За что и сколько платим?
О видах жилищных и коммунальных услуг, о том, что входит в их стоимость, о тарифах и правилах игры 2-3

Как сэкономить на квартплате?
Об эффективных и законных способах уменьшения ежемесячных платежей за квартиру 6

Сам себе управдом
О способах управления МКД и использовании общедомового имущества на благо жильцов 7

Общественно-политический еженедельник
Самотлор • экспресс
Издается с 7 мая 1993 года
№ 44/872 от 2 декабря 2016 г.

СПРАВОЧНО-ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК «ТЕРРИТОРИЯ ЖКХ»

Хочу все знать о ЖКХ!

Каждому из нас, проживая в многоквартирном доме, хочется, чтобы в нем было тепло, светло и чисто, да и за жилье не приходилось бы платить слишком дорого. Для того чтобы обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и предоставление коммунальных ресурсов, существует сфера жилищно-коммунального хозяйства. Современные отношения в ЖКХ строятся на рыночных принципах и потому быть грамотным сегодня выгодно. Грамотный потребитель услуг ЖКХ должен разбираться в азах и основах, знать свои права и обязанности, уметь общаться с коммунальными структурами, правильно относиться к общедомовому имуществу в многоквартирном доме, владеть способами экономии и не только. Знания по управлению многоквартирным домом помогают собственникам жилья контролировать качество предоставления услуг.

В целях повышения грамотности потребителей жилищно-коммунальных услуг и формирования хозяйственного отношения к общему имуществу в доме, содержание спецвыпуска посвящено таким вопросам как:

- виды коммунальных и жилищных услуг, что входит в их стоимость, и кто устанавливает тарифы?
- содержание квитанции на оплату услуг ЖКХ: за что платим?
- как снизить плату за услуги ЖКХ?
- о способах управления многоквартирным домом, содержании и управлении общедомовым имуществом;
- об ответственности за задолженность по оплате услуг ЖКХ.

Скачать спецвыпуск в формате PDF можно на официальном сайте органов местного самоуправления г. Нижневартовска ***www.n-vartovsk.ru.***

СЛОВАРЬ ТЕРМИНОВ

ОСНОВНЫЕ УЧАСТНИКИ СФЕРЫ ЖКХ

Собственник помещения в многоквартирном доме – лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме (далее – МКД).

Собственник помещения – это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже МКД. Хозяин имеет правоподтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодняшний день это свидетельство о праве собственности.

Наниматель помещения – проживающий в муниципальной или съемной квартире.

Управляющая организация (или управляющая компания (УК) – организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуги по управлению им, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в МКД. Работает управляющая организация по договору управления.

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.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация. Цель ТСЖ – не извлечь выгоду, а управлять общим имуществом, заниматься его содержанием и ремонтом, предоставлением коммунальных услуг. Содержанием общего имущества ТСЖ может заниматься самостоятельно, имея в штате необходимых специалистов, а может нанимать для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Исполнитель коммунальных услуг – это компания (или ИП), которая поставляет коммунальные услуги в квартиры или иные помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации (РСО). От границ дома до каждого потребителя коммунальные услуги поставляет 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. Их функции и обязанности прописаны в статьях 12, 13, 14 Жилищного кодекса РФ.

За что платим?

Быть потребителем услуг ЖКХ – непростая наука. Законодательство, регулирующее сферу жилищно-коммунальных отношений, стремительно меняется, при этом общее количество нормативно-правовых актов не поддается счету. Но есть азы, знать которые необходимо каждому. О видах жилищных и коммунальных услуг, о том, что входит в их стоимость, и кто устанавливает тарифы, разъясняет заместитель директора департамента ЖКХ администрации г. Нижневартовска Вера Александровна КАРАКАЙ.

В рамках действующего законодательства сфера жилищно-коммунального хозяйства характеризуется предоставлением собственникам жилья двух видов услуг – жилищных и коммунальных. Их доля в общей сумме платежа за жилое помещение и коммунальные услуги составляет 46-48% и 52-56% соответственно, и зависит от высотности, типа жилья, технической начинки жилого дома и других факторов.

Жилищные услуги

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг, необходимых для содержания общего имущества многоквартирного дома (МКД) и периодичность их оказания, ровно, как и размер платы за жилое помещение, определяется общим собранием собственников помещений МКД с учетом предложений управляющей компании. В этом году такая кампания проводилась и в УК-1, и в УК-2 города Нижневартовска.

Перечень работ и услуг по содержанию общего имущества МКД должен быть не ниже минимального перечня работ и услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 290 от 03.04.2013 года.

Само понятие «жилищные услуги» очень емкое. К ним относятся: санитарно-гигиеническая уборка территорий, услуги по уборке подъездов, содержание внутридомового имущества – электрического, сантехнического, газового; содержание систем пожаротушения, дымоудаления, вентиляции; дезинсекция и дератизация жилищных помещений; благоустройство придомовой территории; сбор и вывоз ТБО.

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений. Они вправе выбрать один из трех способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранным способом.

Что входит в содержание дома?

Минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», выглядит таким образом:

1. Осмотр общего имущества. Его проводят представители управляющих компаний или ТСЖ (с привлечением собственников помещений), которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.
2. Осмотры и поддержание готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.
3. Поддержание температуры и влажности в подъездах, на лестничных клетках и т.д. в соответствии с нормой.
4. Уборка подъездов и дворов.
5. Вывоз мусора.
6. Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.

Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем предусмотрено Постановлением РФ № 290, а УК или ТСЖ не вправе отказаться от каких-то из вышеперечисленных работ. По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т.п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить.

Управляющая компания или ТСЖ действительно должны следить за чистотой и техническим состоянием дома. Но это не значит, что они ответственны абсолютно за все поломки, которые могут произойти в обслуживаемом доме.

В состав работ и услуг по содержанию общего имущества МКД не входят:

- ремонт квартирных дверей, а также окон и межкомнатных дверей в квартирах или нежилых помещениях, которые не являются общей собственностью;
- утепление оконных и балконных проемов (если речь идет о квартирах и других помещениях, имеющих собственника), не обязана УК также заменять и стекла в квартирах;
- уборка и очистка земли, которая не входит в состав двора. Это тоже сфера ответственности владельцев данной земли.

Коммунальные услуги

Пожалуй, самый сложный раздел во всей сфере ЖКХ, который нужно знать грамотному собственнику жилья, – это коммунальные услуги. Их легко запомнить: теплоснабжение (отопление); горячее водоснабжение; холодное водоснабжение; водоотведение; электроснабжение; газо-снабжение.

Перечень коммунальных услуг, предоставляемых потребителю в конкретном многоквартирном доме, зависит от наличия инженерного оборудования в конкретном многоквартирном доме.

Услуги по предоставлению горячей и холодной воды, а также электричества делятся на индивидуальные (то есть предназначенные для каждой конкретной квартиры) и общедомовые (то есть потребляемые в процессе пользования общим имуществом).

За поставку коммунальных ресурсов до границы многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В рамках многоквартирного дома ответственность за предоставление коммунальной услуги несет ее исполнитель. Это может быть УК или ТСЖ в зависимости от выбранного способа управления.

Тарифы на услуги. Кто их устанавливает?

Тариф – это цена за единицу коммунального ресурса. А вот то, сколько именно потреблено коммунальных услуг за месяц, – это уже объем.

Из тарифа и объема складывается размер платы за потребленный ресурс. Другими словами, плата населения зависит от объема потребляемых ресурсов и установленного тарифа.

Тарифы на коммунальные услуги утверждают региональные органы государственной власти. На теплоснабжение, газоснабжение, водоотведение и водоснабжение – РСТ – Региональная служба по тарифам ХМАО – Югры, на электроснабжение – РЭК – Региональная Энергетическая комиссия, которая находится в Тюмени.

Более никто – ни управляющие компании, ни ТСЖ, ни ресурсоснабжающие организации – не имеет права устанавливать тарифы на коммунальные ресурсы. В каждом регионе тарифы свои, увидеть их жители могут в квитанциях на оплату ЖКУ в отдельном столбике.

Тарифы на коммунальные услуги устанавливаются поэтапно. В последнее время это происходит не с 1 января, а с 1 июля текущего года. В 2016 году так и было: тарифы изменились с 1 июля.

В Нижневартовске увеличение совокупной платы граждан за коммунальные услуги при неизменном наборе и объеме потребляемых коммунальных услуг с 1 июля этого года составило 7%. При этом, исходя из окружных нормативных документов, рост тарифов на коммунальные услуги в Нижневартовске составил:

- на тепловую энергию – на 2,98%;
- на холодную воду – на 7%;
- на водоотведение – на 4,2%;
- на горячее водоснабжение – на 4,1%;
- на электроэнергию – на 5,7%;
- на газ – на 2% (ориентировочно).

Тарифы останутся неизменными до 1 июля 2017 года. По анализу тарифов на коммунальные услуги на территории Югры, среди муниципальных образований округа Нижневартовск находится на 20 месте по тепловой энергии, по водоснабжению и водоотведению – на 22 месте, замыкая окружной рейтинг.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги в многоквартирном доме

Плата за содержание и ремонт жилого помещения (жилищные услуги)

Плата устанавливается органами местного самоуправления для нанимателей жилых помещений и собственников, которые не приняли решение о выборе способа управления и об установлении размера платы на общем собрании

№ п/п	Наименование услуг
1.	Управление домом
2.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка лестничных клеток
3.	Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества дома
4.	Дератизация, дезинсекция подвальных помещений
5.	Благоустройство придомовой территории
6.	Содержание и техническое обслуживание конструктивных элементов
7.	Содержание и техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем (водоснабжения, отопления, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) (при наличии)
8.	Текущий ремонт общего имущества
9.	Вывоз твердых бытовых отходов
10.	Содержание и техническое обслуживание лифтов (при наличии)
11.	Содержание и техническое обслуживание и госповерка общедомовых узлов учета и ИТП (при наличии)
12.	Содержание и техническое обслуживание систем пожарной автоматики и дымоудаления (при наличии)

Плата за коммунальные услуги

Тарифы устанавливаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации

№ п/п	Наименование услуг
1.	Холодное водоснабжение
2.	Горячее водоснабжение
3.	Водоотведение
4.	Отопление
5.	Электроснабжение
6.	Газоснабжение

Сколько платим?

