



ОЛЬГА МИХАЙЛОВНА ШЕФЕЛЬ

Один из самых опытных специалистов в области ЖКХ, много лет занимавшая должность главы Управы московского района.

П Е Р В А Я П О Л Н А Я Э Н Ц И К Л О П Е Д И Я Ж Ж Ж



**КАК ПОЛУЧИТЬ КВАРТИРУ
ПО РАЗЛИЧНЫМ ПРОГРАММАМ? 5 ШАГОВ**

**НАИБОЛЕЕ ЧАСТЫЕ ВОПРОСЫ, ЗАДАВАЕМЫЕ
ЖИТЕЛЯМИ ПРИ ОБРАЩЕНИИ В ЕИРЦ**



**ВСЕ ОБ ЭЛЕКТРОЭНЕРГИИ И ВОДОСНАБЖЕНИИ.
СТАВИМ ПРАВИЛЬНЫЕ СЧЕТЧИКИ**

**ВСЕ ЛЬГОТЫ, СКИДКИ И ПЕРЕРАСЧЕТЫ
КОММУНАЛЬНЫХ ПЛАТЕЖЕЙ**



ЦЕНЫ: НЕ ДАЕМ СЕБЯ ОБМАНУТЬ

ВСЕ ОБ ИПОТЕКЕ



Эта книга первая полная энциклопедия жилищно-коммунального хозяйства, которая подготовлена одним из ведущих специалистов в этой области, долгое время проработавшим главой управы одного из районов Москвы. Все вопросы, которые касаются прав собственности, ремонта, оплаты услуг, получения льгот, форс-мажорных обстоятельств, подробно изложены в данном издании. Кроме того, приведены образцы всех документов, договоров, нормативных актов и проч. Это действительно настольная книга для каждого россиянина, которая обязательно пригодится и поможет решить множество проблем, избежать неприятностей и улучшить качество нашей жизни!

- [Ольга Шефель](#)
- [Предисловие](#)
- [Об истории развития жилищно-коммунального хозяйства](#)
- [История становления и развития системы управления городским хозяйством Москвы начиная с 1725 года и до Октябрьской революции](#)
- [История развития управления городским хозяйством после революции 1917 года](#)
- [Роль жилищно-коммунальной отрасли в восстановлении народного хозяйства в послевоенные годы](#)
- [Перестройка и начало кардинального реформирования жилищно-коммунального хозяйства](#)
-
- [А](#)
- [Авторский надзор](#)
- [Акты обследования](#)
- [Акт](#)
- [Акт на скрытые работы](#)
- [Акт приемки выполненной перепланировки](#)
- [Адресное хозяйство](#)
- [Абонент \(потребитель\)](#)
-
- [Архитектурный проект](#)
- [АПУ – Архитектурно-планировочное управление](#)
- [Б](#)
- [Балкон](#)
- [Бремя содержания имущества](#)
- [Бремя содержания общего имущества в коммунальной квартире](#)
- [Базовая трансфертная цена предприятий энергосистемы](#)
- [Баланс электроэнергии](#)
- [Биллинг](#)
- [Бродячие и бесхозные \(бездомные\) собаки](#)
- [Бюро технической инвентаризации \(БТИ\). Задачи и история развития](#)
- [В](#)
- [Ввод \(от воздушной линии электропередачи\)](#)

