

Плата за жилое помещение

ЖИЛИЩНЫЕ ПРАВА

**ПРАВОВОЕ
ПРОСВЕЩЕНИЕ**

Плата за коммунальные услуги

ПРАВОВОЕ ПРОСВЕЩЕНИЕ

**Ответственный собственник
- залог комфортного проживания**

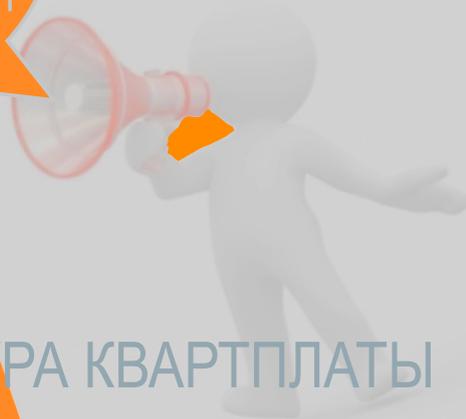
Правовой центр
«Защита»

Александр
Лавров

Плата за коммунальные услуги



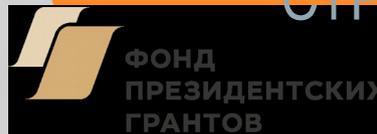
ПОВЫШЕНИЕ
ПРАВОВОЙ
ГРАМОТНОСТИ



Плата за капитальный ремонт

СТРУКТУРА КВАРТПЛАТЫ

СТРУКТУРА КВАРТПЛАТЫ



Методическое пособие

**Ответственный
собственник
- залог комфортного
проживания»**

2018 год

Методическое пособие
«Ответственный собственник – залог комфортного проживания»
Лаврухин А.П., Александрова Ж.Р.

Автономная некоммерческая организация
Правовой центр «Защита»
633010, Новосибирская область, г. Бердск, ул. Первомайская, 26
Контактная информация:
8(38341)2-18-86, 3-12-70, 8-913-007-46-53
Сайт: www.ano-pcz.ru
e-mail: pcz@ngs.ru

Издание данного пособия стало возможно благодаря средствам государственной поддержки, выделенным в качестве гранта в соответствии с распоряжением Президента Российской Федерации от 3 апреля 2017 г. № 93-рп «Об обеспечении в 2017 году государственной поддержки некоммерческих неправительственных организаций, участвующих в развитии институтов гражданского общества, реализующих социально значимые проекты и проекты в сфере защиты прав и свобод человека и гражданина».

Методическое пособие распространяется бесплатно.

Тираж 1000 экземпляров.

Отпечатано:

Общество с ограниченной ответственностью «Офсет - Сервис», г.Бердск Новосибирской области

Содержание:

Введение.....	4
РАЗДЕЛ 1. Что такое плата за жилищно-коммунальные услуги	
Параграф 1. Структура платы за ЖКУ.....	5
Параграф 2. Плата за коммунальные услуги.....	7
Параграф 3. Плата за жилое помещение.....	17
Параграф 4. Плата за капитальный ремонт.....	24
Параграф 5. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем).....	27
Параграф 6. Льготы, субсидии и компенсация расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг.....	27
РАЗДЕЛ 2. Контроль собственников за качеством предоставления жилищно-коммунальных услуг	31
РАЗДЕЛ 3. Организация и проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.....	39
РАЗДЕЛ 4. Адреса и телефоны органов, уполномоченных на осуществление функций государственного контроля и надзора в сфере жилищно-коммунального хозяйства.....	49
РАЗДЕЛ 5. Основные нормативно-правовые акты, регулирующие правоотношения в области управления и содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг.....	60
РАЗДЕЛ 6. Образцы документов.....	64

ВВЕДЕНИЕ

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества (статья 210 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Собственники квартир и нежилых помещений в многоквартирных домах с каждым годом все острее понимают смысл, ответственность и последствия несоблюдения этой одной из основополагающих норм права. Ведь в соответствии со статьей 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее по тексту Жилищный кодекс, ЖК РФ) кроме непосредственно своей квартиры ее собственник еще обладает правом собственности на общее имущество в многоквартирном доме, к которому относятся: лестничные площадки, лестницы, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, лифты, земельный участок, на котором расположен дом, внутридомовые инженерные сети и коммуникации и иное имущество и оборудование, обслуживающее более одного помещения в доме. Следовательно, мы, как собственники и общедомового имущества обязаны содержать его в надлежащем и работоспособном состоянии.

Помимо того, что содержание общего имущества является нашей обязанностью в силу закона, мы и сами прекрасно понимаем, что стены, крышу, подвалы, коммуникации необходимо регулярно обслуживать и периодически ремонтировать, чтобы в свою очередь наши квартиры оставались всегда теплыми, уютными и, в конце концов, безопасными.

В настоящем пособии мы подобрали для Вас информацию, которая поможет понять круг прав и обязанностей собственников в отношении общего имущества в многоквартирном доме, порядок принятия решений по его содержанию и советы о способах контроля над лицами, принявшими на себя обязанности по содержанию этого самого имущества в надлежащем состоянии.

РАЗДЕЛ 1. ЧТО ТАКОЕ ПЛАТА ЗА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ (ЖКУ)

Параграф 1. Структура платы за ЖКУ

Согласно части 1 статьи 153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом сразу сделаем не большое, но важное отступление. В Жилищном кодексе словосочетание «жилое помещение» понимается как изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (статья 15). То есть речь идет непосредственно о жилом помещении (квартира или комната).

Однако в жилищном законодательстве, и в Жилищном кодексе в частности, широко используется словосочетание «плата за жилое помещение», которое уже относится не только к квартирам и жилым комнатам, но и к нежилым помещениям, находящимся в индивидуальной собственности (помещения магазинов, аптек, парикмахерских и т.п.). И словосочетание «плата за жилое помещение» понимается как наименование платежа, который должны вносить, наравне с остальными, и собственники нежилых помещений.

В связи с таким не совсем корректным наименованием одного из обязательных платежей до сих пор возникают конфликты, когда например, собственник магазина, расположенного на первом этаже многоквартирного дома, отказывается вносить плату, которая называется «плата за жилое помещение» – ведь у него нет никакого жилого помещения. Поэтому, чтобы не заикаться на слове «жилое», рекомендуем словосочетание «плата за жилое помещение» воспринимать именно в кавычках.

Теперь вернемся непосредственно к нашей теме.

Статья 153 Жилищного кодекса РФ также содержит нормы о том, с какого момента возникает обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги установлена статьей 154 Жилищного кодекса РФ.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме, за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее также - коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме). Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;

- 3) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования включает в себя:

- 1) плату за наем жилого помещения;
- 2) плату за коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы,

потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме;

- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Параграф 2. Плата за коммунальные услуги

Состав и размер платы за коммунальные услуги

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- холодную воду,
- горячую воду,
- электрическую энергию,
- тепловую энергию,
- газ (в т.ч. бытовой газ в баллонах),
- твердое топливо при наличии печного отопления,
- плату за отведение сточных вод,
- обращение с твердыми коммунальными отходами.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Нормативы потребления утверждают органы государственной власти субъектов РФ.

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов РФ.

Теперь рассмотрим, как определяется размер платы за каждый вид коммунальной услуги на конкретных примерах.

Итак, Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354 утверждены Правила предоставления коммунальных услуг

собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее – Правила №354).

Согласно данным Правилам расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Если в квартире установлены индивидуальные приборы учета, также называемые счетчики, то размер платы рассчитывается как произведение объема (количества) потребленного за месяц, определенный по показаниям счетчика и тарифа на данный коммунальный ресурс. Такой порядок расчетов предусмотрен для холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения, газоснабжения.

Если в квартире отсутствуют приборы учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и (или) электроснабжению определяется исходя из норматива потребления коммунальной услуги и представляет собой произведение количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении, норматива потребления коммунальной услуги и тарифа (цены) на коммунальный ресурс.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению (канализация, стоки), не оборудованном индивидуальным прибором учета сточных вод, рассчитывается исходя из суммы потребленной холодной и горячей воды, определенных по счетчику, а при отсутствии приборов учета исходя из норматива водоотведения.

Отдельно отметим, что если у Вас счетчик установлен, но он вышел из строя, либо истек межповерочный интервал, то начиная с даты поломки размер платы определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев. Такой порядок оплаты сохраняется до замены счетчика или его поверки, но не

более 3 месяцев. После 3-х месяцев рассчитывается исходя из норматива. Аналогичный порядок расчета платы также предусмотрен, если собственник не передал показания своих счетчиков.

Что касается отопления, то сейчас Правила № 354 содержат положение о том, что оплата коммунальной услуги по отоплению осуществляется одним из двух способов - в течение отопительного периода (т.е сколько потребили, столько и оплатили), либо равномерно в течение всего календарного года, в обиходе называемой «оплата по 1/12». Выбор конкретного способа зависит от решения органа исполнительной власти субъекта РФ. Например, в Новосибирской области в соответствии с Постановлением Правительства НСО №211-п от 14.07.2016г. плата за отопление вносится равномерно в течение календарного года.

Как же рассчитывается плата за отопление по 1/12?

Не так уж и сложно. Для определения ежемесячной платы за тепло в 2018 году нужно взять сумму всех расходов на отопление в 2017 году (по общедомовому счетчику, а при отсутствии по нормативу) и разделить на 12 месяцев. По итогам 2018 года производится перерасчет платы, если фактическое потребление отличается от суммы расходов, оплаченных в течение года по 1/12.

Порядок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа следующего месяца. Однако договором управления либо решением общего собрания членов ТСЖ (ЖСК) может быть установлен иной срок (ст.155 ЖК РФ).

Плата вносится на основании платежных документов или информации о размере платы и задолженности, размещенной в системе ГИС ЖКХ либо в иных информационных системах.