Размер платы граждан за коммунальные услуги на территории Югры изменился с 1 июля 2016 года. Платежки с новыми цифрами мы получили в августе. Эти тарифы будут действовать до 1 июля 2017 года.

О пределах

Тарифы на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, теплоснабжение) устанавливает Региональная служба по тарифам ХМАО – Югры (РСТ Югры) в соответствии с утвержденными полномочиями. Она же осуществляет контроль за правильностью применения регулируемыми организациями установленных тарифов при расчетах с потребителями.

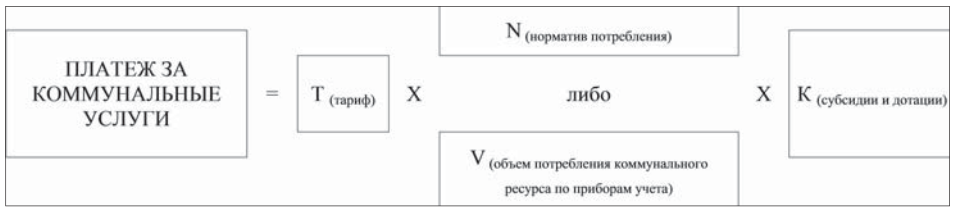
Пределы роста платы граждан за коммунальные услуги в муниципальных образованиях автономного округа установлены постановлением губернатора ХМАО – Югры от 29.05.2014 № 65 «О предельных (максимальных) индексах изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях ХМАО – Югры на период с 1 июля 2014 года по 2018 год».

Нормативы потребления коммунальных услуг утверждены приказами Департамента ЖХК и энергетики ХМАО – Югры. В связи с тем, что применение нормативов потребления коммунальных услуг в муниципальных образованиях округа по отдельным степеням благоустройства (наборам коммунальных услуг) приводит к увеличению платы выше размеров установленных предельных индексов, к нормативам потребления коммунальных услуг применяются понижающие коэффициенты, утвержденные приказом Департаментом ЖКК и энергетики Югры от 21.07.2014 № 36-нп «Об утверждении понижающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг».

Предлагаем посчитать

Коммунальные услуги включают в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии пенного отопления, плату за отведение сточных вод (далее – плата за коммунальные услуги).

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 и тарифов (в том числе нормативов накопления твердых коммунальных отходов), утверждаемых органами государственной власти субъектов РФ порядке, установленном Правительством РФ.



В платежках с июля 2016 года рост стоимости коммунальных услуг при том же объеме их потребления не должен быть выше установленного предельного индекса по сравнению с декабрем 2015 года.

Для того, чтобы самостоятельно сравнить рост платы за коммунальные услуги в июле с установленным пределом, необходимо сложить стоимость коммунальных услуг из платежки (вода, водоотведение газ, тепло, электричество) отдельно за декабрь 2015 года и отдельно за июль 2016 года, поделить получившуюся сумму за июль на аналогичный показатель за декабрь 2015 года, умножить на 100 и вычесть 100, чтобы получить изменение стоимости в процентах, затем сравнить с установленным предельным индексом по городу.

В структуру платежного документа, помимо коммунальных услуг, которые регулируются государством, входит плата за содержание жилого помещения (она включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме), а также взнос на капитальный ремонт.

Размер платы за содержание жилого помещения не регулируется государством, ее размер определяется общим собранием собственников помещений МКД. Размер платы следует уточнять в своей управляющей компании.

Пример расчета изменения размера платы за коммунальные услуги:

Платежный документ за июль 2016 года
ФИО плательщика: Иванов Иван Иванович
Площадь: 50 кв.м. Кол-во проживающих: 3 чел. Доля МОП 5м2
Расчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги

Вид оплаты	Ед. изм	Объем	Тариф	Итого, руб
Содержание и тек. ремонт	$м^2$	50	9,0	450,0
Капитальный ремонт	$м^2$	50	4,5	225,0
Электроснабжение	кВтч	300	3,6	1080,0
Газоснабжение	кг	20,88	27,47	573,57
Горячее водоснабжение (ГВС)	$м^3$	4	98,91	395,64
Холодное водоснабжение (ОДН)	$м^3$	8	16,58	132,64
Водоотведение	$м^3$	12	13,06	156,72
ГВС (ОДН)	$м^3$	-	98,91	-
ХВС (ОДН)	$м^3$	0,5	16,58	8,29
Отопление	Гкал	1,0	1353,91	1353,91
Домофон	-	1	50	50
Прочие расходы	-		-	-
Итого				4425,77

Индекс роста платы граждан 7%
3700,77 / 3458,72 * 100 - 100

Платежный документ за декабрь 2015 года
ФИО плательщика: Иванов Иван Иванович
Площадь: 50 кв.м. Кол-во проживающих: 3 чел. Доля МОП 5м2
Расчет размера платы за жилищные и коммунальные услуги

Вид оплаты	Ед. изм	Объем	Тариф	Итого, руб
Содержание и тек. ремонт	$м^2$	50	9,0	450,0
Капитальный ремонт	$м^2$	50	4,5	225,0
Электроснабжение	кВтч	300	3,52	1056,0
Газоснабжение	кг	20,88	25,65	535,57
Горячее водоснабжение (ГВС)	$м^3$	4	94,20	376,80
Холодное водоснабжение (ОДН)	$м^3$	8	15,94	127,52
Водоотведение	$м^3$	12	12,56	150,72
ГВС (ОДН)	$м^3$	-	94,20	-
ХВС (ОДН)	$м^3$	0,5	15,94	7,97
Отопление	Гкал	1,0	1204,14	1204,14
Домофон	-	1	50	50
Прочие расходы	-		-	-
Итого				4183,72

!Расчет производиться при неизменном наборе и объеме коммунальных услуг

Правила игры

Ежегодное увеличение тарифов на регулируемые услуги обусловлено ростом тарифов на продукцию естественных монополий (газ, электроэнергию), поэтапным доведением базовой тарифной ставки рабочего первого разряда до размера, установленного отраслевым тарифным соглашением в ЖКХ в Российской Федерации, уровнем прогнозной инфляции, при этом в составе тарифов учитываются только экономически обоснованные расходы, подтвержденные документами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Необходимо отметить, что процедура принятия решений об установлении цен (тарифов) на коммунальные услуги является открытой, что позволяет гражданам, проживающим на территории автономного округа участвовать в рассмотрении вопросов по установлению тарифов как лично, так и через общественные организации.

Для общественного обсуждения, участия органов местного самоуправления муниципальных образований, бизнес-сообществ, общественных организаций, а также населения в подготовке предложений на разрабатываемые проекты нормативных правовых актов об установлении цен (тарифов) РСТ Югры размещает разрабатываемые проекты на едином официальном сайте государственных органов ХМАО – Югры.

Повышение тарифов в Югре сопровождается социальной защитой граждан с низким уровнем доходов.

В соответствии с окружным законом от 06.07.2005 № 57-оз «О регулировании отдельных жилищных отношений в ХМАО – Югре» граждане, чьи расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, имеют право на получение субсидии.

КУДА ОБРАЩАТЬСЯ

- Если при одинаковом наборе коммунальных услуг и сопоставимых объемах потребления рост платы превысит установленный предел роста платы, необходимо обратиться в свою управляющую компанию либо в ТСЖ за разъяснениями.
- Контроль за правильностью начисления платы гражданам за коммунальные услуги осуществляет Служба жилищного и строительного надзора ХМАО – Югры, сайт: **www.jsn.admhmao.ru.**
- Для получения разъяснений и предоставления субсидий по оплате за жилищные и коммунальные услуги необходимо обращаться в Управление социальной защиты населения по месту жительства.

ГДЕ НАЙТИ ИНФОРМАЦИЮ

- Информация об установленных РСТ Югры тарифах на коммунальные услуги размещена на официальном сайте РСТ Югры: **www.rst.admhmao.ru,** баннер «База тарифных решений РСТ Югры», раздел «Документы» подраздел «Приказы службы» / «Водоснабжение и водоотведение», «Теплоэнергетика».
- Информация о нормативах потребления коммунальных услуг и понижающих коэффициентах размещена на официальном веб-сайте депртамента ЖКК и энергетики Югры: **www.depjkke.admhmao.ru** в разделе «Документы».
- Итоги тарифного регулирования на 2016 год отражены в распоряжении правительства ХМАО – Югры от 01.04.2016 № 158-рп «Об установленных тарифах на коммунальные услуги в ХМАО – Югре в 2016 году и плане мероприятий по недопущению необоснованного роста платежей граждан за коммунальные услуги и услуги, касающиеся обслуживания жилищного фонда, в ХМАО – Югре на 2016 год».
- Информационный инструмент (калькулятор), с помощью которого можно произвести примерный расчет платы за коммунальные услуги – на главной странице официального сайта РСТ Югры: **www.rst.admhmao.ru.**

Как правильно читать квитанцию?

