

Глава 1

Введение

Основные участники сферы ЖКХ	3
Кто контролирует ЖКХ?	5
Жилищные и коммунальные услуги	7
Собственник: какие у него права и обязанности?	8
Общее имущество в многоквартирном доме	9

Глава 2

Общее собрание собственников помещений.

Совет многоквартирного дома и его председатель

Что решается на общем собрании собственников помещений?	12
Как проводится общее собрание собственников помещений?	13
Решения общего собрания собственников многоквартирного дома	16
Голосование на общем собрании собственников	16
Собрание в заочной форме: как его провести?	19
Очно-заочная форма проведения собрания	20
Председатель совета многоквартирного дома	22

Глава 3

Способы управления многоквартирным домом

Непосредственное управление многоквартирным домом	23
Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)	24
Как создать ТСЖ?	25
Органы управления ТСЖ	27
Управление управляющей организацией (УО)	30
Лицензирование деятельности по управлению многоквартирными домами	32
Привлечение собственников к участию в судьбе многоквартирного дома	33

АННОТАЦИЯ

Вашему вниманию представлена первая часть первого в России учебника для потребителей услуг ЖКХ. Специфические отраслевые темы рассказываются простым языком с иллюстрациями и доступными разъяснениями.

Азбука для потребителей услуг ЖКХ подготовлена в целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг, формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме. Учебный материал первой части учебника содержит детальный разбор жилищного законодательства по таким вопросам, как:

- состав общего имущества в многоквартирном доме;
- проведение общего собрания собственников;
- способы управления многоквартирным домом

Азбука для потребителей услуг ЖКХ будет интересна всем, кто владеет и пользуется собственностью в многоквартирном доме и желает улучшить свои знания по управлению имуществом. Книга научит экономить плату за услуги, а именно — выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально использовать коммунальные услуги.

Глава 1. Введение

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом, и во втором случае жилье необходимо содержать, иначе оно ветшает, приходит в негодность, и в нем становится невозможно и опасно жить.

В первом случае содержание жилья может осуществляться собственником самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей.

Во втором случае, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других элементов, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые нужно содержать в надлежащем техническом состоянии.

Для того чтобы обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и централизованное предоставление коммунальных ресурсов в многоквартирных и индивидуальных жилых домах, существует сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Необходимость объяснить предмет деятельности жилищно-коммунального хозяйства связана с тем, что большинство собственников и нанимателей жилья на сегодняшний день имеют о нем, к сожалению, смутное представление. Среднестатистический житель многоквартирного дома и по сей день считает, что всё то, что расположено за его квартирой (подъезд, лифт, двор), является заботой публичной власти, но никак не владельцем квартир в этом доме.

Вместе с тем отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства строятся на рыночных принципах, а это значит, что собственники должны научиться быть грамотными потребителями услуг для своего дома и уметь контролировать качество их предоставления.

Обо всем этом подробнее мы расскажем вам на страницах Азбуки для потребителей услуг ЖКХ.

Собственник квартиры



Свидетельство на собственность



ПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

Жильцы имеют разные документы на квартиры

Собственник квартиры — муниципалитет



Договор социального найма



НЕПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

Собственник квартиры



Договор аренды



СЪЕМНАЯ КВАРТИРА

Основные участники сферы ЖКХ

Жилищно-коммунальное хозяйство — сложная система, основанная на имущественных отношениях. В нее входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды. В идеале главная цель всех звеньев этой системы — сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе — чисто и уютно и, главное, чтобы собственникам жилья не приходилось платить за это слишком дорого. Что нужно сделать для того, чтобы достичь идеала? Этот вопрос мы и постараемся прояснить на страницах учебника.

Для начала разберемся с определениями, чтобы не возникло путаницы.

Собственник помещения в многоквартирном доме — лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме.

Собственник помещения — это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже многоквартирного дома. Хозяин имеет свидетельство о праве собственности. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живете в муниципальной или съемной квартире, вы — наниматель помещения.

Управляющая организация — организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном

Где это сказано? ч. 2 ст. 162 Жилищного кодекса РФ.