В свою очередь законодатель предъявляет определённые требования к содержанию платежных документов. В платежке указываются:

а) почтовый адрес квартиры, сведения о собственнике: фамилия, имя и отчество;

б) наименование управляющей компании или ТСЖ, номер их банковского счета и банковские реквизиты, адрес, номера контактных телефонов, номера факсов и адреса электронной почты, адрес сайта исполнителя в сети Интернет;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование каждого вида оплачиваемой коммунальной услуги, размер тарифов (цен) на каждый вид коммунального ресурса, единицы измерения объемов (количества);

г) объем каждого вида коммунальных услуг и размер повышающего коэффициента, если таковой применяется;

д) объем каждого вида коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды для случаев, предусмотренных Правилами № 354;

е) сведения о размере перерасчета;

ж) сведения о размере задолженности потребителя перед исполнителем за предыдущие расчетные периоды;

з) сведения о предоставлении субсидий и льгот;

и) сведения о рассрочке и (или) отсрочке внесения платы за коммунальные услуги, предоставленной потребителю;

к) другие сведения, если это предусмотрено законом.

Примерная форма платежного документа утверждена Приказом Минстроя России от 29.12.2014 № 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению».

Кому вносится плата

Наниматели жилых помещений по договору социального найма вносят плату за пользование жилым помещением (плату

за наем) наймодателю этого жилого помещения, плату за содержание жилого помещения и плату за коммунальные услуги управляющей организации или ТСЖ.

Члены ТСЖ или ЖСК обязательные платежи, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества, взносы на капитальный ремонт, а также оплату коммунальных услуг вносят своему товариществу (кооперативу). Если собственники квартиры не являются членами ТСЖ, то указанные выше платежи они уплачивают в соответствии с договором, заключенным ими с товариществом или кооперативом.

Встречаются случаи, когда товарищество или кооператив заключают договоры на управление домом с управляющими компаниями. В этом случае плата за коммунальные услуги вносится в эту управляющую организацию.

Собственники помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей компанией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей компании.

Жилищный кодекс также предусматривает возможность вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги не в УК, а сразу ресурсоснабжающей организации и при этом не числиться в должниках перед управляющей компанией. Но для этого собственники помещений в МКД на общем собрании должны принять соответствующее решение.

С 2018 года Жилищный кодекс пополнился новой статьей 157.2, предусматривающей заключение прямых договоров на коммунальные услуги между собственниками и ресурсоснабжающими организациями (РСО), минуя управляющие организации. По прямым договорам исполнителем коммунальных услуг (т.е. отвечает за качество такой услуги) является именно РСО, соответственно и оплата по такому договору вносится напрямую в РСО.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом,

вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

На стадии строительства, если застройщиком не заключен договор управления, плата за коммунальные услуги и жилое помещение вносится застройщику.

Порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в связи с временным отсутствием потребителя

Если Вы какое-то время не проживаете в своей квартире, например, летом живете на даче или уезжаете в командировку или в путешествие, вы можете рассчитывать на частичное уменьшение квартплаты. Перерасчет платы за коммунальные услуги возможен только для холодного и горячего водоснабжения, водоотведения и только при условии, что в квартире нет счетчиков. И это не Ваша прихоть, а отсутствует техническая возможность его установки, подтвержденная в установленном порядке.

Перерасчет производится при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в своем жилом помещении.

Перерасчет производится пропорционально количеству полных дней отсутствия потребителя, не включая день выезда и день прибытия.

Перерасчет осуществляется в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете. Заявление нужно подать до отъезда или не позднее 30 дней после возвращения. В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его отсутствия.

К заявлению прилагаются документы, подтверждающие период отсутствия потребителя – это может быть справка о нахождении на лечении в стационаре, копия командировочного удостоверения, проездные билеты на поезд, счета за

проживание в гостинице, справка от Правления садового общества, в котором у Вас есть дача, или любой другой документ, из которого усматривается факт и период Вашего отсутствия. Такие документы должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, иметь печать и подпись ответственного лица. Также прикладывается акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

Ответственность за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества

К сожалению, случаи предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества нередки в наши дни: то из крана бежит не горячая, а чуть теплая вода, то батареи не греют и так далее. Правила № 354 содержат целых 2 раздела, посвященные этим вопросам (разделы 9 и 10). Конечно, мы не будем переписывать данные положения, а лишь выделим наиболее важную информацию.

Параметры качества услуги приведены в Приложении №1 к Правилам № 354. Критериями качества являются:

- продолжительность перерыва в предоставлении услуги,
- давление, состав, свойства и температура воды,
- напряжение и частота электрического тока,
- свойства и давление газа,
- температура воздуха в помещении и давление во внутридомовой системе отопления.

Часть параметров мы можем точно измерить и оценить сами, например, продолжительность отсутствия услуги. Другие параметры, такие как состав и температура воды, газа, давление, мы можем оценить только субъективно (например, вода течет грязная или слабый напор и т.п.). В этом случае ненадлежащее качество коммунальной услуги должна установить комиссия управляющей компании или ресурсоснабжающей организации.

Давайте разберем последовательность действий и поймем, как это работает на примере горячего водоснабжения.

В наше время еще встречаются случаи, когда утром переходишь к водным процедурам, а вода из «горячего» крана чуть теплая. Приходится ждать нужной температуры по 15-20 минут, спуская воду, а с ней и собственные деньги, в канализацию. При этом существуют стандарты и требования к горячему водоснабжению, согласно которым температура воды в кране должна быть в пределах от 60°C до 75°C (п.2.4 СанПиН 2.1.4.2496-09).

Налицо коммунальная услуга ненадлежащего качества.

И для того, что вернуть хоть часть улетевших в трубу средств, в пункте 150 Правил №354 установлено, что вследствие предоставления потребителю коммунальной услуги ненадлежащего качества производится перерасчет размера платы за такую коммунальную услугу в сторону ее уменьшения вплоть до полного освобождения потребителя от оплаты такой услуги.

Для получения перерасчета за коммунальную услугу «горячее водоснабжение» (ГВС) ненадлежащего качества нужно сделать следующее:

1. Позвонить или прийти лично в диспетчерскую службу своей управляющей компании или ТСЖ и оставить заявку о ненадлежащем качестве воды. При этом Вы должны сообщить свои ФИО, точный адрес квартиры и контактную информацию.

2. В течение двух часов с Вами должны согласовать время проверки – когда к Вам можно прийти и проверить температуру воды.

3. В согласованное время к Вам придет представитель управляющей организации для проверки качества горячего водоснабжения и выяснения возможных причин. Во время проверки специалист проведет замер температуры воды и составит соответствующий акт о результатах проверки. Акт проверки составляется как минимум в двух экземплярах – один из них для Вас. Ваша задача проконтролировать правильность

методики замера температуры ГВС, проверить правильность внесенных в акт сведений, при необходимости вписать свои замечания, поставить дату и подпись. Получить второй экземпляр акта.

Что Вы должны знать, когда у Вас производится замер температуры воды.

Замер производится в соответствии с требованиями Методических указаний МУК 4.3.2900-11 «Измерение температуры горячей воды систем централизованного горячего водоснабжения» (утв. Руководителем Роспотребнадзора 12.07.2011) с учетом примечания <2> пункта 5 Приложения №1 к Правил №354).

Методика замера температуры ГВС:

Для измерения температуры отбираемой горячей воды термометр (или датчик) погружают в центр литровой емкости для отбора. Измерения проводят при непрерывном токе воды в емкость. Результат измерения фиксируется после установления стабильных показаний термометра, но не более чем через 3 мин после начала отбора пробы.

Обратите внимание, что сливать воду перед замером температуры нужно не более 3 минут (примечания <2> пункта 5 Приложения №1 к Правил №354).

4. Если температура ГВС составила менее 57°C (допустимое отклонение днем 3°C, ночью 5°C), то вы можете подавать заявление на уменьшение платы за ГВС с даты составления вышеупомянутого акта. За каждые 3°C отступления от допустимых отклонений температуры плата снижается на 0,1% за каждый час отступления. За каждый час подачи горячей воды, температура которой ниже 40°C, оплата потребленной воды и вовсе производится по тарифу за холодную воду.

5. Уменьшение платы за некачественную ГВС производится до тех пор, пока из Вашего крана не пойдет вода горячее 57°C при этом данный факт должен быть проверен управляющей организацией и зафиксирован актом повторной проверки, также как и при первой проверке.

Если в своей следующей квитанции на квартплату Вы не обнаружили сведений о перерасчете, то в действие вступает часть 3 статьи 31 Закона РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей», согласно которым Вы дополнительно можете требовать неустойку (пеню) за просрочку выполнения Ваших законных требований в размере трех процентов от затрат на ГВС в прошедшем месяце.

Штраф за неправильное начисление

Помимо снижения платы за некачественную услугу законодатель также установил штраф в пользу потребителя, который взыскивается с лица, виновного в нарушении непрерывности предоставления и (или) качества коммунальных услуг, в порядке, установленном Правилами №354.

Если исполнителем нарушен порядок расчета платы за коммунальные услуги, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, то он обязан уплатить потребителю штраф в размере 50% от превышения неправильной платы над правильной. При поступлении Вашего письменного заявления о выплате штрафа УК не позднее 30 дней со дня поступления обращения обязано провести проверку правильности начисления и принять одно из следующих решений:

- 1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;
- 2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

Штраф выплачивается исполнителем не позднее двух месяцев со дня получения обращения потребителя, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности - путем снижения размера задолженности по внесению платы за коммунальные услуги до уплаты штрафа в полном объеме.

Ответственность потребителя

Однако, говоря об ответственности за некачественное предоставление жилищно-коммунальных услуг необходимо сказать и об ответственности потребителей (собственников и нанимателей) за несвоевременную оплату таких услуг. Так,

статья 155 Жилищного кодекса устанавливает, что лица, несвоевременно или не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ от невыплаченной в срок суммы за каждый день просрочки, начиная с 31-го дня. Начиная с 91-го дня, пени уже составит 1/130 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Однако увеличение установленных размеров пеней не допускается.

Параграф 3. Плата за жилое помещение

Согласно статье 39 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

Аналогичная норма содержится и в статье 290 Гражданского кодекса (ГК РФ) При этом собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество отдельно от своей квартиры. Право собственности на общее имущество МКД неразрывно связано с правом собственности на помещение в этом МКД.