Мы привыкли к удобству и принимаем как должное в своем доме тепло, воду, электричество и газ. Эти услуги представляются различными жилищными и коммунальными компаниями. Счета за их работу сведены в один документ – квитанцию (платежное извещение) на оплату за жилое помещение и коммунальные услуги. В ней, как правило, много строк и цифр. И не всегда и не всем понятно, откуда берется та или иная цифра. С просьбой помочь разобраться и правильно прочесть позиции в квитанции мы обратились к заместителю директора по экономике УК-2 Вере Борисовне РУСТЕЙКО.

Особенности

- Пользоваться квитанцией по оплате услуг ЖКХ удобно, ведь ее основной принцип – это прозрачность платежей и начислений. Каждому понятно, за что и сколько он платит.

Согласно Жилищному кодексу РФ мы должны оплачивать следующие услуги: плата за найм, если это квартира из муниципального жилищного фонда, плата за содержание жилья включает в себя: управление МКД, содержание и текущий ремонт общедомового имущества МКД, взнос на капремонт и коммунальные услуги.

Принята утвержденная форма квитанции *(утверждена Приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 29.12.2014 № 924)* – расписаны тарифы, размеры платы, начисления. Бланк по своей форме может различаться, все зависит от конкретной управляющей компании, но основная часть пунктов неизменна. Разобраться можно легко, тем более, что тарифы общедоступны для всех и подробно расписаны на сайтах управляющих компаний. Нужно лишь выбрать свой дом (серия, год постройки, этажность и другие отличительные особенности) в перечне многоквартирных домов.

Оплата ресурсов по индивидуальным приборам учета происходит по факту потребления. При их отсутствии действует принцип оплаты по установленным нормативам. Размер выплаты зависит от числа лиц, прописанных в квартире.

В верхней части квитанции всегда указаны личные сведения о собственнике недвижимости и размер жилой площади.

Графа «Содержание и ремонт жилищного помещения» расписана подробно, чтобы жильцы видели, из чего состоит сумма начислений. Раньше такого не было, и у людей возникало немало вопросов. Тарифы утверждаются собственниками по предложению УК. В том случае, если собственники не определились с размером платы, действует тариф, утвержденный органами местного самоуправления. Жители многоквартирных домов оплачивают эти услуги в соответствии с размером своей доли в общедомовой собственности. Другими словами, один человек, проживающий в квартире площадью порядка 100 кв. м, за содержание жилья и текущий ремонт будет платить больше, чем многочисленная семья, живущая на 40 кв. м. В список услуг по содержанию общего имущества могут вноситься изменения и дополнения, принимаемые жильцами дома на общем собрании.

В разделе «Коммунальные услуги» первая строчка касается платы за отопления. Сумма платежа рассчитывается по тарифам ресурсоснабжающей организации и объема теплоэнергии, поставленной в дом.

Холодное и горячее водоснабжение (ХВС и ГВС), водоотведение (канализация), электроэнергия и газоснабжение – размер платы за эти перечисленные услуги рассчитывается по тарифам ресурсоснабжающих организаций. Суммы по этим услугам зависят от установленных нормативов и количества проживающих (при отсутствии индивидуальных приборов учета), либо расхода по индивидуальным приборам учета.

Следует учесть, что при отсутствии индивидуальных приборов учета, по показаниям которых в УК передаются сведения, расчет платы за ХВС и ГВС ведется по нормативу с применением повышающего коэффициента К = 1,4. С 1 января 2017 г. коэффициент будет равен 1,5.

Принципиальное отличие платы за коммунальные услуги в коммунальной квартире (жилье такого типа тоже есть в Нижневартовске) состоит в том, что собственники (наниматели) оплачивают не только общедомовые нужды (ОДН) по ХВС и ГВС, но и расходы по коммунальной квартире, если квартира оборудована общим узлом учета. Если нет, то платеж осуществляется по нормативам с применением повышающего коэффициента К = 1,4.

Напомню, что общедомовые нужды (ОДН) – это те коммунальные ресурсы, которые по факту тратятся домом, но не входят в объем индивидуального потребления в квартирах. К ним относятся расходы на водоснабжение, электроснабжение, которые используются вне жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме и согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354«О порядке предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений многоквартирных домах и жилых домов», должны оплачиваться всеми потребителями, вне зависимости от оборудования жилого или нежилого помещения индивидуальными приборами учета.

Платеж за капитальный ремонт введен Жилищным кодексом. Раньше его рассчитывали в отдельной квитанции. Сегодня он включен в общее платежное поручение.

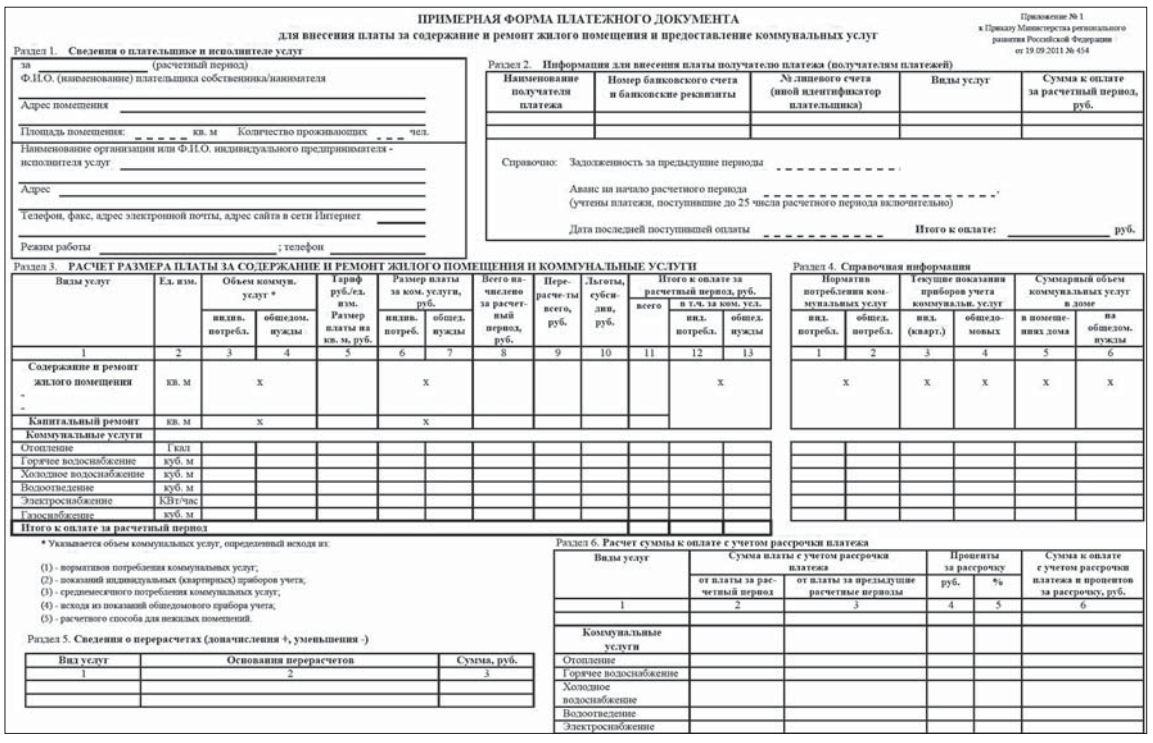
Если цифры изменились

Если сумма в счете-квитанции существенно изменилась, необходимо определить по каким именно позициям и посмотреть, не размещена ли какая-либо информация, которая явилась причиной увеличения платы, на самом платежном документе.

Общую сумму сравнивать не имеет смысла, как и сверять с цифрами в квитанциях родственников и знакомых, проживающих в других домах. Каждый дом индивидуален по системам инженерных коммуникаций, этажности, общей площади, показаниям приборов учета, установленных на доме, количеству проживающих, количеству индивидуальных приборов учета, установленных в помещениях, площади мест общего пользования при расчете размера платы за коммунальные услуги, предоставленных на общедомовые нужды.

Для того чтобы окончательно разобраться в расчете, если же конечно этого самостоятельно сделать не удалось, необходимо обратиться к исполнителю коммунальных услуг в вашем жилом доме – УК или ТСЖ, где производят расчет платы и могут дать обоснованное объяснение.

При невозможности решить вопрос по телефону или при личной беседе, нужно обратиться с письменным заявлением к исполнителю, ответ на которое он не просто должен, а обязан дать.



ПРИМЕРНАЯ ФОРМА ПЛАТЕЖНОГО ДОКУМЕНТА
для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг

Приложение № 1 к Приказу Министерства регионального развития Российской Федерации от 19.09.2011 № 454

Раздел 1. Сведения о плательщике и исполнителе услуг

за _____ (расчетный период)
Ф.И.О. (наименование) плательщика собственника/нанимателя _____
Адрес помещения _____
Площадь помещения: _____ кв. м Количество проживающих _____ чел.
Наименование организации или Ф.И.О. индивидуального предпринимателя - исполнителя услуг _____
Адрес _____
Телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет _____
Режим работы _____; телефон _____

Раздел 2. Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ лицевого счета (иной идентификатор плательщика)	Виды услуг	Сумма к оплате за расчетный период, руб.

Справочно: Задолженность за предыдущие периоды _____
Аванс на начало расчетного периода _____
(учтены платежи, поступившие до 25 числа расчетного периода включительно)
Дата последней поступившей оплаты _____ Итого к оплате: _____ руб.

