашение участников общей совместной собственности о частичном отчуждении собственности на данное изделие в пользу всех остальных собственников помещений данного многоквартирного дома, и согласие остальных собственников помещений на принятие данной домофонной двери в общедомовую собственность, и соразмерная компенсация расходов на её приобретение для участников совместной собственности (жителей того подъезда, которые её приобретали), то есть протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

— А если эти документы не приняты?

— До момента принятия одновременно двух этих документов домофонная дверь является общей совместной собственностью жителей того подъезда, которые участвовали в ее приобретении — попросту заплатили за неё деньги, поскольку в соответствии со ст. 2 Гражданского кодекса РФ только «Гражданское законодательство определяет правовое положение участников гражданского оборота, основания возникновения и порядок осуществления права собственности и других вещных прав... регулирует договорные, а также другие имущественные и личные неимущественные отношения, основанные на равенстве, автономии воли и имущественной самостоятельности участников», а ст. 35 Конституции РФ гласит, что: «... право частной собственности охраняется законом».

—Но такая постановка вопроса противоречит положениям Жилищного кодекса РФ и изданного на основании его Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г., в частности п. 7, где сказано, что в состав общедомового имущества включаются также «автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов»...

— Здесь ведь на самом деле нет никакого противоречия либо нарушения закона как со стороны жителей, пожелавших установить такую дверь и устройство, так и со стороны управляющих организаций. Жители правы, поскольку реализуют положение ст. 35 Конституции о возможности совместного владения какой-либо собственностью и вправе осуществлять распоряжение ею по своему усмотрению, в том числе реализуется постулат о свободе договора. Такими своими действиями они не нарушают права и свободы других жителей, поскольку свое жилище каждый вправе защищать любыми законными и доступными ему способами, в том числе и путем установки систем ограничения доступа. Граждане также вправе самостоятельно выбирать ту организацию, которая будет осуществлять обслуживание этого имущества. Утверждение о том, что при выбранном и реализованном выборе способа управления — «управляющая организация» — только она вправе решать вопросы и должна заниматься обслуживанием общедомового имущества, несостоятелен, поскольку тот же Жилищный кодекс РФ нигде не оговаривает, что собственникам самим даже при реализованном способе управления запрещено решать какие-то вопросы по распоряжению имуществом, в том числе и по его улучшению. Жилищный кодекс говорит о том, что общее собрание — единственный высший орган управления многоквартирным домом (ст. 44 ЖК РФ), а управляющая организация или ТСЖ — это лишь «управляющие», но не сами хозяева. Собственники вправе владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в соответствии с нормами как ЖК РФ, так и гражданского законодательства.

> Нередко возникают вопросы и в отношении принимающего устройства — попросту говоря, «трубки», находящейся в квартире. Домофон будет работать вне зависимости от того, стоит трубка или нет.

— Должна ли управляющая компания осуществлять обслуживание домофона?

— Управляющие организации могут и должны обслуживать домофонные двери, когда их признают именно общедомовым, а не совместным имуществом. Тогда их техническое обслуживание будет осуществляться путем включения данных работ в перечень производимых по договору управления работ и услуг по утвержденному тарифу на содержание и ремонт жилья. В этом случае возможны неудобства.

Например, при обращении жителей какого-либо подъезда с просьбой о замене входной двери подъезда на домофонную систему мы будем вынуждены озвучить, что это возможно лишь после проведения общего собрания жильцов по вопросу капитального ремонта. 2/3 голосов собственников помещений должны принять решение в соответствии с рекомендуемым перечнем работ по содержанию жилых домов, утвержденным постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. №170. Работы по замене простых дверей на домофонные отнесены к категории капитального ремонта, и в течение всего года все собственники будут производить оплату, а по окончании года, при аккумулировании средств на капитальный ремонт, дверь может быть установлена. И то при условии, что цена на нее останется в следующем году прежней. Если же денег не хватит, мы обязаны будем их вернуть либо установить иной размер платы и подкопить новую сумму. При этом самым основным моментом является то, что это решение принимается только исключительно собственниками помещений — гражданами или юридическими лицами и муниципалитетом, в соответствии с условиями договора социального найма. Сейчас оплату производят и наниматели, они просто участвуют в покупке нужной им вещи, то есть реализуют право гражданина, не собственника, на улучшение арендованного имущества. Кроме того, ЖК РФ предусматривает равный для всех собственников тариф на техническое обслуживание жилья, и если в доме 8 подъездов, но всего 2-4 домофона, жители других подъездов без домофонов будут обязаны оплачивать техническое обслуживание домофонных дверей соседних подъездов.