Что входит в состав общего имущества в многоквартирном доме

Понятие общего имущества берет свои истоки в статье 36 ЖК РФ, которая уже была нами упомянута и в которой имеется перечень того, что законом отнесено к этому имуществу. Конечно, полный список вряд ли можно разместить в Кодексе, ведь страна у нас очень большая, дома наши строились в разные времена и имеют массу собственных особенностей. Но для понимания общих принципов, по которым мы можем

определить, относится ли какая-то часть дома к общему имуществу или нет, приведенная норма закона вполне позволяет. Кроме Жилищного кодекса состав общего имущества определен в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491. Ну и конечно, в соответствии со статьей 162 ЖК РФ, состав общего имущества многоквартирного дома должен быть указан в договоре управления.

Итак, в состав общего имущества включаются:

- помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения (далее - помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, мусороприемные камеры, мусоропроводы, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);
- крыши;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции);
- ограждающие не несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты и иные ограждающие не несущие конструкции);

- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенное для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов в помещения многоквартирного дома (далее - оборудование для инвалидов и иных маломобильных групп населения), находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- автоматизированные информационно-измерительные системы учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, в том числе совокупность измерительных комплексов (приборов учета, устройств сбора и передачи данных, программных продуктов для сбора, хранения и передачи данных учета) при наличии;
- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, отопления, электроснабжения;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

При определении состава общего имущества используются содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Реестр) сведения о правах на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом, а также сведения, содержащиеся в государственном земельном кадастре.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Структура платы за жилое помещение

Как уже было отмечено выше, часть 1 статьи 158 Жилищного кодекса устанавливает норму о том, что собственник обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле путем внесения платы за содержание жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Статья 154 ЖК РФ, определяющая структуру платы за жилое помещение и коммунальные услуги, расшифровывает понятие «плата за содержание жилого помещения», которая включает в себя плату за услуги, работы по управлению домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества.

Кем устанавливается плата за жилое помещение

Порядок определения размера платы за жилое помещение зависит от способа управления многоквартирным домом.

Если домом управляет управляющая компания, то размер платы определяется собственниками на их общем собрании. При этом размер платы за содержание определяется с учетом

предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Если в доме создано ТСЖ или ЖСК, то размер платы за содержание определяется на общем собрании членов такого товарищества или кооператива.

Но тут стоит отметить, что плата за жилое помещение применительно к ТСЖ или ЖСК носит иное название, а именно «обязательные платежи и (или) взносы членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива, или иного специализированного потребительского кооператива, связанные с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме», но по сути это то же самое.

Порядок определения размера платы за жилое помещение для граждан, проживающих в жилых помещениях домов системы социального обслуживания, в жилых помещениях фондов для временного поселения вынужденных переселенцев и лиц, признанных беженцами, а также в общежитиях, если в одной комнате в общежитии проживают несколько граждан, устанавливается собственниками указанных жилых помещений.

Требования к размеру платы за жилое помещение

Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в соответствии с требованиями законодательства.

Согласно статье 161 Жилищного кодекса РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

Надлежащее содержание общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства РФ.

Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества услуг и работ, порядок их оказания и выполнения устанавливаются Постановлением Правительства от 03.04.2013г. № 290 (далее – Минимальный перечень или Правила № 290).

Именно данным минимальным перечнем должны руководствоваться собственники, утверждая на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования в отношении своего дома. И неудивительно, что размер платы за жилое помещение для разных домов отличается, т.к. зависит от технических характеристик самого дома (например, наличие или отсутствие лифта, мусоропровода, чердака, размера придомовой территории и т.д.).

Таким образом, именно собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме утверждают размер платы за жилое помещение (содержание жилья), а также утверждают конкретный перечень работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Также стоит отметить, что размер платы за содержание собственники должны утверждать с учетом рекомендаций и предложений управляющей организации. Так как подразумевается, что УК - это специалисты и профессионалы, которых нанимают собственники для поддержания своего общего имущества в надлежащем состоянии, и они, как профессионалы лучше знают, что и когда нужно делать. Поэтому УК разрабатывает и предлагает собственникам перечень работ и услуг по содержанию с указанием их стоимости. А собственники на общем собрании могут только проголосовать за предложения управляющей организации или против представленных предложений. Следовательно, все вопросы и разногласия, относительно перечня услуг и работ по содержанию необходимо решать на этапе их подготовки, а на решение общего собрания выносить уже итоговый согласованный документ.

Если предложения УК не будут утверждены на собрании собственников (большинство проголосовали «ПРОТИВ»), то остается два варианта развития событий: первый – управляющая компания продолжает управлять домом в пределах обязательного перечня работ и услуг и в рамках средств, утвержденных собственниками в предыдущем году; либо УК может обратиться в суд для досрочного расторжения договора управления в связи с отсутствием договоренности о цене договора. В 95% случаев ситуация развивается по первому сценарию, а на следующий год УК вынуждена более плотно работать с собственниками, объясняя и обосновывая свои предложения и их стоимость.

Ответственность за нарушение качества выполнения работ и оказания услуг по содержанию общего имущества

В случае некачественного оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества Правилами № 491 предусмотрено изменение размера платы.

Заявление об уменьшении платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. Имеются временные ограничения предъявления претензий – 6 месяцев.

УК или ТСЖ обязаны в течение 2 рабочих дней с даты получения претензии направить собственнику извещение о дате его получения, регистрационном номере и последующем удовлетворении либо об отказе в его удовлетворении и указать причину отказа.

Размер платы за содержание жилого помещения уменьшается пропорционально количеству полных календарных дней нарушения от стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения. Размер уменьшения платы за содержание жилого помещения определяется по формуле:

$$\Delta P = \frac{P_y}{n_m} \times n_d,$$

где:

ΔP - размер уменьшения платы за содержание жилого помещения (рублей);

P_y - стоимость соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание жилого помещения (рублей);

n_m - количество календарных дней в месяце;

n_d - количество полных календарных дней, в течение которых оказывались и (или) выполнялись услуги или работы ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ аналогично фиксации некачественной коммунальной услуги оформляется актом. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы.

Параграф 4. Плата за капитальный ремонт

С 2014 года ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества для собственников помещений в многоквартирном доме стали обязательными (статья 169 ЖК РФ).

Однако законом предусмотрены случаи освобождения от оплаты капремонта:

- собственники, проживающие в доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;
- в случае принятия органом власти решения об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом;

- собственники квартир в новостройке на срок, установленный региональными властями.

Также для некоторых категорий граждан законом предусмотрены льготы по внесению взносов на капремонт:

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет и проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственники жилых помещений, достигшие возраста 70 лет в размере 50%;

- одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет и проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, собственники жилых помещений, достигшие возраста 80 лет в размере 100%.

Взносы, уплаченные на капитальный ремонт, образуют фонд капитального ремонта. Закон выделяет 2 способа формирования данного фонда: на специальный счет и на счете регионального оператора.

Специальный счет (спецсчет), это особенный счет в банке, на который перечисляются взносы только одного конкретного дома. Собственники этого дома сами управляют этим счетом, назначают лицо, которое будет взаимодействовать с банком, производить начисление и сбор взносов, и сами принимают решения, что и когда ремонтировать в своем доме.

Счет регионального оператора (в обиходе «общий котел») это тоже особенный счет в банке, но на него перечисляются взносы всех остальных собственников, которые не формируют фонд капремонта на спецсчете. Региональный оператор – это некоммерческая организация, учрежденная по решению региональных органов власти специально для формирования единого областного фонда капитального ремонта многоквартирных домов. Капремонт из общего котла проводится в соответствии с утвержденной в регионе программой, в соответствии с изношенностью и техническим состоянием дома, определяемых управляющей компанией.

Если собственники помещений в МКД формируют фонд капремонта на специальном счете, то размер ежемесячных взносов они утверждают самостоятельно на общем собрании, но не ниже установленного по региону.

Собственники, уплачивающие взносы капремонта в общий котел платят в размере, установленном региональными органами власти. Например, в Новосибирской области в 2018 году установлен минимальный размер взноса в размере 6,80 руб./кв.м., следовательно, собственник квартиры площадью 44м² обязан ежемесячно уплачивать взносы на капитальный ремонт в размере 299,2 рублей (44м² x 6,8руб.).

Способ формирования фонда в любое время в установленном порядке может быть изменен на основании решения общего собрания собственников. Однако, сменить спецсчет на общий котел гораздо проще и быстрее, чем перевести свои деньги от регионального оператора на свой специальный счет.

Ответственность за несвоевременную оплату взноса на капитальный ремонт

Собственники помещений в многоквартирном доме, которые несвоевременно или не полностью внесли взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день фактической оплаты, от не выплаченной в срок суммы за каждый день просрочки. Данная пеня уплачивается вместе со взносами на капремонт и входит в состав общего фонда капитального ремонта общего имущества (часть 14.1 статьи 155 ЖК РФ).

Параграф 5. Плата за пользование жилым помещением (плата за наем)

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание жилого помещения для

нанимателей жилых помещений по договорам социального найма устанавливаются органами местного самоуправления.

Плата за наем устанавливается в соответствии с методическими указаниями (Приказ Минстроя России от 27.09.2016 № 668/пр «Об утверждении методических указаний установления размера платы за пользование жилым помещением для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда»).

Также стоит отметить, что для некоторых категорий граждан Федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, устанавливающими порядок предоставления жилых помещений государственного жилищного фонда отдельным категориям граждан в соответствии с частью 3 статьи 49 Жилищного кодекса РФ, могут быть установлены другие условия определения размера платы за пользование жилым помещением.

Параграф 6. Льготы, субсидии и компенсация расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг

В связи с постоянным ростом тарифов на жилищно-коммунальные услуги и увеличением стоимости жилья, государство предоставляет денежную помощь малоимущим слоям населения, с целью помочь гражданам материально, и частично компенсировать затраты на оплату предоставляемых услуг.