Раздел 3. РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Виды услуг	Ед. изм.	Объем коммун. услуг *		Тариф руб./ед. изм. Размер платы на кв. м, руб.	Размер платы за ком. услуги, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Перерасчеты всего, руб.	Льготы, субсидии, руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.		
		индив. потребл.	общедом. нужды		индив. потреб.	общед. нужды				всего	в т.ч. за ком. усл. инд. потребл.	общед. нужды
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Содержание и ремонт жилого помещения	кв. м	x			x						x	
Капитальный ремонт	кв. м	x			x							
Коммунальные услуги												
Отопление	Гкал											
Горячее водоснабжение	куб. м											
Холодное водоснабжение	куб. м											
Водоотведение	куб. м											
Электроснабжение	Квт/час											
Газоснабжение	куб. м											
Итого к оплате за расчетный период												

* Указывается объем коммунальных услуг, определенный исходя из:
(1) - нормативов потребления коммунальных услуг;
(2) - показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;
(3) - среднемесячного потребления коммунальных услуг;
(4) - исходя из показаний общедомового прибора учета;
(5) - расчетного способа для нежилых помещений.

Раздел 4. Справочная информация

Норматив потребления коммунальных услуг		Текущие показания приборов учета коммунальн. услуг		Суммарный объем коммунальных услуг в доме	
инд. потребл.	общед. потребл.	инд. (кварт.)	общедомовых	в помещениях дома	на общедом. нужды
1	2	3	4	5	6
x		x	x	x	x

Раздел 5. Сведения о перерасчетах (доначисления +, уменьшения -)

Вид услуг	Основания перерасчетов	Сумма, руб.
1	2	3

Раздел 6. Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа

Виды услуг	Сумма платы с учетом рассрочки платежа		Проценты за рассрочку		Сумма к оплате с учетом рассрочки платежа и процентов за рассрочку, руб.
	от платы за расчетный период	от платы за предыдущие расчетные периоды	руб.	%	
1	2	3	4	5	6
Коммунальные услуги					
Отопление					
Горячее водоснабжение					
Холодное водоснабжение					
Водоотведение					
Электроснабжение					

Как долго хранить

Добросовестные плательщики знают, что оплаченный бланк платежного извещения лучше сохранить. Однако не все четко знают сроки и причины. Одна из причин в том, что квитанция может послужить письменным доказательством правоты в случае возникновения и разрешения конфликтных ситуаций между УК и потребителями. Факт оплаты услуг обычно подтверждается документом, установленной формы о приеме денежных средств.

Права и обязанности потребителя

Основные права и обязанности потребителя

Потребитель имеет право:

1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества.
2. Получать от исполнителя информацию о том, каким образом была начислена плата за коммунальные услуги, чтобы убедиться, что нет ошибок.
3. Требовать от исполнителя проведения проверок качества услуг и, если это необходимо, составления акта и исправления несоответствий.
4. Требовать уменьшения платы за коммунальные услуги, если те были предоставлены некачественно, не в полном объеме или если жильцы какое-то время отсутствовали.
5. Требовать от исполнителя возмещения убытков, если таковые случились из-за того, что коммунальная услуга оказалась ненадлежащего качества.
6. Требовать документы (удостоверение личности, наличие полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение) у представителя УК или ТСЖ, если тот просит впустить его в квартиру, чтобы проверить состояние оборудования, снять показания счетчика и т.д.
7. Ставить индивидуальный прибор учета, который показывает объемы потребленного ресурса (например, электричества или воды) дифференцированно, с учетом времени суток, даже если общедомовой прибор учета – однотарифный.
8. Если это прописано в договоре, требовать от УК или ТСЖ, чтобы их сотрудники занимались техническим обслуживанием индивидуальных приборов учета.
9. Иные права, предусмотренные жилищным законодательством.

Основные обязанности потребителей

1. Если обнаруживается неисправность, пожар, потоп или любая другая авария, срочно сообщить об этом в аварийно-диспетчерскую службу.
2. Сообщать исполнителям, аварийным службам об обнаружении неис-

Долги, которые не прощают

Почти 1 млрд 200 млн рублей – такова текущая задолженность нижневартовцев по оплате услуг ЖКХ. При этом просроченная задолженность - более 682 млн рублей. В общем, в долгах как в шелках серьезная часть горожан. Причем, несмотря на активную работу коммунальщиков по погашению долгов, меньше они не становятся.

Не копите долги за услуги ЖКХ

Долг за услуги ЖКХ может омрачить даже самый любимый наступающий праздник – Новый год. Вот так ждешь в гости Деда Мороза с мешком подарков, а в дверь постучат судебные приставы с постановлением суда о переселении за долги по квартплате.

Впереди еще почти месяц. Вы можете успеть рассчитаться по долгам. До 30 декабря ЖЭУ работают согласно расписанию.

НОВЫЙ ГОД ЛУЧШЕ ВСТРЕЧАТЬ БЕЗ ДОЛГОВ!

Ситуация в УК-1

Почти 500 млн рублей (вместе с просроченной задолженностью) задолжали по квартплате жители домов, находящихся на территории Управляющей компании № 1.

- На самом деле у нас неплохой показатель по собираемости коммунальных платежей – порядка 97-98%, – говорит заместитель директора УК-1 Леонид Дольников. – Но чтобы догнать просрочку, мы должны собирать ежемесячно минимум 130%, а это нереально. Те самые 2-3% неплатежей – это миллионы рублей в месяц, которые за год набираются в кругленькую сумму.

По мнению Леонида Александровича, одна из причин такой ситуации в том, что проблема взыскания задолженности, по сути, лежит лишь на плечах жилищников. 675 исковых заявлений сегодня находятся на удержании. А количество судебных дел по долгам за год перевалило за тысячу. Долги гасятся лишь частично. К примеру, подают к взысканию иски на сумму 60 млн рублей, а гасят лишь 6-7 млн рублей.

Факт известный – среди должников не только квартиросъемщики из категории социально незащищенных граждан. В этом списке немало вполне состоятельных горожан, есть бюджетники (работники здравоохранения и образования), государственные служащие, предприниматели.

Раньше у коммунальщиков города был один довольно действенный метод влияния на должников – отказ в выдаче справки по месту жительства из ЖЭУ при наличии задолженности по квартплате. Однако прокуратура признала его незаконным.

Тем не менее, сегодня арсенал средств и методов для борьбы с долгами у коммунальщиков широкий. От простейшего письма руководителю предприятия со списком работников-должников до отключения канализации. Узнав о грозящем «сантехническом коллапсе», квартиросъемщики незамедлительно обращаются в УК, заключают соглашения и начинают рассчитываться с долгами хотя бы частично.

Есть в УК-1 и факты переселения в квартиры меньшей площади, как правило, неплательщикам подыскивают комнаты в общежитиях. За год таких случаев уже 12. Поданы еще 30 исков на переселение за долги. При этом должников-жильцов домов деревянного фонда с недавних пор не трогают. Дома этой серии признаны непригодными для проживания. И теперь злостные неплательщики живут там годами.

По мнению жилищников, изменить ситуацию с долгами по квартплате помогли бы более жесткие кардинальные меры: выселение (а не переселение), невыдача справок из ЖЭУ, «окна сатиры» со списками должников. Кто знает, может наступит и их время.

Ситуация в УК-2

Активно работают с неплательщиками и в Управляющей компании № 2. Как сообщили в юридическом отделе УК-2, за 10 месяцев этого года в суд поданы 772 исковых заявления на общую сумму задолженности 80 млн 274 тысячи рублей. Погашены долги на 30,3 млн рублей. С начала года в совместные рейды специалисты УК с судебными приставами выезжали 50 раз. С должниками заключено 245 соглашений о рассрочке погашения задолженности на общую сумму 14 млн 597 тысяч рублей. Погашено 9,8 млн рублей задолженности по соглашениям. Разосланы около 3 000 письменных предупреждений об ограничении предоставления отдельных видов коммунальных услуг. При этом с должниками беседуют лично, им звонят по телефонам. С напоминанием о необходимости погасить задолженность совершено более 41 000 автодозвонов, проведено 4 256 личных бесед.

Публикуются в подъездах жилых домов и черные списки должников. По словам юристов, все делается с соблюдением требований закона о персональных данных. В списках указывают лишь номера квартир и суммы текущих задолженностей за коммунальные услуги.

Переселят без спросу

Переселение в менее комфортное жилье за долги по коммуналке считается крайней мерой. Таких случаев пока в Нижневартовске не так много, но они есть. Как правило, основанием для этого становится долг в несколько сотен тысяч рублей, который уже не оставляет шансов на доверие.

Поручение провести ревизию муниципального жилого фонда и вновь начать переселять граждан, накопивших долги за услуги ЖКХ, в менее благоустроенные квартиры руководители управляющих компаний получили в 2015 году. Раньше прибегать к этой мере не спешили – щепетильное дело. Но потом перешли к решительным действиям.

К примеру, на территории УК № 2 в ближайшее время будет приведено в исполнение решение суда о переселении из квартиры в маневренный фонд. Речь идет о неплательщике, проживающем в 7а микрорайоне. За свою 1-комнатную квартиру площадью 38 кв. метров он задолжал почти 250 тысяч рублей. Различные варианты соглашения с коммунальщиками жилец игнорировал. Даже в суд не счел нужным явиться. Суд же решил, что в 1-комнатной квартире площадью 27,5 кв. метров (в бывшем общежитии) городского маневренного фонда ему будет удобнее. Постановление уже вступило в законную силу. Переселением по исполнительному листу займутся судебные приставы.

По словам коммунальщиков, до конца этого года нерадостный новогодний подарок в виде решения о переселении в менее комфортное жилье получат еще несколько десятков должников.