- [Ввод в эксплуатацию топливо-и энергопотребляющих объектов без разрешения соответствующих органов](#)
- [Веерное отключение](#)
- [Включенная мощность энергосистемы](#)
- [Включенный резерв мощности энергосистемы](#)
- [ВН](#)
- [Внутридомовые инженерные системы](#)
- [Воздушная линия электропередачи \(ВЛ\)](#)
- [Водоснабжение и канализование](#)
- [Водоотведение](#)
- [Внешняя граница сетей](#)
- [Внутридомовые инженерные системы](#)
- [Г](#)
- [Газоснабжение](#)
- [Горячее водоснабжение](#)
- [Границы общего имущества](#)
- [Гарантии надежного обеспечения потребителей электрической энергией](#)
- [Государственное учреждение Инженерная служба – ГУ ИС](#)
- [Государственное регулирование на Федеральном \(общероссийском\) оптовом рынке электрической энергии и мощности \(ФОРЭМ\)](#)
- [Государственное регулирование цен](#)
- [Государственный жилищный фонд](#)
- [График ограничения потребления и временного отключения электрической энергии \(мощности\)](#)
- [Д](#)
- [Двери](#)
- [Как правильно устанавливать входные двери](#)
- [Договоры](#)
-
-
-
- [Е](#)
- [Единый информационно-расчетный центр \(ЕИРЦ\)](#)
- [Единый платежный документ \(ЕПД\)](#)
- [Наиболее частые вопросы, задаваемые жителями при обращении в ЕИРЦ](#)
- [Ж](#)
- [Жилищное самоуправление](#)
- [Жилищная политика](#)
-
-
- [Жилищно-коммунальные услуги](#)
- [Жилой дом](#)
- [Жилое помещение](#)
- [Журнал регистрации](#)
- [З](#)

- [Задачи и направления деятельности по управлению многоквартирным домом](#)
- [И](#)
- [Ипотека](#)
-
- [Исполнитель](#)
- [К](#)
- [Капитальный ремонт жилищного фонда](#)
- [Коммунальные ресурсы](#)
-
- [Коммунальные услуги](#)
- [Коммунальные услуги надлежащего качества](#)
- [Комната](#)
- [Консьержи](#)
- [Л](#)
- [Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг](#)
- [Льготы ветеранам труда](#)
- [Льготы ветеранам боевых действий](#)
- [Льгота инвалидам – ветеранам Великой Отечественной войны](#)
- [Льгота участникам Великой Отечественной войны](#)
- [Льгота ветеранам боевых действий](#)
- [Льгота, предоставляемая лицам, работавшим на предприятиях, в учреждениях и организациях города Ленинграда в период блокады](#)
- [Льгота нетрудоспособным членам семьи погибшего \(умершего\) инвалида войны, участника Великой Отечественной войны, ветерана боевых действий, состоявшим на его иждивении и получающим пенсию по случаю потери кормильца](#)
- [Льготы для инвалидов](#)
-
- [М](#)
- [Механизированная уборка](#)
- [Мусоропроводы](#)
- [Н](#)
- [Наниматель жилых помещений](#)
- [Найм жилого помещения](#)
- [Обязанности наймодателя жилого помещения](#)
- [Права нанимателя и проживающих с ним лиц](#)
- [Вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем](#)
- [Ремонт сданного внаем жилого помещения](#)
- [Норматив потребления](#)
- [Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»?](#)
- [Нормы, применяемые при начислении населению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также при расчете сумм льгот по оплате названных услуг](#)
- [Нормативы потребления коммунальных услуг](#)
- [Надлежащее содержание общего имущества](#)
- [О](#)
- [Общее имущество многоквартирного жилого дома](#)

- [Описание общего имущества](#)
- [Определение состава и границ общего имущества](#)
- [Осмотр общего имущества](#)
- [Опросный лист собственников помещений о необходимости проведения работ/ремонтов общего имущества в многоквартирном доме](#)
- [Оценка технического состояния и определение потребности в ремонте](#)
- [П](#)
- [Пандус](#)
- [Перепланировка квартиры](#)
- [Переустройство](#)
- [Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий](#)
- [План содержания и ремонта многоквартирного дома](#)
- [Порядок и сроки оплаты за коммунальные услуги \(ЖКУ\) и содержание жилого помещения](#)
- [Потребитель](#)
- [Прибор учета \(коллективный\) общедомовой](#)
- [Прибор учета индивидуальный \(квартирный\)](#)
- [Правила и нормы содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, включающего в себя частную и городскую собственность, а также общедомовое имущество](#)
- [Правила предоставления коммунальных услуг](#)
-
-
-
-
-
- [Приватизация квартиры](#)
- [Р](#)
- [Ремонт в многоквартирном доме](#)
- [Порядок предоставления субсидий на капитальный ремонт](#)
- [Порядок предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах](#)
-
-
- [Ресурсоснабжающая организация](#)
- [Реформа ЖКХ](#)
- [Домовый комитет](#)
- [С](#)
- [Состав общего имущества](#)
- [Содержание общего \(общедомового\) имущества многоквартирного жилого дома](#)
- [Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения; по договору найма специализированного жилого помещения](#)
- [Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору](#)