Так, согласно части 9 статьи 156 Жилищного кодекса РФ малоимущие граждане, проживающие в квартире по договору социального найма, освобождаются от внесения платы за наем.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (далее - субсидии) предоставляются гражданам, если их ежемесячные расходы на квартплату, рассчитанные по региональным стандартам нормативной площади жилья, используемой для расчета субсидий, и размера регионального

стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг, устанавливаемого по правилам части 6 статьи 159 ЖК РФ, превышают величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи. Для семей со среднедушевым доходом ниже установленного прожиточного минимума максимально допустимая доля расходов уменьшается в соответствии с поправочным коэффициентом, равным отношению среднедушевого дохода семьи к прожиточному минимуму.

Право на субсидии имеют следующие граждане:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Предоставление субсидий носит заявительный характер. Субсидии предоставляются, как правило, местными органами по выплате пособий, с учетом постоянно проживающих совместно с заявителем членов его семьи.

Обязательным условием для предоставления субсидии является отсутствие задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

Порядок определения размера субсидий порядок их предоставления, перечень прилагаемых к заявлению документов, условия приостановки и прекращения предоставления субсидий, порядок определения состава семьи получателя субсидии и исчисления совокупного дохода такой семьи, а также особенности предоставления субсидий отдельным категориям граждан установлен Постановлением Правительства РФ от 14.12.2005г. № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Размер предоставляемой субсидии не должен превышать фактические расходы семьи на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Совокупный доход семьи или одиноко проживающего гражданина для предоставления субсидии определяется за 6 последних календарных месяцев, предшествующих месяцу подачи заявления о предоставлении субсидии.

Среднемесячный доход каждого члена семьи или одиноко проживающего гражданина определяется путем деления суммы его доходов, полученных в течение расчетного периода, на количество месяцев этого расчетного периода, в течение которых он имел данные доходы.

Среднедушевой доход семьи в расчетном периоде исчисляется путем деления среднемесячного совокупного дохода семьи на количество членов семьи.

Субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев.

Согласно статье 160 Жилищного кодекса РФ отдельным категориям граждан законами субъектов РФ и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления могут предоставляться компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг за счет средств соответствующих бюджетов.

Например, в Новосибирской области действует Постановление Правительства Новосибирской области от 19 марта 2014 года № 105-п «О Порядке начисления и обеспечения выплаты компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области». Согласно этому документу к отдельным категориям относятся: инвалиды войны; участники Великой Отечественной войны; ветераны боевых действий (только в части оплаты жилого помещения); лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», имеющие инвалидность; члены семей погибших (умерших) инвалидов и участников Великой Отечественной войны,

ветеранов боевых действий; бывшие несовершеннолетние узники концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны; инвалиды; семьи с детьми-инвалидами; граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС; граждане РФ, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении "Маяк" и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча; граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне; граждане из подразделений особого риска; ветераны труда; ветераны труда Новосибирской области; лица, имеющие почетное звание Российской Федерации, РСФСР или СССР; граждане, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области; работники образования, проживающие и работающие в сельской местности и поселках городского типа на территории Новосибирской области; многодетные и приемные семьи (только оплата коммунальных услуг); матери, награжденные знаком отличия «За материнскую доблесть»; лица, подвергшиеся политическим репрессиям и признанные реабилитированными, и лица, признанные пострадавшими от политических репрессий.

РАЗДЕЛ 2. КОНТРОЛЬ СОБСТВЕННИКОВ ЗА КАЧЕСТВОМ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Совет дома – основной контролер

После того, как мы разобрались, что такое плата за жилое помещение и коммунальные услуги, важно отметить, что каждый собственник должен знать, как осуществлять контроль за качеством оказания этих услуг.

Согласно пункту 4 части 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ договор управления должен содержать условия осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Таким образом, в Вашем договоре управления должны быть предусмотрены условия о порядке сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг) по содержанию и ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг, ежемесячное размещение в общедоступных местах многоквартирного дома графиков выполнения работ и оказания услуг по содержанию и ремонту общего имущества, списка лиц, уполномоченных собственниками на взаимодействие с управляющей организацией, сроки и периодичность подписания актов выполненных работ (оказанных услуг).

Полномочиями по контролю исполнения договора управления, согласно статье 161.1 Жилищного кодекса, обладает Совет многоквартирного дома (далее Совет дома) и, как правило, в качестве уполномоченных собственниками лиц в договоре также прописывают Совет дома.

В соответствии с пунктом 9 Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 года № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»,

сведения об оказании услуг и выполнении работ по содержанию общего имущества отражаются в актах, составляемых по утвержденной форме. Единая форма указанного акта до недавнего времени не была утверждена соответствующим государственным органом и управляющие компании сдавали свои работы по своим актам, которые зачастую являются приложением к договору управления. Однако, в 2015 году Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ разработало единую форму акта и утвердило ее своим Приказом от 26 октября 2015 г. №761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме». Данный приказ вступил в силу с 16 февраля 2016 года и таким образом, именно с этой даты управляющие организации должны оформлять все акты выполненных работ в утвержденной форме и хранить их в дальнейшем как составную часть технической документации многоквартирного дома.

Также стоит обратить внимание на то, что указанный акт составляется в двух экземплярах - один для управляющей организации, второй для собственников (в лице Совета дома или председателя Совета дома).

Кроме того, для удобства осуществления контроля за выполнением работ рекомендуется в Совете дома иметь копию плана работ, которые запланированы в Вашем доме на год, на квартал, на месяц. Имея такой план, Вы всегда сможете сверить предоставленные Вам акты с предполагаемыми в данный период работами, а при необходимости принять участие в мероприятиях управляющей компании, проводящихся в Вашем доме, например, в сезонных осмотрах, контрольном снятии показаний приборов учета и т.д.

Таким образом, в течение года управляющая компания выполняет предусмотренные перечнем и планом работы и услуги по содержанию общего имущества, а собственники, в лице Совета дома, контролируют исполнение договора

управления посредством приемки работ и услуг, участия в мероприятиях на доме, получения иной информации о проделанной работе.

Ежегодный отчет

В соответствии с частью 11 статьи 162 Жилищного кодекса РФ управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год. Как таковой единой формы отчета управляющих организаций законодательством не предусмотрено, но имеется рекомендованный перечень сведений, который должен содержаться в ежегодном отчете. Такой перечень утвержден Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 31.07.2014г. № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах» и приведен в Приложении №2 к Примерным условиям договора управления. Хотя данный перечень и является рекомендованным, надзорные органы при проведении проверки соответствия отчета управляющей организации руководствуются именно данными рекомендациями.

Итак, по окончании отчетного года собственник должен обладать следующей информацией:

- перечень работ и услуг, запланированных на год, периодичность и объем конкретных работ;
- стоимость работ и услуг по содержанию общего имущества, которая была утверждена решением общего собрания;
- акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества;
- отчет управляющей организации за прошедший год.

Собрав и проанализировав эту информацию, собственник может оценить, все ли запланированные работы были выполнены. И если какие-то работы или услуги не выполнены

или не оказаны, то стоимость таких работ должна быть вычтена из платы на содержание общего имущества. В этом случае в отчете по итогам года на доме должна быть отражена экономия средств, то есть остаток денег, которые можно, например, учесть при формировании размера платы на следующий год или запланировать какие-либо дополнительные работы по дому.

Однако не стоит путать экономию средств в результате не выполнения каких-то работ и ситуацию, когда все работы и услуги по содержанию общего имущества выполнены надлежащим образом, но за меньшие деньги. В конце 2017 года в статью 162 Жилищного кодекса внесены поправки, которые определили право управляющей компании оставлять себе деньги, сэкономленные при содержании общего имущества в прошлом году. Предполагается, что УК удалось выполнить все запланированные на год работы за меньшие средства, чем предполагалось (подешевели материалы, или подорожали менее, чем было запланировано), а со стороны собственников отсутствуют обоснованные претензии к качеству, тогда сэкономленный остаток является законной собственностью управленцев.

Что делать, если ваши права нарушены

К сожалению, пока нет идеальных управляющих организаций. Все они в той или иной мере и по тем или иным причинам допускают нарушение закона или прав собственников.

В первую очередь при нарушении прав собственнику необходимо направить в управляющую организацию письменное требование об устранении нарушений с указанием срока. Желательно, чтобы требование содержало ссылки на нормы закона, которые были нарушены. Иногда этого бывает достаточно для устранения нарушений или восстановления Ваших прав.

Если в установленный в требовании срок нарушения со стороны управляющей организации не были устранены или же

получен отказ в их устранения, то собственник может обратиться в государственные и муниципальные надзорные органы, которыми на территории Новосибирской области являются Государственная жилищная инспекция по Новосибирской области (ГЖИ), районная (или городская) прокуратура и муниципальная жилищная инспекция. У каждого надзорного органа свои полномочия и меры ответственности, применяемые к нарушителям.

ГЖИ является основным органом для осуществления жилищного надзора в сфере управления многоквартирными домами. Если управляющая организация не выполняет законных требований собственника, то последний имеет право обратиться в ГЖИ, которая по жалобе обязана провести проверку. Результаты проверки отражаются в акте, который составляется в двух экземплярах, один остается в деле, а другой под роспись вручается руководителю управляющей организации.

В случае, если нарушение подтвердится, ГЖИ выдает управляющей организации обязательное к исполнению предписание об устранении допущенного нарушения и устанавливает срок для его исполнения и принимает меры по контролю за устранением выявленных нарушений.

Также должностное лицо ГЖИ имеет право составлять протоколы об административном правонарушении. Основанием для составления протокола об административном правонарушении при исполнении государственной функции является непосредственное установление должностным лицом инспекции, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения, предусмотренного КоАП РФ.

Протокол об административном правонарушении со всеми материалами дела направляется судьей, в орган, должностному лицу, уполномоченным рассматривать дело об административном правонарушении, в течение трех суток с

момента составления протокола об административном правонарушении.

Еще к полномочиях ГЖИ относится исключение из реестра лицензий сведений о многоквартирном доме или многоквартирных домах и аннулирование лицензии.