В долгах как в шелках

Долги по квартплате есть даже у тех, кто проживает на условиях социального найма в квартирах, находящихся в муниципальной собственности. Плата за жилье такого типа составляет в среднем 40 рублей в месяц. Но даже в таком случае квартиросъемщики умудряются накопить долгов выше крыши. Как сообщили в планово-экономическом отделе департамента ЖКХ, за девять месяцев 2016 года просроченная задолженность по соцнайму достигла суммы 1 млн 483 тысячи рублей.

Всем должникам вместе с квитанциями рассылаются уведомления. В ЖЭУ развешаны объявления, призывающие платить должников по соцнайму. По словам жилищников, если за это время квартиросъемщики воспользовались законной возможностью и приватизировали квартиру, то нужно предоставить копию свидетельства о регистрации собственности для перерасчета. Тогда из черных списков злостных неплательщиков они будут вычеркнуты.

И пени больше

Кстати, согласно принятым поправкам в Жилищном кодексе РФ, в 2016 году, начиная с 31 дня просрочки оплаты услуг ЖКХ, гражданам начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования за каждый день долга. С 91 дня размер пени вырастает до 1/130 ставки рефинансирования за каждый день просрочки. Учитывая, что с 1 января ЦБ РФ отменил понятие «ставка рефинансирования» и установил единую ключевую ставку, пени стали рассчитывать, ориентируясь на 11%. Раньше пени начислялись с первого дня просрочки в размере 1/300 ставки рефинансирования, которая составляла 8,25%.

коммунальных услуг

перечислены пункте 33-34 Правил № 354.

правности приборов учета (и коллективных, и индивидуальных).

3. Использовать в своих квартирах индивидуальные приборы учета, в домах – общедомовые.

4. Самим следить за сроками поверки индивидуальных приборов учета и ставить в известность исполнителей услуг о том, что вы планируете снять счетчик и отнести его в специальную организацию на поверку. Когда она завершится, отправить исполнителю копию свидетельства о поверке (впрочем, если в вашем договоре с исполнителем прописано, что это сфера ответственности исполнителя, значит, этот пункт вас не касается).

5. Допускать коммунальщиков (и работников аварийных служб, представителей органов государственного контроля и надзора) в свою квартиру в заранее оговоренное время и не чаще чем 1 раз в 3 месяца. Исключение составляют аварии, в таких случаях пустить аварийщиков придется в любое время дня и ночи.

6. Если в квартире нет приборов учета, в течение пяти рабочих дней информировать УК, ТСЖ и т.д. о том, что в вашей квартире изменилось число проживающих.

7. Вовремя и в полном объеме платить за коммунальные услуги.

8. Иные обязанности, предусмотренные жилищным законодательством.

Потребитель не имеет права:

1. Использовать бытовые приборы, мощность которых превышает максимально допустимые нагрузки на сеть.

2. Сливать теплоноситель из батарей (если нет разрешения от исполнителя).

3. Самовольно снимать, отключать или увеличивать число батарей в квартирах и офисах.

4. Самовольно срывать пломбы с приборов учета, снимать приборы учета или «скручивать» счетчики.

5. Несанкционированно подключать свое оборудование к внутридомовым сетям в обход индивидуальных приборов учета.

Как сэкономить на квартплате

Счета за квартиру растут с каждым годом и порой значительно. Однако существуют вполне реальные и законные способы уменьшить ежемесячные платежи. Об эффективных способах, позволяющих сэкономить на оплате коммунальных услуг, нам рассказали в УК-2. Об этом – в нашей публикации.

СПОСОБ ПЕРВЫЙ
Учет потребления коммунальных ресурсов

Если вы еще сомневаетесь, ставить счетчик или нет, то цифры скажут сами за себя: при установке счетчиков на холодную и горячую воду расходы сокращаются минимум на треть, а то и больше. Все дело в том, что при отсутствии счетчика вы платите за воду по нормативу, и совсем не важно, выбираете ли вы эту норму или нет. Например, норма составляет 300 литров в день на человека (бывает и больше), вас трое (то есть получается 900 литров), а расходуете вы примерно 400-500 литров. Однако платить все равно придется за 900. Поэтому, даже несмотря на стоимость самих счетчиков и их установки, расходы окупятся достаточно быстро.

Установив счетчик, собственник помещения должен за ним следить. Каждый месяц жители должны передавать показания приборов учета. Забыть сообщить показания один раз – не страшно (вам начислят платеж по-вашему же среднему уровню потребления). Но если исполнитель не будет получать от вас показания в течение шести месяцев подряд, он будет обязан в течение 15 дней прислать специалистов, которые проверят, действительно ли счетчик работает, и снять его показания.

Также потребитель обязан обеспечить доступ исполнителя услуг к своим приборам учета. В случае если он не допускает представителей исполнителя коммунальной услуги в жилое помещение более двух раз подряд, плата за услуги начинает начисляться по нормативу.

Если в квартире нет счетчиков, платить за коммунальные услуги люди будут по нормативу, который рассчитывается исходя из количества зарегистрированных, то есть на одного человека.

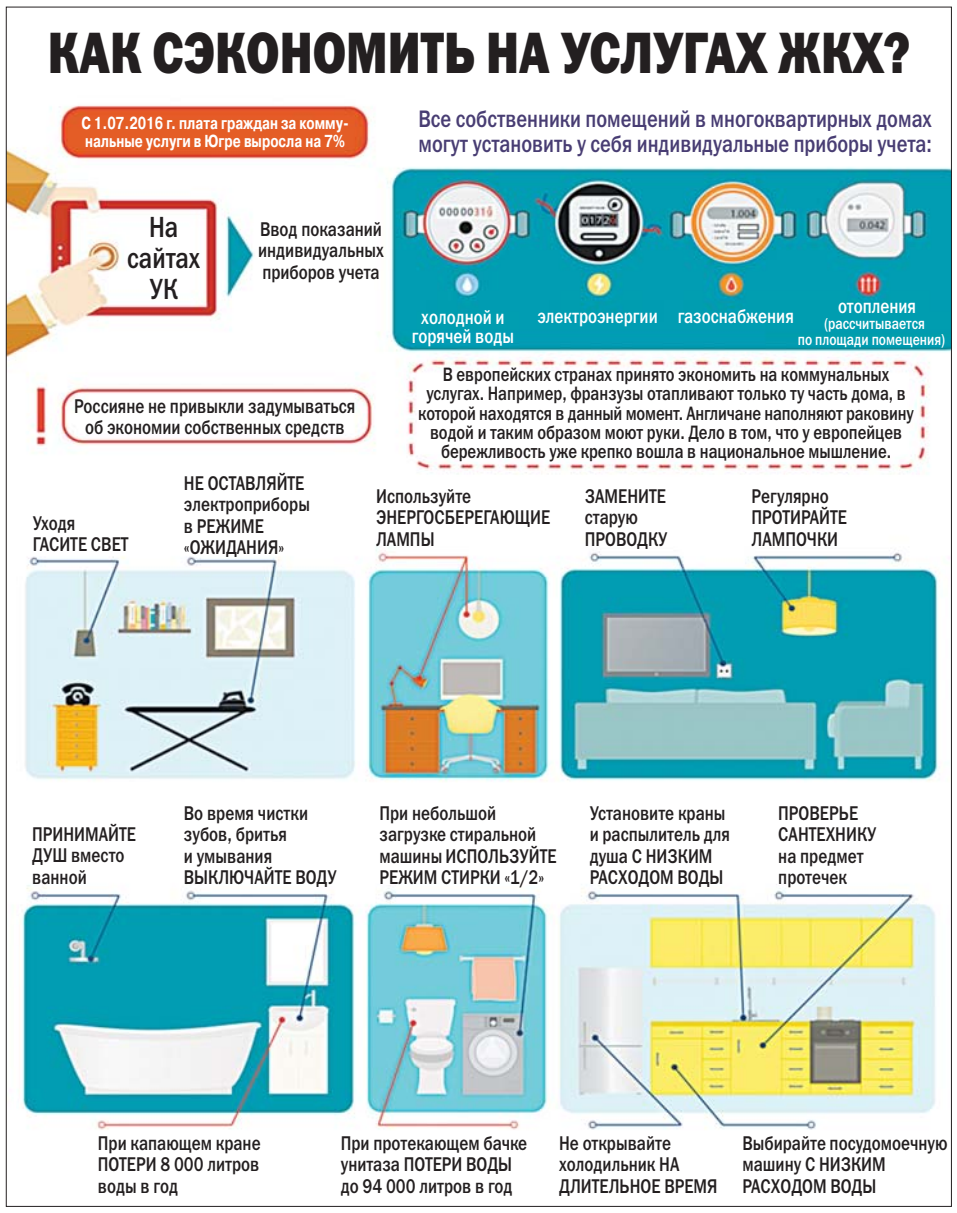
Жить «по нормативу» с каждым годом будет все более невыгодно. Чтобы россияне как можно скорее устанавливали в своих домах счетчики, правительство страны постановило: каждое полугодие норматив увеличивается на повышающий коэффициент:

- с 1 июля 2016 года – 1,4;
- с 1 января 2017 года – 1,5.

Можно составить акт фактического проживания потребителей коммунальных услуг. После чего исполнители коммунальных услуг продолжают начислять жителям плату по нормативу, но с учетом временных жильцов квартиры.