— С точки зрения жителей это выгодно — оплачивать техническое обслуживание домофона в составе платы за содержание и ремонт жилья?

— Не думаю, что жители захотят платить за обслуживание домофонов других подъездов, установленных ранее и в других организациях, равно как и участвовать в их установке. Сложно будет также признать свою собственную домофонную дверь общедомовым имуществом, то есть отказаться от части своих прав на неё, приобретенных в результате сделки по её изготовлению и монтажу. Мы не против технического обслуживания домофонов через управляющую организацию при соблюдении всех без исключения условий для этого: отказ реальных собственников этого имущества в пользу всех собственников дома, принятие всеми собственниками этого имущества в качестве общедомового, включение его в перечень работ и услуг по договору управления и установление справедливого и соответствующего размера платы.

О проведении годовых общих собраний собственников помещений многоквартирных жилых домов

Собственники помещений в многоквартирном доме (далее – МКД) обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии со ст.ст. 45-46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества (ст. 39 ЖК РФ) в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, утвержденными постановлением Правительства РФ от 21.01.2006 года №25 и Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 года №491.

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования в соответствии с п. 17 постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме».

Инициатором проведения таких собраний могут выступать только собственники помещений МКД.

Напоминаем о необходимости проведения собрания для утверждения перечня работ по содержанию, ремонту общего имущества и управлению на 2011 год и соразмерного указанному перечню работ размера платы.

На основании п. 4 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники многоквартирного дома принимают решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения на общем собрании многоквартирного дома, с учетом предложений управляющей компании и требований законодательства об обязательных работах по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, принимаются большинством голосов от общего числа голосов принимающих участие в данном собрании собственников помещений в многоквартирном доме в соответствии с п.1 ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Если решение об утверждении платы и перечня работ по содержанию и ремонту жилого помещения на 2011 год не будет принято решением общего собрания, то в следующем году будут выполняться работы, перечень которых указан в договоре управления многоквартирным домом, то объемы выполнения данных работ будут осуществляться только в рамках ранее утвержденной платы с учетом повышения цен на материалы и энергоносители, индексацию заработной платы и повышения ставок налоговых отчислений. В случае возникновения аварийных ситуаций и (или) нарушения целостности и свойств объектов общего имущества по причине невыполнения требуемых работ по ремонту, не включенных в перечень работ и услуг в необходимых объемах и не обеспеченных финансированием, ответственность перед надзорными органами несут собственники помещений в многоквартирном доме.

На основании вышеизложенного повторно просим вас обратиться с заявлением о том, что вы желаете выступить в качестве инициатора проведения такого собрания в домоуправления ООО «Жилище» по вашему месту жительства (время работы с 8.00 до 17.00, обед с 12.00 до 13.00, рабочие дни Вт-Сб) до 30 ноября 2010 года включительно.

16 ноября 2010 года ***Администрация ООО «Жилище»***
Собственнику помещения многоквартирного дома

УВЕДОМЛЕНИЕ
о необходимости проведения капитального ремонта

Осуществление работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирного дома производится за счет собственников помещений многоквартирного дома в соответствии с п. 2 ст. 154, п. 3 ст. 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры на основании ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, п. 2 Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность».

Нормативный срок согласно ВСН 58-88 (р), а также физический износ общего имущества дома превысили сроки проведения капитального ремонта.

Таким образом, необходимо провести капитальный ремонт следующих конструктивных элементов и инженерных систем:

- Крыши
- Фасада
- Инженерных систем, а именно: отопление, горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение.

Органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников такого дома в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из собственников многоквартирного дома. Решение о проведении капитального ремонта многоквартирного дома принимается с учетом предложений управляющей организации.

Таким образом, в связи с большим физическим износом и нормативным сроком службы основных конструктивных элементов собственникам вашего дома необходимо в соответствии со ст.ст. 44-45 Жилищного кодекса Российской Федерации принять решение о проведении капитального ремонта на общем собрании собственников многоквартирного дома.