Прокуратура также является одним из государственных органов, уполномоченных на проведение жилищного контроля.

Срок проведения проверки составляет до 30 дней с даты регистрации обращения. В случаях, когда факты, изложенные в обращении, не требуют дополнительного изучения и проверки, этот срок составляет 15 дней.

Согласно Закону о прокуратуре требования прокурора, вытекающие из его полномочий, перечисленных в ст.22 данного Закона, подлежат безусловному исполнению в установленный срок (п. 1 ст. 6 Закона о прокуратуре).

Закон о прокуратуре предусматривает следующие формы обращений прокурора (его заместителя):

- протест на правовой акт, противоречащий закону, нарушающий права и свободы человека и гражданина (ст. ст. 23, 28 Закона о прокуратуре);
- представление об устранении нарушения закона, прав и свобод человека и гражданина (п. 3 ст. 22, ст. ст. 24, 28 Закона о прокуратуре);
- постановление о возбуждении уголовного дела или производства об административном правонарушении (ст. 25 Закона о прокуратуре).
- предостережение о недопустимости нарушения закона (ст. 25.1 Закона о прокуратуре).

Основным видом мер реагирования прокуратуры в сфере ЖКХ по результатам проверки является **Представление** прокурора об устранении нарушений закона либо нарушений прав и свобод человека и гражданина, которое вносится прокурором или его заместителем в орган или должностному лицу, которые полномочны устранить допущенные нарушения. Представление подлежит безотлагательному рассмотрению. Конкретные меры по устранению допущенных нарушений закона, их причин и условий, им способствующих, должны быть приняты в течение месяца со дня внесения представления. О результатах принятых мер прокурор должен быть уведомлен в письменной форме. Если протест рассматривается коллегиальным органом, прокурору сообщается о дне заседания.

Важно! Органы прокуратуры не подменяют иные государственные органы и должностных лиц, которые осуществляют контроль за соблюдением прав и свобод человека и гражданина, не вмешиваются в оперативно-хозяйственную деятельность организаций (ч. 2 ст. 26 Закона о прокуратуре).

Жилищный контроль также осуществляется и на муниципальном уровне и называется муниципальный

жилищный контроль. Конкретное наименование органа, осуществляющего данные функции, устанавливает каждый муниципалитет самостоятельно.

Так, например, в г. Бердске эту функцию осуществляет отдел жилищно-коммунального хозяйства Администрации города Бердска, в г. Новосибирске – мэрия в лице департамента энергетики, жилищного и коммунального хозяйства, в г. Искитиме – муниципальное казенное учреждение «Управление ЖКХ».

Результатом муниципального контроля является:

- выдача предписаний об их устранении с указанием сроков;
- принятие мер по привлечению лиц, допустивших нарушения, к ответственности (направление в уполномоченные органы материалов, связанных с нарушениями обязательных требований, для решения вопросов о возбуждении уголовных (административных) дел по признакам преступлений (правонарушений);
- принятие мер по контролю за устранением выявленных нарушений, их предупреждению.

Важно! Органы, осуществляющие функции муниципального контроля самостоятельно к ответственности не привлекают. Они лишь направляют акты проверок в органы прокуратуры или ГЖИ, которые в свою очередь имеют право составлять протоколы о привлечении виновных лиц к административной ответственности.

РАЗДЕЛ 3. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Многие собственники из собственного опыта, как не просто организовать и провести общее собрание собственников. Самым главным в этой работе является соблюдение всех требований, предъявляемых Жилищным кодексом РФ к данному мероприятию. Мы подготовили данный материал для того, чтобы облегчить процесс проведения общих собраний и минимизировать риски признания принятых решений недействительными. В этом разделе рассмотрим все этапы подготовки к собранию и непосредственно проведения самого собрания. Также в конце данного пособия мы разместили образцы документов, на основе которых каждый собственник без труда сможет оформить и задокументировать проводимое собрание.

Все основные требования к порядку организации и проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме закреплены в статьях с 44 по 48 Жилищного кодекса РФ.

Согласно статье 45 Жилищного кодекса РФ общее собрание собственников может быть очередным и внеочередным. Очередное проводится ежегодно по инициативе любого из собственников в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом, если иной срок не установлен решением общего собрания. Внеочередные собрания могут проводиться в любое время по инициативе как собственников, так и управляющей организацией, которая управляет данным домом. Также в предусмотренных законом случаях созывать общее собрание собственников может и орган местного самоуправления. Независимо от того, является собрание очередным или внеочередным, к его компетенции относится принятие решений по вопросам, установленным в статье 44 Жилищного кодекса РФ. Помимо перечисленных в указанной статье Кодекс может содержать иные вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников.

Форма общего собрания собственников МКД

Общее собрание может проводиться в очной форме путем совместного присутствия собственников помещений для обсуждения повестки дня и принятия решения по ним, в форме заочного голосования путем передачи решений собственников в письменной форме в определенное место, и с 2015 года в очно-заочной форме, объединяющей в себе две первые формы собрания, т.е. собственники могут очно обсудить вопросы повестки и тут же принять по ним решения, или могут передать свои решения по той же повестке в письменном виде в определенное место и до определенного срока.

Кто имеет право участвовать в общем собрании собственников МКД и каким количеством голосов обладает

Правом на участие в собрании обладают все собственники помещений. Если помещение находится в совместной собственности, например, супругов без определения долей, то на собрании может голосовать один из супругов. Если помещение находится в долевой собственности у нескольких лиц, то каждый из них может участвовать в собрании только за себя.

Собственник обязан лично участвовать в общем собрании. Однако, собственник также имеет право уполномочить своего представителя участвовать в собрании и принимать решения, но для этого необходимо оформить полномочия представителя доверенностью, оформленной в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса РФ. Доверенность прикладывается к решению собственника помещения при голосовании и подлежит хранению вместе с материалами общего собрания.

Каждый собственник голосует на общем собрании определенным количеством голосов, количество которых пропорционально размеру общей площади помещения, принадлежащего собственнику. Проще всего количество голосов каждого собственника определить из расчета 1 голос = 1 кв.м помещения, принадлежащего собственнику.

Кворум для проведения общего собрания собственников

Общее собрание правомочно (имеется кворум) если:

- на очном собрании приняли участие собственники помещений или их представители, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов;
- по заочному голосованию решения по вопросам повестки получены от собственников помещений, обладающих более 50% голосов от общего числа голосов, до даты окончания приема таких решений;
- по итогам собрания, проведенного в очно-заочной форме, участие в таком собрании приняли собственники помещений, обладающие более 50% голосов от общего числа голосов.

Какие вопросы можно решать на общем собрании собственников МКД

Обращаем внимание, что Жилищный кодекс определил круг вопросов, решения по которым должны приняты большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов всех собственников помещений. Такие особо значимые вопросы предусмотрены пунктами 1-3.1, 4.2, 4.3 части 2 статьи 44 Кодекса, и к ним относятся:

- принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;
- принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный

размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

- принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

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

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

- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме

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

- принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

- принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Есть такие вопросы, которые могут быть решены только единогласно всеми собственниками, это решения о реконструкции дома, если в результате этого произойдет уменьшение размера общего имущества (п.3 ст.36 ЖК РФ).

Подготовка к проведению общего собрания собственников МКД

Подготовку общего собрания стоит начинать с получения информации о всех собственниках помещений. С 2018 года законодатель обязал управляющие организации и товарищества/кооперативы вести реестр собственников и предоставлять его любому собственнику по его письменному запросу в течение 5 дней, если такое обращение продиктовано необходимостью проведения общего собрания собственников. Эта информация необходима для определения общего количества голосов в доме и определения голосов каждого собственника, без чего невозможно объективно подвести итоги голосования.

В ходе подготовки к общему собранию также стоит детально продумать повестку собрания. Необходимо четко сформулировать каждый вопрос, чтобы избежать его двоякого

толкования в дальнейшем, тем более, что в соответствии со статьей 46 Жилищного кодекса РФ решения и протокол общего собрания являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников определенных обязанностей, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей, и являются обязательными для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании. Также стоит оценить реализацию или порядок исполнения такого решения в случае его принятия. В противном случае решение может быть принято собственниками, а кто и как должен его реализовать непонятно, как часто бывает, например, с решениями о назначении вознаграждения членам Совета дома: решили выплачивать вознаграждение, определили в каком размере, а в каком порядке это решение исполнить не решали.

Согласно пункту 4 статьи 45 Жилищного кодекса РФ инициатор собрания обязан сообщить остальным собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. Сделать это можно одним из способов:

- направить сообщение о проведении собрания каждому собственнику заказным письмом;
- вручить каждому собственнику лично под роспись;
- разместить сообщение о собрании в определенном месте, если такое место было ранее определено решением общего собрания (в каждом подъезде, на информационных стендах, досках и т.п.).

В соответствии с требованиями все той же статьи 45 в сообщении о проведении собрания должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (очное, заочное или

очно-заочное голосование)

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

4) повестка дня данного собрания;

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

Решения собственников

В соответствии со статьей 48 Жилищного кодекса РФ голосование на очном собрании может осуществляться посредством оформленных решений собственников в письменной форме. Однако при заочном голосовании и на собрании в очно-заочной форме решения собственников должны быть оформлены только в письменном виде. Также предусмотрены четкие требования к тому, что должно быть указано в решении собственника:

1) сведения о лице, участвующем в голосовании;

2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;

3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался».

По окончании срока принятия решений собственников по вопросам повестки, инициатор собрания вправе самостоятельно или счетной комиссией в случае ее избрания, проводить подсчет голосов. Сначала определяется правомочность собрания с использованием реестра собственников помещений. Если кворум имеется, то по каждому вопросу, поставленному на голосование, подсчитывается количество голосов с результатами голосования «за», «против», «воздержался».