СПОСОБ ВТОРОЙ
Энергосбережение

По оценкам экспертов, энергоэффективность в нашей стране отстает от европейских показателей примерно в полтора-два раза. Потенциал снижения энергетических потерь в сфере жилищно-коммунальных услуг составляет от 30 до 40%. За этими сухими цифрами скрываются реальные деньги собственников жилых и нежилых помещений. Сократить расходы тепла и электроэнергии в своей квартире может практически каждый.



Что можно сделать для улучшения теплоизоляции квартиры и снижения платы за отопление?

1. Установить энергосберегающие окна и балконные двери (так называемые «стеклопакеты»).
2. Остеклить балконы и лоджии.
3. Установить энергоэффективные двери.

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на холодную и горячую воду?

1. Установить прибор учета.
2. Отремонтировать смесители, поменять душевые головки на экономичные модели.
3. Отремонтировать или установить новую, экономичную сантехнику (например, унитаз с двумя режимами слива).

Что можно сделать, чтобы снизить расходы на электричество?

1. Покупать бытовую технику с высоким классом энергоэффективности.
2. Заменить старые лампы накаливания энергосберегающими лампами.

Что можно сделать, чтобы повысить энергоэффективность жилого дома в целом?

1. Установить общедомовой прибор учета.
2. Заменить окна на лестничной клетке на современные стеклопакеты.
3. Заменить старые входные и подвальные двери на более энергоэффективные.
4. Установить линейные балансировочные вентили и отбалансировать систему отопления.
5. Установить термостатические вентили на радиаторах.
6. Модернизировать или заменить ИТП на оборудование, которое позволяет автоматически управлять параметрами воды в системе отопления в зависимости от температуры наружного воздуха.
7. Заменить лампы накаливания в местах общего пользования на энергоэффективные с датчиками присутствия (такие лампы загораются, когда в коридор выходит человек).
8. Заменить электродвигатели лифтов на более энергоэффективные.
9. Реконструировать и утеплить потолок подвала, пол чердака, кровлю и наружные стены.
10. Заделать межпанельные и компенсационные швы.

Энергоэффективность дома можно повысить и другим способом: заключить энергосервисный контракт. Суть договора в том, что собственники дома нанимают организацию, которая работает над повышением энергоэффективности дома и в целом следит за его состоянием.

ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Перерасчет платы за время отсутствия жильцов

Если счетчики на воду у вас не установлены, то вы вполне можете не платить за эти услуги в то время, когда вас нет дома. При этом минимальный период, за который производится перерасчет, составляет пять дней. В качестве документов, позволяющих оформить перерасчет, принимаются проездные билеты, справки о нахождении на лечении, документы о командировке, гостиничные счета, документы о временной регистрации, справки из учебных заведений с круглосуточным пребыванием, справки от дипломатических организаций о нахождении за границей и прочие официальные документы, подтверждающие ваше отсутствие. При длительном отсутствии можно сэкономить весьма приличную сумму, однако, куда практичнее все же установить счетчики на воду и газ. В этом случае экономить вы будете круглый год, а на время поездок не заплатите ни копейки, да и в ЖЭК с документами ходить не придется.

Если есть счетчики, то они автоматически покажут, что за время отсутствия ни воды, ни электричества израсходовано не было, соответственно, и платить лишнего жильцам не придется.

И да – плата за общедомовые нужды, отопление и жилищные услуги не пересчитывается, даже если жители отсутствовали больше месяца или двух.

А если жильцы уезжают надолго, к примеру, на год-два, и заранее уведомляют об этом исполнителя коммунальных услуг, то в этом случае сначала исполнитель производит перерасчет на шесть месяцев, после которых, убедившись, что жители не вернулись (и от них есть соответствующее заявление с просьбой продлить перерасчет) вновь производит его еще на шесть месяцев.

Предоставление субсидий

Далеко не все жители домов могут полностью оплачивать коммунальные услуги. Для тех, кто не может осилить платежи самостоятельно, существуют субсидии. Для того чтобы возникло право на субсидию, должны выполняться следующие условия.

1. Размер платы за жилищно-комму-нальные услуги, исчисленный расчетным способом и указанный в нормативно-правовом акте субъекта РФ, превышает максимально допустимую долю в совокупном семейном доходе или в личном доходе отдельно проживающего гражданина. Максимально допустимая доля определяется также субъектом РФ.
2. Размер жилой площади, приходящейся на гражданина, составляет не более определенного регионального стандарта. В случае если размер приходящейся на гражданина жилой площади больше регионального стандарта, субсидия может быть предоставлена на площадь регионального стандарта.
3. У гражданина (или семьи) нет задолженности по оплате ЖКУ или же заключено соглашение о порядке погашения этой задолженности.

ВАЖНО: все эти условия должны соблюдаться одновременно!

Случается, что граждане долго отсутствуют в своих квартирах. Это может быть и служба в армии, и (такова жизнь) нахождение в местах лишения свободы. Более того, они могут быть признаны без вести пропавшими или же находиться на принудительном лечении по решению суда. Во всех этих случаях право на субсидию у членов их семей (которые живут в их квартире) сохраняется.

Если гражданин, имеющий право на субсидию, выбыл с постоянного места жительства, а за субсидией обращаются члены его семьи, им потребуется дополнительно представить документы, которые объяснят причину, по которой гражданин уехал из квартиры. Кроме того, документы должны подтвердить: до своего отъезда (или переезда) человек постоянно жил в этой квартире с этими членами семьи.

Размер субсидии исчисляют раз в месяц, он зависит от того, насколько траты семьи на ЖКУ превышают максимально допустимый процент от дохода, укладывается ли семья в определенный регионом метраж и т.д.

Субсидию предоставляют на шесть месяцев (после этого свое право на ее получение снова надо подтверждать). На одно жилое помещение может предоставляться только одна субсидия. Информацию о том, будет вам предоставлена субсидия или нет, уполномоченный орган должен дать в течение 10 рабочих дней после получения всех документов.

Впрочем, получение права на субсидию вовсе не гарантирует, что в течение полугода вам ее будут предоставлять. Существует ряд условий, при которых выплату субсидий могут либо приостановить, либо вовсе прекратить. Одна из таких причин – задолженность по оплате за услуги ЖКХ.

Сам себе управдом

Любой жилой дом, а тем более многоквартирный, постоянно требует внимания, заботы и труда. Надо постоянно обслуживать, ремонтировать, убирать, предотвращать, устранять. И это забота не только представителей ЖКХ. Для эффективного управления многоквартирным домом собственникам жилья необходимо обладать знаниями и быть настоящими хозяевами, как того требует Жилищный кодекс. И тогда практический опыт станет положительным примером для многих. О способах управления МКД и решении насущных проблем – начальник отдела по развитию ЖКХ и работе с населением департамента ЖКХ администрации г. Нижневартовска Римма Дмитриевна СЫЧЕВА.

О способах управления

- Жилищным кодексом РФ, который был принят 1 марта 2005 года, были пересмотрены многие позиции, касающиеся жилищно-коммунального хозяйства. В том числе, были определены способы управления многоквартирным домом (МКД). Почему возник этот вопрос? Ответ прост.

Собственник жилья, владелец квартиры, платит налог на имущество и распоряжается ею по своему усмотрению, заботясь о комфортном проживании. Выходя за пределы квартиры, каждый сталкивается с общим имуществом – подъездом, стенами, лестничными маршами, лифтом, фасадом, крышей, входной дверью и т.д. В том числе земельным участком, на котором стоит жилой дом. Общее имущество МКД принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам помещений в доме. Эта доля пропорциональна размеру общей площади их жилья. Общим имуществом должен кто-то управлять. Закон предусматривает несколько способов управления.

Первый – самый распространенный – управляющая компания (УК). Обычно это коммерческая организация, оказывающая услуги по содержанию и управлению одним или несколькими многоквартирными домами на основании лицензии. В Нижневартовске в настоящее время 10 управляющих организаций, из них три – муниципальные, остальные – частные. Они управляют разным количеством домов – от одного до 425.

Управляющую компанию выбирают по решению общего собрания собственников помещений, с каждым собственником заключается договор управления. В соответствии с ним УК должна поддерживать надлежащее состояние дома: осуществлять текущий ремонт, уборку подъездов и придомовой территории, ремонт систем тепло-, водоснабжения и т.д.

Ежегодно управляющая организация обязана отчитываться перед собственниками о том, как выполняется договор управления. То есть собственники жилья поручают заботиться и содержать в порядке и чистоте имущество МКД: чтобы безопасно было находиться в лифте, чтобы не протекала крыша, чтобы в подъезде было светло и тепло и т.д. Все возникающие вопросы в рамках этого способа управления МКД решаются на общем собрании собственников жилья. Если они касаются выбора способа управления домом, для принятия решения нужен 50% плюс один голос, если принятия решения о пользовании общим имуществом, например, об использовании земельного участка, – то 66,7% или 2/3 голосов собственников. Порядок проведения собраний и порядок принятия решений общим собранием предусмотрен статьями 44-46 ЖК РФ.

Второй популярный способ управления МКД – товарищество собственников жилья (ТСЖ). Его можно выбрать как в одном доме, так и в группе жилых домов. Может быть создана ассоциация ТСЖ, если дома находятся по соседству. При создании товарищества в одном жилом доме за создание ТСЖ должно проголосовать 50% и один голос. Если ТСЖ создается в нескольких многоквартирных домах, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу, в пределах которых расположены сети инженерно-технического обеспечения и другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками, ТСЖ создается общим собранием собственников – решением 66,7% голосов, то есть 2/3 голосов всех собственников в каждом доме.

В Нижневартовске зарегистрированы 23 ТСЖ. Шесть из них работают самостоятельно, управляя многоквартирными домами. Другие ТСЖ заключают договоры с управляющей организацией на обслуживание домов, оставляя за собой только контрольные функции.