доме, услуги по управлению им, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

Управляющую организацию мы привыкли называть управляющей компанией (УК), ЖЭКом, ДУКом, ЖРП и т. д. Это компания, которая занимается содержанием и ремонтом общего имущества, управлением им, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома (крыш, подъездов, лифтов, электропроводки), осуществляет предоставление качественных коммунальных услуг — словом, занимается всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления. При этом форма договора управления утверждена приказом Минстроя РФ № 411 от 31.07.2014 г.

Ресурсоснабжающая организация — организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Ресурсоснабжающая организация — это поставщик коммунальных ресурсов. Такие организации превращают многоэтажный дом из бетонной коробки в истинно жилое помещение, подключая его к электричеству, газу, воде, отоплению. В разных регионах они могут называться по-разному.

Товарищество собственников жилья — некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности, направленной на предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в данном доме.

Товарищество собственников жилья — это некоммерческая организация. Цель ТСЖ — не извлечь выгоду, а управлять общим имуществом, заниматься его содержанием и ремонтом, предоставлять коммунальные услуги. Следует отметить, что содержание общего имущества ТСЖ может заниматься са-

Где это сказано?
ч. 1 ст. 135
Жилищного
кодекса РФ.

мостоятельно, имея в штате необходимых специалистов (сантехника, электрика, инженера), а может нанять для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Исполнитель коммунальных услуг — организация или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

Исполнитель коммунальных услуг — это та компания (или индивидуальный предприниматель), которая непосредственно предоставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги предоставляет или управляющая компания (чаще), или те же РСО (в случаях, оговоренных законом).

Немалую роль в работе коммунального хозяйства играют и местные власти, и само государство. Подробно их функции и обязанности прописаны в статьях 12, 13, 14 Жилищного кодекса РФ.

Кто контролирует ЖКХ?

Сфера жилищных и коммунальных услуг касается каждого человека, поэтому она нуждается в надзоре и контроле со стороны государства. Государственные и муниципальные органы следят за выполнением законов и подзаконных актов, и именно в них следует обращаться, если вы понимаете, что ваш дом обслуживают некачественно (или тарифы на коммунальные услуги оказались завышенными).

В России существует трехступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги.

Первая ступень — общественные и различные некоммерческие организации. Самым близким вам объединением собственников является совет вашего дома. Именно туда вам необходимо обращаться в первую очередь с жалобами и предложениями. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей и осуществляющие общественный контроль. Их задача — разъяснять положения действующего законодательства, выявлять нарушения, давать советы, содействовать в подготовке заявлений в другие организации, обладающие административными полномочиями.

Вторая ступень — муниципальные службы контроля. Осуществляют муниципальный контроль районные и городские администрации.

По умолчанию муниципальный жилищный контроль осуществляется в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. Однако в некоторых регионах органам местного самоуправления делегированы отдельные функции Государственной жилищной инспекции, более главного органа контроля (см. третью ступень). В этом случае муниципальный жилищный контроль может и должен осуществляться в отношении всего жилищного фонда.

В России существует трехступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги

3-я СТУПЕНЬ



Жилинспекция

2-я СТУПЕНЬ



Районная администрация
Городская администрация

1-я СТУПЕНЬ



Совет дома
Общественный контроль
КСП

Кроме контроля за деятельностью управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, а также рассмотрения жалоб жильцов, Администрация занимается межведомственным земельным участком около домов, выдачей разрешений о переводе жилого помещения в нежилое, согласованием переустройства и перепланировки жилых помещений, заключением и изменением договоров социального найма, выдачей разрешений на вырубку зеленых насаждений и пр.

Для более подробного ознакомления с функциями Администрации вам необходимо посетить ее сайт.

Третья ступень — это государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. Государственный жилищный надзор — это деятельность, направленная на предупреждение, выявление и пресечение нарушений требований законодательства к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (ст. 20 Жилищного кодекса РФ). Лицензионный контроль — это контроль за соответствием деятельности управляющих организаций лицензионным требованиям. С 1 мая 2015 года все управляющие организации обязаны иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами. Осуществляет лицензионный контроль и жилищный надзор государственная жилищная инспекция.