Согласно пункту 6 статьи 48 Жилищного кодекса РФ

засчитываются голоса по тем вопросам, по которым собственником проставлен только один из возможных вариантов голосования — «за», «против» или «воздержался», в противном случае соответствующее решение признается недействительным. Если решение Собственника помещения содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

После окончания подсчета голосов результаты голосования необходимо оформить протоколом. Согласно части 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ решения общего собрания оформляются протоколами. В конце пособия размещен образец протокола общего собрания собственников, оформленный в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Таким органом власти в нашей стране является Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Минстрой) и именно в его компетенции находится вопрос определения требований к оформлению протокола общего собрания. Минстрой своим Приказом от 31 июля 2014г. № 411/пр, о котором мы выше уже упоминали, утвердил методические рекомендации по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, следовательно, для оформления протокола общего собрания в соответствии с требованиями законодательства необходимо руководствоваться именно рекомендациями Минстроя. Рекомендуется также отслеживать актуальность требований Минстроя, так как правила и требования периодически уточняют, подправляют, корректируют, по мере их применения на местах и выявления недоработок, пробелов и т.п.

Оформленный с учетом требования Минстроя протокол и решения собственников, являются официальными документами и имеют юридическое значение. К протоколу общего собрания нужно приложить документы, связанные с проведением собрания и с принятием решений, например, сведения о собственниках помещений, сообщение о проведении собрания и его вручении собственникам помещений, решения собственников помещений, доверенности, а также утвержденные общим собранием документы. Обратите внимание, что инициатор собрания не позднее чем через десять дней после его проведения обязан передать **подлинник** протокола и решений в управляющую организацию, правление товарищества собственников жилья или жилищного кооператива, в зависимости от формы управления в доме, которые в свою очередь обязаны передать эти подлинники в государственную жилищную инспекцию (ГЖИ), а при непосредственном способе управления многоквартирным домом сразу в государственную жилищную инспекцию. ГЖИ хранит данную документацию в течение трех лет, а в случае, если к ней в течение трех месяцев подряд поступили два и более протокола, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, инспекция обязана провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания.

Также законом установлено, что решения общего собрания, а также итоги голосования должны быть доведены инициатором собрания до сведения всех собственников помещений, в том числе и не принявших участие в собрании, в течение десяти дней со дня принятия этих решений. Сделать это нужно теми же способами, как и сообщение о проведении собрания.

Пунктом 5 статьи 46 Жилищного кодекса установлено, что **решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений**, в том числе для собственников, не принимавших участие в голосовании или голосовавшим

«против» по тем или иным вопросам повестки дня собрания.

В свою очередь любой собственник помещения вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием с нарушением требований Жилищного кодекса РФ, при условии, что он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения, и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник помещения узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника помещения не могло повлиять на результаты голосования, если допущенные нарушения не являются существенными, а принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику помещения.

При этом до подачи искового заявления в суд собственник, оспаривающий решение собрания, должен уведомить в письменной форме заблаговременно всех собственников помещений в многоквартирном доме о намерении обратиться с таким иском в суд и предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу. Остальные собственники помещений в МКД, не присоединившиеся в порядке, установленном процессуальным законодательством, к такому иску, в том числе имеющие иные основания для оспаривания данного решения, в последующем не вправе обращаться в суд с требованиями об оспаривании данного решения, если только суд не признает причины этого обращения уважительными.

РАЗДЕЛ 4. ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, РЕГУЛИРУЮЩИЕ ПРАВООТНОШЕНИЯ В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ И СОДЕРЖАНИЯ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В соответствии с Конституцией Российской Федерации (ст. 72) жилищное законодательство находится в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации.

Жилищное законодательство состоит из Жилищного кодекса, принятых в соответствии с ним других федеральных законов, а также изданных в соответствии с ними указов Президента Российской Федерации, постановлений Правительства Российской Федерации, нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти, принятых законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, нормативных правовых актов органов местного самоуправления.

Жилищный кодекс имеет верховенство перед иными нормативно-правовыми актами (ч.8 ст. 5 ЖК РФ).

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО

1. Конституция Российской Федерации.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ.
3. Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (ст. 7.21.-7.23). Содержит нормы об ответственности за административные правонарушения в области охраны собственности, в частности об ответственности за нарушение правил пользования этими помещениями, правил содержания и ремонта жилых домов или помещений, нормативов обеспечения населения коммунальными услугами (ст. 7.21 – 7.23 КоАП РФ).
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации».

6. Федеральный закон от 04.07. 1991 № 1541-І «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 25.06.1993 № 5242-І «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации».
8. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».
9. Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».
10. Федеральный закон от 23.11.2009 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
11. Федеральный закон от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении».
12. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании».
13. Федеральный закон от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ

1. Закон Новосибирской области от 14.02.2003 № 99-ОЗ «Об административных правонарушениях».
2. Закон НСО от 05.07.2013 №360-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
3. Закон НСО от 06.12.2013 №380-ОЗ «О порядке и условиях предоставления компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области».

4. Постановление Правительства НСО от 06.04.2015 №132-п «Об утверждении Порядка установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме».
5. Постановление Законодательного Собрания НСО от 01.07.2014 №261-п «Об определении размера предельной стоимости услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме».
6. Постановление Правительства НСО от 27.06.2014 №252-п «О Порядке утверждения краткосрочных (сроком на три года) планов реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
7. Постановление Правительства НСО от 15.05.2014 №201-п «Об утверждении Порядка принятия решения о предоставлении государственной поддержки на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и методики ее расчета».
8. Постановление Правительства НСО от 15.05.2014 №200-п «Об утверждении Порядка привлечения подрядных организаций для оказания услуг и (или) выполнения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах».
9. Постановление Правительства НСО от 22.11.2013 №512-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Новосибирской области».
10. Постановление губернатора НСО от 13.04.2015 №68 «О Совете по капитальному ремонту многоквартирных домов на территории Новосибирской области».
11. Постановление Правительства НСО от 16.02.2015 № 66-п «Об утверждении государственной программы Новосибирской области «Жилищно-коммунальное хозяйство Новосибирской области в 2015-2020 годах».

12. Распоряжение Правительства НСО от 30.12.2014 №500-рп «Об утверждении комплекса мер («дорожной карты») по развитию жилищно-коммунального хозяйства Новосибирской области».

13. Постановление губернатора НСО от 30.04.2014 №78 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Новосибирской области на долгосрочный период 2014-2018 годов».

14. Постановление Правительства НСО от 19.03.2014 №105-п «О Порядке начисления и обеспечения выплаты компенсаций расходов на оплату жилого помещения и (или) коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающих на территории Новосибирской области».

15. Постановление Правительства НСО от 28.09.2009 №351-па «О Фонде модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области».

16. Постановление Правительства НСО от 13.11.2013 №490-п «О наделении некоммерческой организации «Фонд модернизации и развития жилищно-коммунального хозяйства муниципальных образований Новосибирской области» полномочиями регионального оператора, осуществляющего деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Новосибирской области».

НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ

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

2. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 № 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».

3. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и порядке их оказания и выполнения».

4. Постановление Правительства РФ от 15.05.2013 №416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами».

5. Постановление Правительства РФ от 28.03.2015 № 289 «О Порядке информирования о возникновении отдельных оснований прекращения деятельности по управлению многоквартирным домом».

6. Постановление Правительства РФ от 06.02.2006 № 75 «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом».

7. Постановление Правительства РФ от 28.10.2014 № 1110 «О лицензировании предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

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

9. Постановление Правительства РФ от 21.10.2011 № 850 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном утверждать порядок осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

10. Постановление Правительства РФ от 21.01.2006 № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями».
11. Постановление Правительства РФ от 23.05.2006 № 306 «Об утверждении правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».
12. Постановление Правительства РФ от 23.08.2010 № 646 «О принципах формирования органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации перечня мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме».
13. Постановление Правительства РФ от 25 апреля 2011 г. № 318 «Об утверждении правил осуществления государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности».
14. Постановление Правительства РФ от 14.05.2013 № 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».
15. Постановление Правительства РФ от 21.07.2008 № 549 «Об утверждении правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан».
16. Постановление Правительства РФ от 14.12.2005 № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».
17. Постановление Правительства РФ от 21.05.2005 № 315 «Об утверждении типового договора социального найма жилого помещения».
18. Постановление Правительства РФ от 26.01.2006 № 42 «Об утверждении правил отнесения жилого помещения к специализированному жилищному фонду и типовых договоров найма специализированных жилых помещений».
19. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым

помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции».

20. Постановление Правительства РФ от 28.03.2012 № 253 «Об утверждении требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг».

21. Постановление Правительства РФ от 06.01.2015 № 10 «О порядке осуществления производственного контроля качества и безопасности питьевой воды, горячей воды».

22. Постановление Правительства РФ от 22.06.2015 № 610 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2015-2017 годы».

23. Постановление Правительства РФ от 30.04.2014 № 400 «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации».

24. Постановление Правительства РФ от 24.05.2007 № 316 «Об утверждении правил определения условий деятельности организаций коммунального комплекса, объективное изменение которых влияет на стоимость услуг этих организаций».

25. Постановление Правительства РФ от 17.12.2014 № 1380 «О вопросах установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

26. Постановление Правительства РФ от 27.08.2012 № 857 «Об особенностях применения правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

27. Распоряжение Правительства РФ от 21.06.2010 № 1047-р «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил, в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

ВЕДОМСТВЕННЫЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ

Государственный комитет Российской Федерации
по строительству и жилищно-коммунальному комплексу
(Госстрой)

Создан 24.11.1999, упразднен в 2004г.

1. Приказ Госстроя от 28.12.2000 № 303 «Об утверждении методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда».
2. Постановление Госстроя от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда».
3. Приказ Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения».
4. Приказ Госстроя РФ № 139 от 9 декабря 1999 года «Об утверждении рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда»

Министерство регионального развития Российской Федерации
(Минрегион)

создан 13.09.2004г., упразднен 08.09.2014г.