Еще один способ – непосредственное управление. Он применим для 1-, 2-этажных домов, имеющих менее 30 квартир в доме, когда каждый из собственников может самостоятельно заботиться об общем имуществе жилого дома. В таком случае собственникам проще найти общий язык при решении различных вопросов, возникающих при управлении общим имуществом. Все собственники самостоятельно заключают отдельные договоры с обслуживающими и ресурсоснабжающими организациями. При таком способе управления текущий ремонт, техническое обслуживание общего имущества могут осуществляться силами собственников либо организациями, привлекаемыми на краткосрочной основе. К примеру, если прохудилась крыша, складываться придется сообща, нанимать специалистов и ремонтировать за свой счет. Наводить порядок на земельном участке, на котором стоит дом, или убирать подъезд тоже придется сообща, по решению и общему согласованию.

Эффективное использование имущества МКД

- Доказано временем: эффективное использование общего имущества МКД позволяет сэкономить на оплате жилищно-коммунальных услуг. Возникает вопрос: как эффективно использовать общее имущество МКД?

Собственники помещений в многоквартирном доме, с одной стороны, содержат общее имущество дома за свой счет. С другой стороны – могут распоряжаться этим имуществом, в том числе получать прибыль от его передачи в пользование иным лицам.

В нашем городе опробованы уже несколько способов эффективного использования общего имущества. К ним относятся: аренда помещений, являющихся общим имуществом собственников помещений, земельных участков (придомовой территории); размещение оборудования (например, объектов сотовой связи на крышах жилых домов); установка рекламных конструкций и другие.

Средства, полученные от использования общего имущества МКД, могут быть израсходованы по-разному. По решению общего собрания собственники МКД могут направить их на благоустройство, проведение ремонтных работ или на снижение оплаты за жилищно-коммунальные услуги. При этом управляющая организация не может распоряжаться средствами, полученными от использования общего имущества МКД, без решения общего собрания собственников жилья.

Приведем конкретный пример. Дом удобно расположен и находится в центре города. Его фасад может стать привлекательным местом для размещения рекламы, что вполне разрешено законодательством. Таким образом, по согласованию с собственниками жилого дома, можно зарабатывать на использовании общего имущества многоквартирного дома. Очевидно, что любому жилому дому и его жителям не помешает дополнительный источник дохода. Средства могут быть направлены на установку видеонаблюдения в подъезде против вандалов, на проведение мероприятий по энергосбережению (замене окон, приобретение энергосберегающих ламп и др.). И такая практика в Нижневартовске есть.

Есть в нашем городе и жилые дома, в которых нежилые помещения на первом этаже сдаются в аренду. Собственники данных помещений наравне с собственниками квартир также производят оплату за содержание общего имущества многоквартирного дома. По решению собрания собственников поступившие доходы могут быть направлены на снижение квартплаты, а также могут быть использованы на благоустройство придомовой территории. Нередки случаи, когда, к примеру, жильцы решают установить во дворе спортивную или детскую площадку.

Может использоваться и придомовая территория. Зачастую жильцы решают установить ограждение по периметру жилого дома, шлагбаум или сторожевую охрану, которая бы ограничивала на территорию доступ чужого автотранспорта. Это тоже разрешено законом, но с обязательным условием обеспечения доступа спецавтотранспорту, службам пожарной и скорой помощи, аварийным службам.

Эффективное содержание общего имущества, прежде всего, принадлежит инициативе собственников жилья. Знанием прав они могут воспользоваться в своих интересах для обеспечения комфортного и безопасного проживания в многоквартирном доме.

КАК МОЖНО ИСПОЛЬЗОВАТЬ ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО МКД

1. Стены, крыши, козырьки подъездов жилого дома могут быть предоставлены для установки наружной рекламы.

2. В пользование может быть передан также придомовой земельный участок (его часть). Это может быть сделано в целях установки торговых палаток, киосков, рекламных щитов, организации платной парковки, при условии, что прилегающий земельный участок имеет утвержденные границы и кадастровый паспорт.

Информация по использованию и содержанию общего имущества многоквартирного дома содержится в главе 6 Жилищного кодекса РФ, Постановлении Правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491.

Инициатива приветствуется

- Реформирование сферы ЖКХ невозможно без ломки привычных стереотипов. Быть настоящими хозяевами в своем доме – один из основных принципов сегодняшнего состояния отрасли. Хочется отметить, что люди все чаще пользуются своими правами, которые дает жилищное законодательство.

Сегодня департамент ЖКХ администрации города уделяет серьезное внимание воспитанию нового поколения потребителей услуг жилищно-коммунального хозяйства. Третий год мы проводим встречи с населением, читаем лекции для школьников 6-9 классов. Каждую субботу руководители УК, представители департамента ЖКХ, ресурсоснабжающих организаций, общественники, полицейские и пожарные встречаются с председателями советов многоквартирных домов, представителями инициативных групп граждан. Во время этих встреч обсуждаются наиболее важные вопросы, касающихся всех жителей микрорайона.

Наблюдается хорошая тенденция: в последнее время нижневартовцы все чаще задают не личные вопросы, а касающиеся содержания общедомового имущества. Горожан интересует, как улучшить качество работы управляющих компаний по содержанию общего имущества МКД, вносят предложения в планы благоустройства микрорайонов и т.д. Задать вопрос и получить ответ может каждый.

ГРАФИК ПРОВЕДЕНИЯ ВСТРЕЧ
с председателями советов МКД, инициативными гражданами с участием сотрудников департамента ЖКХ администрации города, УК, подрядных, ресурсоснабжающих организаций города, участковых уполномоченных УМВД, инспекторов ГИБДД, специалистов ОГПН, членов Общественного совета по вопросам ЖКХ на декабрь 2016 – апрель 2017 годы

Дата/ время	Управляющая компания	Мкр/ ЖЭУ	Адрес проведения встречи
03.12.16 / 11.00	ООО «Управляющая компания»		ул. Северная, 19г, офис ООО «УК»
10.12.16 / 11.00	ОАО «УК-1»	3 мкр/ЖЭУ- 3	пр. Победы, 19а
17.12.16 / 11.00	МУП «ПРЭТ-3»	Ст. Вартовск/ЖЭУ-19, Промзона/ЖЭУ вр.ж	ул. Первомайская,63
24.12.16 / 11.00	ОАО «УК-2»	10 мкр/ЖЭУ-10	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж
14.01.17 / 11.00	ООО «УК Жилище-Сервис»	9А мкр / ул. Чапаева, 2	ул. Ленина, 15/1, офис «УК Жилище-Сервис»
21.01.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	4 мкр/ЖЭУ- 4	ул. Мира, 24
28.01.17 / 11.00	ОАО «УК-2»	11 мкр/ЖЭУ-11, 13 мкр/ЖЭУ-13	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж
04.02.17 / 11.00	ООО «УК Пирс»		ул. Северная, 116, п.1001
11.02.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	12 мкр/ЖЭУ- 12	ул. Ленина, 21
18.02.17 / 11.00	ОАО «УК-2»	10а мкр/ЖЭУ-21	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж
04.03.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	14мкр/ЖЭУ- 14	ул. Дружбы народов, 34
11.03.17 / 11.00	ОАО «УК-2»	10б,10в мкр/ЖЭУ-20	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж
18.03.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	15,15а мкр/ЖЭУ- 15	ул. Дружбы народов, 17
25.03.17 / 11.00	ОАО «УК-2»	10г мкр/ЖЭУ-27	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж
01.04.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	16,16а мкр/ ЖЭУ- 16	ул. Ханты-Мансийская, 19
08.04.17 / 11.00	МУП «ПРЭТ-3»	пос. Тепличный, Магистраль/ЖЭУ-17	ул. Декабристов, 10
15.04.17 / 11.00	ОАО «УК-1»	Прибрежный 2,3/ ЖЭУ- 18	ул. 60 лет Октября, 54
22.04.17 / 11.00	ОАО «УК-2»	6 мкр/ ЖЭУ- 28	ул. Интернациональная, 2д, стр.1, 2 этаж

КУДА ЗВОНИТЬ?

На предприятиях, обеспечивающих жизнедеятельность города, круглосуточную работу осуществляют аварийные службы.

В случае возникновения нештатной ситуации следует звонить по следующим телефонам:

Департамент ЖКХ администрации города – оперативно-информационный отдел: 62-36-96, факс 62-37-05.

ПАО «Горэлектросеть» – круглосуточная диспетчерская служба: 26-08-85, 26-07-78, 26-40-80.

МУП «Теплоснабжение» – круглосуточная диспетчерская служба: 24-78-63, 67-15-03, 24-78-33.

МУП «Горводоканал» – круглосуточная диспетчерская служба: 44-77-44, 40-66-88, 44-76-02.

ОАО «Управляющая компания № 1» – круглосуточная диспетчерская служба: 61-32-31, 24-69-50.

ОАО «Управляющая компания № 2» – круглосуточная диспетчерская служба: 24-75-54, 41-10-04.

МУП ПРЭТ № 3 – круглосуточная диспетчерская служба: 27-25-71, 27-30-30.

ООО «Управляющая компания» – диспетчерская служба 41-02-44.

ООО «Управляющая компания МЖК-Ладья» – диспетчерская служба 61-60-41.

ООО «Управляющая компания Квартал» – диспетчерская служба 48-05-92.

ООО «Управляющая компания Жилище-Сервис» – диспетчерская служба: 52-23-43, 41-33-10, 58-76-69.