Именно эта организация занимается контролем за соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме; осуществляет контроль за соответствием качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг (отопление, электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение и другие) установленным требованиям законодательства; осуществляет контроль за проведением мероприятий по подготовке жилищного фонда к сезонной эксплуатации; осуществляет контроль за соблюдением порядка перевода жилых домов и жилых помещений в нежилые и пр.

Если у вас управляющая компания не справляется со своими обязанностями, если наступили холода, а в вашем доме до сих пор не включили батареи, если напор воды в кране постоянно слабый, а управляющая компания не спешит исправить эту ситуацию... Во всех сложных случаях, когда проблема не решается, необходимо писать обращение в ГЖИ.

В Ленинградской области функции ГЖИ осуществляет **комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области**. Контакты: 191311, г. Санкт-Петербург, улица Смольного, дом 3, т. 8(812)579-02-35.

E-mail: lengji@lenreg.ru, адрес сайта: <http://www.ghi.lenobl.ru/>.

Координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля осуществляет **Главный государственный жилищный инспектор РФ**.

Тарифы на коммунальные услуги регулируются **уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ**. В разных регионах он может называться по-разному: Региональная энергетическая комиссия, Региональная Служба по тарифам, Управление по тарифам и ценам, Департамент по тарифам и т. д.

В Ленинградской области регулирование тарифов осуществляется — **комитет по тарифам и ценовой политике Ленинградской области (Лен РТК)**. (191311, г. Санкт-Петербург, ул. Смольного, д. 3. т. 8(812) 576-42-07 адрес сайта: <http://tarif.lenobl.ru/>).

Чем эта организация полезна совету МКД? В нее можно обращаться по вопросам тарифов, за пояснением структуры тарифа и пр. Если, к примеру, вы обнаружили расхождение между тарифами на конкретный вид ресурса (например, на холодную воду) в вашем регионе и тарифами, проставленными за этот вид ресурса в вашей квитанции, вы можете обратиться в эту организацию за разъяснениями.

Жилищные и коммунальные услуги

Сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется предоставлением собственникам жилья двух видов услуг.

Жилищные услуги включают в себя всё, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (осмотры общего имущества, выявление повреждений и нарушений), в том числе санитарное содержание общего имущества (услуги дворника, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по очистке мусоропроводов). В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых плата за содержание общего имущества с апреля 2016 года будет включать в себя также плату за коммунальные услуги, потребляе-

мые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу;

- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (прием, хранение и передача технической документации, ведение электронного паспорта многоквартирного дома и т. д.).

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений в нем. Вместе с тем они вправе выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранной организацией. Это может быть управляющая организация, ТСЖ либо лицо, которое было выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление (подробнее смотрите главу 3 данного учебника).

Коммунальные услуги

Все коммунальные услуги легко запомнить, их всего шесть.

- Это:
- горячее водоснабжение;
 - холодное водоснабжение;
 - водоотведение;
 - электроснабжение;
 - газоснабжение;
 - отопление.

За поставку коммунального ресурса до границы многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В рамках многоквартирного дома ответственность за предоставление коммунальной услуги несет ее исполнитель. Это может быть управляющая организация или товарищество собственников жилья при наличии у них заключенного с ресурсоснабжающей организацией договора поставки коммунального ресурса.

Нередки случаи, когда ресурсоснабжающие организации предоставляют коммунальные услуги собственникам напрямую (без посредников). В этом случае ресурсоснабжающие организации отвечают за качество коммунальных услуг до конечного потребителя.

Собственник: какие у него права и обязанности?

Собственник жилья — это его хозяин, владелец. При этом собственник следует отличать от жильца. Жильцами многоквартирного дома могут являться не только собственники, но члены их семей, а также наниматели помещений в доме.

Будь собственником помещения — большая ответственность.

Владелец квартиры имеет право сдавать ее внаем, продать, подарить, завещать и т. д. Однако надо понимать, что квартира — это не дом в деревне, она окружена такими же квартирами со своими собственниками, поэтому распоряжаться своей квартирой каждый владелец имеет право только таким образом, чтобы не нарушить законные права и интересы соседей.