1. Приказ Минрегиона РФ от 24.11.2011 № 543 «Об определении адреса официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».
2. Приказ Минрегиона РФ от 02.04.2013г. № 124 «Об утверждении Регламента раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, путем ее

опубликования в сети Интернет и об определении официального сайта в сети Интернет, предназначенного для раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

3. Приказ Минрегиона РФ от 09.04.2012 № 162 «Об утверждении Порядка осуществления уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации контроля за соблюдением стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

4. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 № 14314-PM/07 «О сроках возникновения обязанности приступить к управлению многоквартирным домом».

5. Письмо Минрегиона РФ от 20.12.2006 № 14316-PM/07 «О передаче многоквартирных домов при выборе способа управления».

6. Письмо Минрегиона РФ от 21.07.2006 № 6301-PM/07 «О подготовительной работе по проведению открытого конкурса по отбору управляющих организаций для управления многоквартирными домами».

Министерство строительства и жилищно-коммунального
хозяйства Российской Федерации (Минстрой)
создан 1 ноября 2013г.

1. Приказ Минстроя России от 31.07.2014 N 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах».

2. Приказ Минстроя РФ № 691/пр, Приказ Минкомсвязи РФ N 368 от 29.09.2015 «Об утверждении состава сведений о многоквартирных домах, деятельность по управлению которыми осуществляют управляющие организации,

подлежащих размещению в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

3. Приказ Минстроя России № 934/пр, Минкомсвязи России № 504от 30.12.2014 «Об определении официального сайта государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"».

4. Приказ Минстроя России от 22.12.2014 № 882/пр «Об утверждении форм раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

5. Письмо Минстроя России от 09.10.2015 N 32582-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с осуществлением лицензионного контроля в сфере предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

6. Письмо Минстроя России от 29.06.2015 № 20078-ОЛ/04 «По вопросу лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

7. Письмо Минстроя России от 17.06.2015 № 18624-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с раскрытием информации организациями, осуществляющими предпринимательскую деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

8. Письмо Минстроя России от 24.04.2015 № 12258-АЧ/04 «Об отдельных вопросах, возникающих в связи с введением лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

9. Письмо Минстроя России от 03.02.2015 № 2376-ОД/04 «По вопросу лицензирования предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами».

10. Письмо Минстроя России от 21.10.2015 N 34131-ЛГ/04 «О плате за водоотведение и отопление в многоквартирном доме».

11. Письмо Минстроя России от 29.12.2015 N 42868-ОД/04 «Об определении норматива потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды».

12. Приказ Минстроя России от 26 октября 2015 г. № 761/пр «Об утверждении формы акта приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме».

Министерство экономического развития Российской Федерации
(Минэкономразвития)

1. Приказ Минэкономразвития РФ от 17 февраля 2010 г. № 61 «Об утверждении примерного перечня мероприятий в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности, который может быть использован в целях разработки региональных, муниципальных программ в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности».

Министерство энергетики
Российской Федерации (Минэнерго)

1. Приказ Минэнерго РФ от 12.03.2013 № 103 «Об утверждении правил оценки готовности к отопительному периоду».

ГОСТы и СанПины

1. ГОСТ Р 56192-2014. Национальный стандарт Российской Федерации. Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами.

2. ГОСТ Р 51929-2002 Услуги жилищно-коммунальные. Термины и определения.

3. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р), утв. Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446.

**РАЗДЕЛ 5. АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ ОРГАНОВ,
УПОЛНОМОЧЕННЫХ НА ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ ФУНКЦИЙ
ГОСУДАРСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ И НАДЗОРА В СФЕРЕ
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА**

Государственная жилищная инспекция Новосибирской области
Юридический (почтовый) адрес: 630011, г. Новосибирск, ул.
Красный проспект 18,

Фактический адрес: 630099, г. Новосибирск, ул. Ленина, 1, к. 315
Телефоны: приемная (383) 202-07-57, факс (383) 203-59-00,
Консультации по жилищным вопросам (383)303-44-69,203-51-55
Сайт: <http://www.gji.nso.ru>, электронная почта: gjinso@nso.ru

Режим работы:

понедельник-четверг: с 9-00 до 18-00, пятница – с 9-00 до 17-00.
обед: с 13-00 до 13-48

Выходные дни: суббота, воскресенье, праздничные дни

Личный прием граждан осуществляется:

- начальником инспекции, каб. 315,

- заместителями начальника инспекции каб. 313, 327, 403, 461
каждую пятницу с 14-00.

Предусмотрена предварительная запись по телефону 202-07-57.

На сайте также предусмотрена форма для электронного
обращения.

Представительство Государственной жилищной инспекции
Новосибирской области в г. Бердске

Фактический адрес: 633010, г. Бердск, Пушкина, 38, каб. 10.

Контактный телефон: (383-41) 2-01-40

**Муниципальные жилищные инспекции
в Новосибирской области:**

город Бердск:

Отдел жилищно-коммунального хозяйства администрации
города Бердска

Адрес: 633010, г. Бердск, ул. Черемушная, д. 5/1

Телефоны: (38341) 4-00-11

Режим работы: понедельник-четверг с 8-00 до 17-15, пятница с 8-00 до 16-15, обед 12-00 до 13-00

Электронная почта: adm.zhilkontrol@gmail.ru

Административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля утвержден Постановлением Администрации города Бердск от 15.07.2013г. № 2804 в редакции Постановления Администрации города Бердска от 17.03.2015г. № 1028.

город Новосибирск:

Управление муниципальной жилищной инспекции

Адрес: 630099, Новосибирск, ул. Трудовая, 1, каб. 322

Телефоны: приемная: 228-88-04

Сайт: www.degkh.ru

Режим работы: понедельник-четверг с 9-00 до 18-00, пятница , обед с 12-30 до 13-30

Личный прием начальника управления - еженедельно по пятницам с 14-00 час до 17-00 час

Административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля утвержден Постановлением Мэрии г. Новосибирска от 14.08.2013г. № 7666.

город Обь:

Администрация города Оби

Адрес: 633102, г. Обь, ул. Авиационная, д.12

Телефоны: (38372) 5-16-40, (383) 216-96-54, факт: (38373) 50-994

Сайт: www.gorodob.ru

Электронная почта: admob_main@sibmail.ru

Режим работы: понедельник - четверг: с 8-00 до 17-00, пятница: с 8-00 до 16-00 Обед: с 13-00 до 14-00

город Искитим:

Муниципальное казенное учреждение «Управление жилищно-коммунального хозяйства»

Адрес: 633204, г. Искитим, микрорайон Подгорный, 11а

Телефоны: (383-43) 9-23-40,

Сайт: www.admiskitim.ru

Электронная почта: uzkh-iskitim@mail.ru

Режим работы: понедельник - четверг: с 7-45 до 17-00; пятница:
с 7-45 до 16-00; обед: 13-00 до 14-00

Административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля утвержден Постановлением администрации города Искитима от 11.08.2014 № 1603.

Рабочий поселок Линево Искитимского района:

Администрация рабочего поселка Линево Искитимского района
Новосибирской области

Адрес: 633216, р.п.Линево Искитимский район, ул.Листвянская,
1

Телефоны: Приёмная (38343) 3-12-17, факс (383-43) 50-258

Сайт: www.адм-линево.рф

Электронная почта: linevoadm@rambler.ru

Режим работы: пн.-пт. с 8-00 до 17-00, обед 13-00 до 14-00

Административный регламент осуществления муниципального жилищного контроля утвержден Постановлением Администрации рабочего поселка Линево от 15.10.2013 № 218.

Рабочий поселок Кольцово:

Отдел жилищного и коммунального хозяйства

Адрес: 630559, Новосибирская область, рабочий поселок
Кольцово, 37.Телефоны: (383) 349-98-64, (383) 349-51-12

Сайт: www.kolcovo.ru

Режим работы: понедельник-четверг с 8-30 до 17-30, пятница с
8-30 до 16-30, обед с 13-00 до 14-00

Рабочий поселок Краснообск:

Отдел строительства и жилищно-коммунального хозяйства
Администрации поселка Краснообск

Адрес: 6330501, р.п. Краснообск, здание 25, каб. 306

Телефоны: (383) 348-38-53,

Сайт: www.krasnoobsk.nso.ru

Электронная почта: krasnoobsk-am@ya.ru

Режим работы: понедельник-четверг: с 8-30 до 17-30, пятница: с 8-30 до 16-30, обед с 12-30 до 13-30

Департамент по тарифам Новосибирской области

Адрес: 630005, г. Новосибирск, ул.Фрунзе, 96, 7 этаж

Адрес электронной почты: tarifnso@yandex.ru

Телефон/факс приемной: 224-44-04

Полномочия, задачи и функции:

Департамент по тарифам Новосибирской области является областным исполнительным органом государственной власти Новосибирской области, осуществляющим исполнительно-распорядительную деятельность и нормативное правовое регулирование в сфере государственного регулирования цен (тарифов) и ценообразования.

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Новосибирской области (Роспотребнадзор)

Адрес: 630132, г. Новосибирск, ул. Челюскинцев, д.7а, тел.: +7 (383) 220-28-75

Сайт: www.54.rospotrebnadzor.ru/

Адрес для электронных обращений:

Upravlenie@54.rospotrebnadzor.ru

Консультации специалистов по тел.: 8(383)201-08-59

Горячая линия 8-800-350-50-60.

РАЗДЕЛ 6. ОБРАЗЦЫ ДОКУМЕНТОВ

Приведенные ниже образцы документов разработаны с учетом требований Жилищного кодекса РФ, с использованием Методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, утвержденных Приказом Минстроя России от 31.07.2014 № 411/пр «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах», а также руководствуясь опытом работы специалистов Правового центра «Защита», собственной и сложившейся судебной практикой. Предложенные образцы могут помочь качественно организовать и документально оформить общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме и избежать при этом наиболее часто допускаемых ошибок.

Список образцов:

1. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
2. Доверенность на голосование.
3. Реестр собственников помещений.
4. Реестр вручения сообщений о проведении общего собрания.
5. Бюллетень для голосования (решение собственника).
6. Протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.
7. Уведомление собственников помещений о решениях общего собрания.