ООО «Жилищный трест № 1» – круглосуточная диспетчерская служба: 64-21-77, 64-21-99.

ООО «Жилищный трест № 2» – круглосуточная диспетчерская служба 45-00-60.

ООО «Ренако» – круглосуточная диспетчерская служба 41-02-44.

ООО «Коммунальник» – круглосуточная диспетчерская служба 46-89-42.

ОАО РНУ ЖКХ:

- диспетчерская служба по ремонту и обслуживанию систем пожарной автоматики и дымоудаления, электрооборудования: 41-33-10, 41-26-90;
- диспетчерская служба по ремонту обслуживанию лифтов: 41-37-11, 46-84-10.

Производственный кооператив «Высотник» – центральная диспетчерская по ремонт и обслуживанию лифтов 61-48-38.

ООО «Нижневартовсклифт» – центральная диспетчерская по ремонту и обслуживанию лифтов 24-83-21.

МКУ «Управление по делам ГО и ЧС» – оперативный дежурный 112.

Номера телефонов аварийных служб также указаны на информационных стендах, установленных в подъездах жилых домов.

Напоминаем, что вся актуальная информация, касающаяся вопросов безопасности населения, размещена на сайте органов местного самоуправления Нижневартовска в разделе «Безопасный город».

А у нас, а у нас…

Часто в адрес ЖЭУ и УК жители города обращаются с типичными вопросами. Мы собрали некоторые из них.

- Куда нужно обращаться, если горячая вода из крана слишком горячая?

Ответ: в соответствии с приложением 1 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 температура горячей воды должна быть в диапазоне от 60 до 75 градусов.

Перерасчет за слишком горячую воду возможен, если в соответствии с требованиями п. 104-113 постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 установлен и зафиксирован факт несоответствия температуры горячей воды установленным нормам.

Для разрешения ситуации нужно обратиться в ЖЭУ или управляющую компанию.

- Как действовать, если вовремя не вывозят мусор, а контейнеры переполнены?

Ответ: позвоните в ЖЭУ или УК. Заключением договора о вывозе мусора из контейнера занимается Управляющая организация. Она же должна следить за тем, чтобы договор выполнялся. Вывоз твердых бытовых отходов необходимо осуществлять на специально отведенные для этих целей полигоны, согласно заключенным договорам.

- Протекла крыша. Как решить проблему?

Ответ: в соответствии с Приложением № 2 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда предельный срок устранения протечек в отдельных местах кровли составляет сутки. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда являются обязательными для исполнения управляющими организациями. В соответствии с ч. 2 ст. 162 ЖК РФ управляющая компания по заданию собственников помещений в многоквартирном доме в течение согласованного срока за плату обязуется выполнять работы и(или) оказывать услуги по управлению МКД, оказывать услуги по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

- Если по неясным причинам вода изменила свои свойства и из крана течет ржавого цвета, кому звонить?

Ответ: обо всех фактах изменения качества воды для оперативного реагирования нужно в первую очередь сообщить в диспетчерскую службу МУП «Горводоканал» по телефону 44-77-44.

- Что делать, если вовремя не вывозят снег?

Ответ: очистка и вывоз снега из микрорайонов города производятся в соответствии с составом работ по уборке и санитарно–гигиенической очистке земельного участка. Периодичность выполнения указанных работ утверждена постановлением администрации г. Нижневартовска №1586 от 21.12.2012 и в соответствии с «Правилами благоустройства территории города Нижневартовска», утвержденными решением Думы города №306 от 23.11.2012. Вывоз накопленного снега, сколов льда на санкционированную площадку складирования производится в течение 7-10 суток после окончания работ по очистке территории.

Работы по очистке подъездных дорог от снега и вывоз снега с придомовых территорий микрорайона выполняются в соответствии с графиком работ, исключение составляют места стоянки транспортных средств.

Графики очистки внутриквартальных проездов и вывоза снега с придомовых территорий многоквартирных домов размещены на сайтах управляющих компаний. О причинах отклонения от графика можно уточнить у специалистов УК.

- Если холодно в квартире или в подъезде, кто поможет?

Ответ: в соответствии с Таблицей 3 ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия», температура воздуха в жилой комнате должна быть +20°С (+22°С – в угловой), на лестничной клетке в холодный период года – +16°С. Обращаться можно в аварийную или круглосуточную диспетчерскую службы, в ЖЭУ или в УК.

- Мой отец-пенсионер проживает в квартире с 1971 года по настоящее время. Имеет ли он право просить ЖКХ поставить ему новую входную дверь?

Ответ: входная дверь в квартиру не является общедомовым имуществом и ее замена производится за счет личных средств собственника.

- Хочу задать вопрос на телефон «Горячей линии» по капремонту? Как это сделать?

Ответ: в целях упорядочения режима работы операторов «Горячей линии» Югорского фонда капитального ремонта многоквартирных домов с 14 ноября 2016 года рабочее время линии изменено. Теперь специалисты «Горячей линии» будут отвечать на звонки всех жителей округа с понедельника по пятницу с 9.00 до 17.00. Обеденный перерыв с 13.00 до 14.00. Выходные дни – суббота и воскресенье.

- УК сняла ручки со всех окон в подъезде. Законно ли? И куда обращаться, если выбито оконное стекло в подъезде?

Ответ: это нарушение. В соответствии с п. 4.8.14 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (утв. постановлением Госстроя РФ от 23.09.2003 № 170) должно быть исправным остекление; наличие фурнитуры на окнах и дверях (ручки, скобянка), освещение лестничной клетки.

Если выбито стекло в подъезде, то нужно написать заявление в ЖЭУ по месту жительства или обратиться в диспетчерскую УК с заявкой.

- Соседи из «нехорошей» квартиры нас затопили в выходные. Что можно сделать в ожидании составления акта о затоплении представителями УК?

Ответ: нужно зафиксировать последствия потопа, используя фотосъемку или видеозапись. Это сможет пригодиться в случае рассмотрения иска в суде, если не удастся решить дело мирным путем . На фотографиях обязательно должна быть дата, на видео – небольшой закадровый комментарий, в котором упомяните дату, время, место видеозаписи и причину, по которой эта видеозапись производится. Стоит также на эту процедуру пригласить соседей (их свидетельские показания суд потом тоже выслушает) или самого виновника происшествия.

- Сосед постоянно курит на площадке, дым и неприятный запах проникают в квартиры. Как бороться?

Ответ: за курение в подъезде грозит штраф в 1 500 рублей. Федеральный закон от 23 февраля 2013 года № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма и последствий потребления табака» вступил в силу с 1 июня 2013 года. Согласно закону курение запрещено на межквартирных лестничных площадках, лестницах, в лифтах, коридорах, на технических этажах, чердаках, в подвалах, а также в других помещениях, входящих в общее имущество собственников помещений в многоквартирных домах. Как бороться? Можно повесить табличку «Курение запрещено» со ссылкой на нормы законодательства. Теоретически вы имеете полное право пожаловаться на нарушителя в ТСЖ или ЖЭК. Но управляющие организации никак не смогут повлиять на злостного курильщика. Поэтому нужно сообщить о нарушении закона участковому. Заявление пишется в простой письменной форме с изложением личных данных и фактов. Можно также контролировать поведение соседа, установив камеры видеонаблюдения или наняв консьержа, вести профилактические беседы.

Газета зарегистрирована Западно-Сибирским управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия

Регистрационный номер ПИ № ФС17-0107

от 28 февраля 2005 г.

Объем – 2 печатных листа
Тираж 25 000 экз.

Перепечатка и использование материалов в любой форме (в т.ч. в электронных СМИ) без письменного разрешения редакции не допускается.
*
Подписано в печать 1 декабря 2016 г.
Время подписания номера в печать: по графику – 14.00, фактически – 11.00
Заказ №
*
СПЕЦВЫПУСК набран и сверстан в издательском центре редакции. Отпечатано в ООО Новости Югры – Производство, 628400, ХМАО–Югра, г. Сургут, ул. Маяковского, 14, тел.: 8 (3462) 22-04-42

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ: ЗАО «МЕДИА-ЭКСПРЕСС»
Адрес: 628615, г. Нижневартовск, ул. Северная, 54А, строение 1, оф. 260
E-mail: samotlor2@gesnv.ru, gazeta.samotlor-express@yandex.ru

ПОДПИСНОЙ ИНДЕКС 29379

Мнение авторов публикаций не всегда совпадает с точкой зрения редакции.

Ответственность за достоверность рекламных материалов и объявлений несут рекламодатели.

Все рекламируемые товары и услуги имеют сертификат качества и лицензию.

РЕДАКЦИЯ ЕЖЕНЕДЕЛЬНИКА «САМОТЛОР-ЭКСПРЕСС» ©

Директор
Бондарев Андрей Викторович

Главный редактор
Андреева Анна Евгеньевна

Выпускающий редактор
Шлыкова Татьяна Валерьевна

Технический редактор
Тырина Елена Николаевна

Приемная – 8 (3466) 49-13-17
Рекламный отдел – 8 (982) 564-08-90
Информационный отдел – 8 (922) 447-00-18

Адрес редакции: 628615, г. Нижневартовск, ул. Северная, 54А, строение 1, оф. 260

Реклама и объявления принимаются в редакции еженедельника с 9.00 до 18.00 и по тел. 8 (3466) 49-13-17

Еженедельник распространяется на территории Ханты-Мансийского автономного округа-Югры по подписке и в розницу. Цена свободная.
Для жителей г. Нижневартовска, пгт. Излучинска, г. Мегиона – бесплатно по фирменным стойкам.

Электронная версия на сайте www.samotlorexpress.ru