Отличительной особенностью многоквартирного дома является то, что в нем существуют два вида имущества: личное (квартиры, офисы) и общее (например, лестничные клетки, лифты, крыши, подвалы).

А в коммунальной квартире возникает еще один вид имущества — это общее имущество в коммунальной квартире (общие кухня, коридор, санузел).

Общее имущество в многоквартирном доме

В силу ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

- лестничные площадки, лестницы, лифты, отнесены к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода (или проезда) всех собственников к своим квартирам;
- место, где размещается лифт, называется лифтовой шахтой. Кроме нее в доме может быть вентиляционная шахта — она тоже считается общим имуществом;
- технический этаж (нужен для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций); он может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней части здания;
- в некоторых многоквартирных домах имеются помещения, предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей жильцов. Это колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы — разумеется, если ими могут пользоваться все жильцы. Если же в вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две квартиры и перестроил их под платный спортзал, эти помещения не являются общим имуществом — у них есть свой собственник;
- крыша также считается общим имуществом. В жилищной терминологии она определяется как «верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции»;
- ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома. Прежде всего, к ним относятся стены. Кроме того, в соответствии с данным принципом к общему

ВАЖНО ЗНАТЬ

Принцип, по которому объекты приписываются к общему имуществу в многоквартирном доме: они предназначены для обслуживания более одной квартиры или же являются ограждающими конструкциями.

имуществу относится балконная плита. Следует понимать, что в составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание parapeta, застекленной части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество;

- технический подвал также относится к общему имуществу всех собственников помещений в многоквартирном доме, поскольку служит для вентиляции подпольного пространства под помещениями первого этажа, а также для размещения инженерного оборудования и коммунальных сетей дома;

- земельный участок — это территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания многоквартирного дома. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства и иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты.

Элементами благоустройства являются, например, площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; площадки для отдыха взрослых; детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием для летнего и зимнего отдыха детей.

Иные, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты — дополнительные строения (собственный источник теплоснабжения вне здания, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки и т. п.).

По общему правилу всё, что находится на земельном участке, является общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Существуют и исключения: общим имуще-

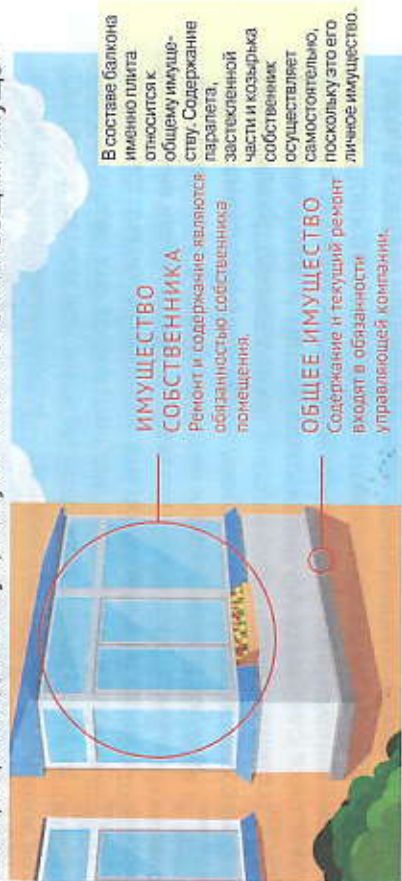


Схема «Общее имущество в многоквартирном доме»*



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

Помещения, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий

Крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения

Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на земельном участке объекты

*Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен в пункте 2.9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491

ством не являются коммунальные сети, проходящие вне дома, а также муниципальные дороги.

Трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, также не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом.

Инженерные коммуникации в многоквартирном доме признаются общим имуществом в многоквартирном доме при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме.

Это могут быть:

- система отопления со всеми устройствами;
- внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них (до первого отключающего устройства). Кроме того, общим имуществом считаются коллективные приборы учета холодной и горячей воды и всё механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях;
- внутридомовая система водоотведения со всеми устройствами — до первых стыковых соединений;

Полный перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме можно прочитать в пп. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. №491