В случае непринятия собственниками вашего дома решения о проведении капитального ремонта ООО «Управляющая компания «Жилище» не несет ответственности за ущерб, причиненный отсутствием капитального ремонта на доме.

16 ноября 2010 года ***Администрация ООО «Жилище»***
Собственнику помещения многоквартирного дома

УВЕДОМЛЕНИЕ
о необходимости оснащения многоквартирного дома общедомовыми приборами учета

Пунктом 4 ст. 39 ЖК РФ предусмотрено, что в соответствии с принципами, устанавливаемыми Правительством РФ, органами исполнительной власти субъектов РФ устанавливаются перечни мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, подлежащих проведению единовременно и (или) регулярно.

В соответствии с Федеральным законом РФ от 23.11.2009 года № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» (далее по тексту Закон № 261-ФЗ) производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов. Требования Закона №261-ФЗ в части организации учета используемых энергетических ресурсов распространяются на объекты (МКД), подключенные к электрическим сетям централизованного электроснабжения, и (или) системам централизованного теплоснабжения, и (или) системам централизованного водоснабжения, и (или) системам централизованного газоснабжения, или иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

Также п.5. ст. 13 Закона №261-ФЗ обязывает в срок до 01 января 2012 года собственников жилых домов обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, в также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, природного газа, электрической энергии.

В соответствии со ст. 44-45 Жилищного кодекса РФ собственникам вашего многоквартирного дома необходимо инициировать проведение общего собрания по вопросам энергосбережения и установки общедомовых приборов учета. В противном случае в соответствии с п.12. ст. 13 Закона об энергосбережении собственники, не исполнившие в установленный срок обязанности по оснащению многоквартирных домов приборами учета используемых домом энергетических ресурсов, должны обеспечить допуск организациям, осуществляющим деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов, и оплатить расходы организациям на установку этих приборов учета.

С перечнем мероприятий по установке общедомовых приборов учета энергетических ресурсов и мероприятий по энергосбережению и их ориентировочной стоимости можно ознакомиться в вашем домоуправлении по месту жительства.

16 ноября 2010 года ***Администрация ООО «Жилище»***
Собственнику помещения многоквартирного дома

Отсутствуешь? Пересчитаем!

Анастасия Деревкова, юрисконсульт ООО «Жилище»

Каждому из нас раз в месяц приходится платить за квартиру. Наряду с этой обязанностью у потребителя есть право при длительном отсутствии в квартире (более 5-ти полных календарных дней подряд, не включая день приезда и отъезда) и отсутствии индивидуальных приборов учета ресурсов, не оплачивать часть предоставляемых коммунальных услуг. Об этом праве, которое предоставляется и регулируется постановлением правительства РФ от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», рассказывает юрисконсульт ООО «Жилище» Анастасия Деревкова.

Предположим, вы уезжаете в другой город на длительное время или решили провести жаркое лето на даче. В этом случае вы имеете право на перерасчет коммунальных платежей. Обращаем Ваше внимание, что перерасчет производится на основании письменного заявления и документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя или членов его семьи.

Перерасчет производится на основании следующих документов:

• копии командировочного удостоверения или справки о командировке, заверенные по месту работы;

• справки о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;

• проездных билетов (в оба конца), оформленных на имя потребителя или их копии с предъявлением оригинала;

• справки органа внутренних дел (форма №3) о регистрации по месту временного пребывания;

• справки организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;

• справки из санатория, пансионата;

• счетов за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии с предъявлением оригинала;

• справки из садового товарищества с указанием о наличии питьевой воды, электроэнергии (в осенне-зимний период времени – с указанием вида отопления), квитанции на оплату водоснабжения, электроэнергии и др., в справке должен быть указан адрес, по которому потребитель зарегистрирован по месту жительства;

• справки из летнего лагеря отдыха на ребенка;

• документов о регистрации за границей (с обязательным переводом на русский язык).

В случае периода отсутствия граждан более 90 дней и непредоставления формы №3 о временной регистрации по месту пребывания для перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия необходимо предоставлять подтверждающие документы (копию приказа о приеме на работу, увольнении с работы, отметку миграционной службы, визу, справку о регистрации, командировочное удостоверение и т.д.).

Документы должны содержать реквизиты выдавшей их организации, четкую печать, № и дату выдачи, Ф.И.О. ответственного лица, выдавшего справку, номер контактного телефона. Под реквизитами понимается почтовый адрес юридического лица (организации)– индекс, улица и номер дома, куда возможно направить запрос в случае необходимости.