Сообщение

о проведении общего собрания собственников помещений
многоквартирного дома № ____ по ул. _____,
г. _____

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме по адресу г. _____, ул. _____, д. ____ (далее – многоквартирный дом), проводится по инициативе собственника квартиры № _____ (ФИО полностью) в очно-заочной форме.

Очное обсуждение вопросов повестки собрания и принятие решения по ним состоится: _____ (указать дату, время, место).

Начало регистрации участников собрания – _____ (указать время).

При себе иметь документ, удостоверяющий личность (паспорт) и свидетельство на квартиру (или иной документ).

Заочная часть голосования по настоящей повестке будет проведена: _____ (указать дату начала и дату окончания сбора бюллетеней).

Бюллетени с решениями собственников по вопросам повестки просим необходимо передавать: _____

(указать место, время (период)).

Ознакомиться с информацией и материалами, которые будут представлены на собрании, можно: _____ (указать место, время, период).

Повестка собрания:

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью избранных собранием председателем собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. ____) и секретаря собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. ____).

2. Утвердить способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях на общих собраниях собственников – размещение на информационных стендах на 1 этаже всех подъездов многоквартирного дома.

3. Установить размер платы за жилое помещение (содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома) в размере _____ (руб. с кв.м. в месяц).

Дополнительно сообщаем, что если Вы не можете принять личное участие в голосовании на общем собрании, то за Вас может проголосовать Ваш представитель, имеющий доверенность на голосование, оформленную в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверенной нотариально.

Инициатор (инициативная группа): _____ /Ф.И.О., номер квартиры

ОБРАЗЕЦ 2

Доверенность № _____

_____ (дата прописью)

Я, _____,

(Ф.И.О. собственника помещения в многоквартирном доме)

паспорт серия _____ № _____,

выданный « _____ » _____

г. _____,

на праве собственника квартиры № _____ по адресу: _____

_____ (указываются данные документа,

подтверждающего право собственности на помещение)

настоящим

доверяю _____

(Ф.И.О. представителя)

_____ (паспортные данные представителя)

представлять

интересы _____

(Ф.И.О. собственника жилого помещения)

на общем собрании собственников многоквартирного дома,
расположенного по адресу: _____

с правом голосования по вопросам, поставленным на голосование
общим собранием в повестке дня.

Настоящая доверенность выдана сроком на _____

_____ без права передоверия.

Подпись _____

(Ф.И.О. собственника помещения)

ОБРАЗЕЦ 3

Реестр собственников помещений

в многоквартирном доме № ____ по ул. _____, г. _____

Общие характеристики многоквартирного дома:

Количество квартир _____

количество нежилых помещений - _____

общая площадь всех помещений _____ кв.м.

общее количество голосов собственников помещений _____.

№ п/п	№ кв./помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Общая площадь помещения (кв.м.)	Количество голосов	Сведения о документе на право собственности
1					
2					
3					
Всего:					

Настоящий реестр составлен «__» _____ 2018 года,

Инициатор (инициативная группа): _____/Ф.И.О., номер квартиры

ОБРАЗЕЦ 4

Реестр вручения сообщений

о проведении общего собрания собственников помещений многоквартирного дома № ____ по ул. _____, г. _____

Настоящим подтверждаю, что с Сообщением о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме № ____ по ул. _____, г. _____ в очно-заочной форме, проводимого по инициативе _____ собственника

(ФИО инициатора, № квартиры)

по следующим вопросам повестки дня:

1. _____.
2. _____.
3. _____.

ознакомлен, бланк бюллетеня (решения) для голосования в получил.

№ п/п	№ кв./помещения	Ф.И.О. собственника помещения	Подпись	Дата получения уведомления	Примечания (адрес почтового отправления, место размещения и т.п.)
1	22	Иванов Иван Иванович		01.01.2018	
2					
3					

Бюллетень кв. № _____

для голосования по вопросам, поставленным на повестку общего собрания собственников помещений многоквартирного дома по адресу: № _____ по ул. _____, г. _____

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится по инициативе собственника квартиры № _____ (ФИО полностью) в очно-заочной форме.

Очное обсуждение вопросов повестки собрания и принятие решения по ним состоится: (указать дату, время, место).

Заочная часть голосования по настоящей повестке будет проведена: (указать дату начала и дату окончания сбора бюллетеней).

Бюллетени с решениями собственников по вопросам повестки просим передавать: (указать место, время (период)).

Настоящий бюллетень является волеизъявлением собственника как на очном, так и на заочном голосовании, проведенном по настоящей повестке.

I. Сведения о собственнике квартиры (нежилого помещения):

Заполняется физическим лицом:

Ф.И.О. (полностью) _____

II. Сведения о представителе собственника квартиры (нежилого помещения):

заполняется следующими лицами (поставить галочку против нужного пункта):

1) законным представителем (родителем, опекуном, попечителем) за собственника в случае, если собственник является несовершеннолетним или признан недееспособным;

2) представителем физического или юридического лица, действующим по доверенности;

Ф.И.О. (полностью) _____

Число, месяц, год рождения: « ___ » _____ г.

Адрес места регистрации: _____

III. Данные о квартире (нежилом помещении): номер: _____, общая площадь: _____ кв. м., размер доли, принадлежащей собственнику (в виде дроби, например: 1, или $\frac{1}{2}$, или $\frac{3}{4}$ и т.п.) _____

Сведения о документе, удостоверяющем право на квартиру (нежилое помещение): _____

Решения по вопросам повестки собрания:

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью избранных собранием председателя собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____) и секретаря собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____).

Протокол

общего собрания собственников помещений многоквартирного дома №

_____ по ул. _____, г. _____

_____ (Указать город)

_____ (Указать дату составления протокола)

В соответствии с Жилищным кодексом РФ (ст. 44-48) в доме № _____ по ул. _____, г. _____ по инициативе собственника квартиры № _____ (указать ФИО полностью) проведено общее собрание собственников помещений в очно-заочной форме.

О проведении собрания все собственники помещений многоквартирного дома извещены надлежащим образом.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме - _____ кв. м.

В очной части собрания приняли участие собственники - _____ кв. м.,

в заочной части собрания приняли участие собственники - _____ кв. м.

Общее количество голосов собственников, принявших участие в собрании _____ кв.м., что составляет _____ % от общего числа голосов собственников многоквартирного дома. Кворум имеется.

Повестка собрания:

1. Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью избранных собранием председателем собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____) и секретаря собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____).
2. Утвердить способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях на общих собраниях собственников – размещение на информационных стендах на 1 этаже подъездов многоквартирного дома.
3. Установить размер платы за жилое помещение (содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома) на 2018 календарный год в размере _____ (руб. с кв.м. в месяц).

РЕШЕНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

1 вопрос повестки

Голосовали:

«за» - _____ кв. м. (_____ % от числа собственников принявших участие в собрании).

«против» - _____ кв. м. (_____ % от числа собственников принявших участие в собрании).

«воздержались» – _____ кв. м. (_____ % от числа собственников принявших участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Решения, принятые на общем собрании, оформить протоколом за подписью избранных собранием председателем собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____) и секретаря собрания – _____ (ФИО полностью) (кв. _____).

2 вопрос повестки

Голосовали:

«за» - _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

«против» - _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

«воздержались» – _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Утвердить способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о проведении общих собраний собственников и способ уведомления собственников помещений многоквартирного дома о принятых решениях на общих собраниях собственников – размещение на информационных стендах на 1 этаже подъездов многоквартирного дома № _____ по ул. _____, г. _____.

3 вопрос повестки

Голосовали:

«за» - _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

«против» - _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

«воздержались» – _____ кв. м. (____% от числа собственников принявших участие в собрании).

РЕШИЛИ:

Установить размер платы за жилое помещение (содержание общего имущества собственников помещений многоквартирного дома) на 2018 календарный год в размере _____ (руб. с кв.м. в месяц).

Приложения:

1. Реестр собственников помещений в многоквартирном доме (представителей собственников) на _____ листах.
2. Сообщение о проведении общего собрания собственников помещений на листах.
3. Реестр вручения собственникам помещений извещений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме на листах.

4. Список регистрации собственников помещений, присутствовавших на собрании.

5. Доверенности представителей собственников помещений в количестве ____ штук.

6. Бюллетени голосований в количестве _____ штук

Председатель собрания _____ / _____ /

Секретарь собрания _____ / _____ /

ОБРАЗЕЦ 7

Уведомление собственников помещений
многоквартирного дома № ____ по ул. _____, г.

о решениях общего собрания, проведенного в очно-заочной форме
соответствии с сообщением от «__» _____ 2018 г. по инициативе
собственника

(ФИО инициатора, № квартиры)

УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ ПОМЕЩЕНИЙ!

О проведении собрания все собственники помещений многоквартирного дома извещены надлежащим образом.

Общая площадь жилых и нежилых помещений в доме - _____ кв. м.

В очной части собрания приняли участие собственники - _____ кв.м.,
в заочной части собрания приняли участие собственники - _____
кв.м. Общее количество голосов собственников, принявших участие в
собрании _____ кв. м., что составляет _____ % от общего числа
голосов собственников многоквартирного дома. Собрание правомочно.

Общим собранием приняты следующие решения:

1. _____.

Решение принято _____% голосов, от голосов собственников, принявших участие в собрании

Голосовало: «за» _____, «против» _____, «воздержался» _____,
количество решений, признанных недействительными _____.

2. _____.

Решение принято _____% голосов, от голосов собственников, принявших участие в собрании

Голосовало: «за» _____, «против» _____, «воздержался» _____,
количество решений, признанных недействительными _____.

3. _____.

Решение принято _____% голосов, от голосов собственников, принявших участие в собрании

Голосовало: «за» _____, «против» _____, «воздержался» _____,
количество решений, признанных недействительными _____.

Протокол, решения собственников и иная документация, связанная с
проведения данного общего собрания хранится _____

(указать место хранения, контактное лицо)

Благодарим собственников помещений, принявшие участие в голосовании, за
участие в общем собрании!

Инициатор (инициативная группа): _____

(Ф.И.О., номер квартиры)