Таким образом, временное отсутствие необходимо подтвердить документально.

Ранее право на перерасчет оплаты части коммунальных услуг возникало у граждан только в том случае, если они выезжали куда-либо на срок более месяца. В настоящее время для перерасчета требуется отсутствовать дома всего лишь пять и более дней. Правда, они должны быть полными, календарными и идти друг за другом подряд, повторюсь, туда не включаются день приезда и отъезда.

Перерасчет производится на основании документов, поданных только в течение месяца после окончания периода временного отсутствия. Если срок подачи документов пропущен, то плата за коммунальные услуги уменьшению не подлежит.

Особо следует заметить, что отсутствие в квартире дает право на перерасчет не всех услуг, а только таких, как холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализация), электроснабжение, газоснабжение.

Правда, право на перерасчет размера платы за эти коммунальные услуги возникает только при отсутствии в квартире счетчиков. Если они есть, платить придется по факту.

Перерасчет будет производиться пропорционально количеству дней временного отсутствия гражданина, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

Особо следует отметить то, что управляющая организация вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации, проведения проверок с выездом на место временного пребывания потребителя. Это особенно актуально для справок из дачных и иных садовых обществ.

ТЕЛЕФОН	ОРГАНИЗАЦИЯ	ДОП. ИНФОРМАЦИЯ	АДРЕС
21–52–83	Управляющая организация ООО «Жилище» Директор Евдокимов Алексей Алексеевич	Обслуживаемые микрорайоны: 10/16, 11, 12, 15 (п. Рабочий кроме частного сектора), 16, 17, 18, 19. Обслуживаемые общежития: ул. Карбышева 54, 54а, 56, 56а.	г. Волжский ул. Александрова, 13, 18 м/н
56–08–72	ООО «Жилище» (Домоуправление-1) Управляющий, бухгалтерия	Обслуживаемые микрорайоны: 12, 15 (п. Рабочий кроме частного сектора) 19.	г. Волжский ул. Дружбы, 16, 19 м/н
56–08–42	Диспетчер (Домоуправление-1) Подрядная организация «Жилподряд»	Обслуживаемые микрорайоны: 12, 15 (п. Рабочий кроме частного сектора) 19.	г. Волжский ул. Дружбы, 16, 19 м/н
56–50–02	ООО «Жилище» (Домоуправление-2) Управляющий, бухгалтерия	Обслуживаемый микрорайон: 18 Обслуживаемые общежития: ул. Карбышева 54, 54а, 56, 56а.	г. Волжский ул. Александрова, 13, 18 м/н
56–52–12	Диспетчер (Домоуправление-2) Подрядная организация «ЖилУют»	Обслуживаемый микрорайон: 18	г. Волжский ул. Александрова, 13, 18 м/н
25–13–67	ООО «Жилище» (Домоуправление -3) Управляющий	Обслуживаемые микрорайоны: 11, 12.	г. Волжский ул. Пионерская, 7б, 11 м/н
25–58–90	ООО «Жилище» (Домоуправление-3) Бухгалтерия	Обслуживаемые микрорайоны: 11, 12.	г. Волжский ул. Пионерская, 7б, 11 м/н
38–07–34	Диспетчер (Домоуправление-3) Подрядная организация «Наш Дом»	Обслуживаемые микрорайоны: 11, 12.	г. Волжский ул. Дружбы, 1, 11 м/н
25–13–31	ООО «Жилище» (Домоуправление-4) Управляющий, бухгалтерия	Обслуживаемые микрорайоны: 10/16, 16.	г. Волжский ул. Мира, 27, 11 м/н
25–13–32	Диспетчер (Домоуправление-4) Подрядная организация «Доминион-Сервис»	Обслуживаемые микрорайоны: 10/16, 16.	г. Волжский ул. Мира, 27, 11 м/н
56–91–39	ООО «Жилище» (Домоуправление-5) Приемная, бухгалтерия	Обслуживаемый микрорайон: 17	г. Волжский ул. Нариманова, 4, 17 м/н
56–93–21	Диспетчер (Домоуправление-5) Подрядная организация «Партнер-Сервис»	Обслуживаемый микрорайон: 17	г. Волжский ул. Нариманова, 4, 17 м/н