социального найма жилого помещения, по договору найма специализированного жилого помещения

- Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилищного фонда коммерческого использования
- Ставка платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы
- Страхование
-
- Субсидии
-
- Т
- Основы и система регулирования тарифов в ЖКХ
- Направленность тарифной политики государства
- Тарифы на тепловую энергию
-
- Теплопотери
- Теплый пол
- Твердые бытовые отходы
- ТСЖ – Товарищество собственников жилья
-
- У
- Управление многоквартирным домом
- Управляющая организация (управляющая компания)
- Утверждение состава общего имущества
- Ф
- Формирование инициативной группы
- Форма (примерная) осмотра здания (с описанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)
- Х
- Холодное водоснабжение
- Ц
- Цена
-
- Э
- Электроснабжение
- Энергосбережение
- Энергоснабжающая организация
- Эксплуатация
- Ю
- Юридическое лицо
- Признаки юридического лица
- Я
- Ямочный ремонт асфальта

Ольга Шефель

Первая полная энциклопедия ЖКХ

Предисловие

Все мы, так или иначе, являемся частью системы жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ), причем нет людей, которые бы не являлись пользователями жилищно-коммунальных услуг (ЖКУ). Каждый день мы выходим из дома на работу, в магазин или по другим делам. Если мы живем в многоквартирном доме, то пользуемся лестницей в подъезде, а в многоэтажном доме еще и лифтом. И это только одна малая часть ЖКХ, называемая общедомовым имуществом.

К каждому дому подведены инженерные коммуникации – такие как системы газоснабжения и холодного водоснабжения (ХВС); водоотведения (канализирования) и системы центрального отопления (ЦО); подогрева и подачи горячей воды (ГВС). Это может быть персональная газовая водонагревательная колонка либо централизованный подогрев холодной воды.

Большое благо нашей цивилизации – газификация жилых домов, хотя по стране имеется еще много жилых домов, где пищу готовят на баллонном газе. Поставка тепла (ЦО) и подогрев горячей воды (ГВС) в крупных городах обеспечивается по теплоцентральным трубопроводам, для чего в районных тепловых станциях используется магистральный газопровод, на специализированных предприятиях производится подогрев и в дальнейшем транспортировка готового продукта – подогретой (и перегретой) воды, которую часто, используя бойлер для подогрева воды, поставляют потребителям.

Целая система предприятий – поставщиков воды обеспечивает добычу, очистку и поставку питьевой воды в наши квартиры. Вода для системы отопления также проходит сложную систему химической подготовки. Но когда наши дома имеют полный набор цивилизованных жилищно-коммунальных услуг, мы об этом даже не задумываемся. Это как воздух, которым мы дышим. Замечаем только тогда, когда с чистотой воздуха (как это было летом 2010 года) появляются проблемы.

Жилье со всеми удобствами существует в основном в городах, где «удобства» расположены совсем не во дворе. Но есть и другие условия обеспеченности, от крышных котельных, где практически никогда не отключается подача горячей воды на летний профилактический ремонт. А есть и печное отопление. А места общего пользования расположены на улице (выгребные ямы, выведенная на участок канализация, оборудованная автономным септиком).

Кроме того, сегодня мы оплачиваем потребленную питьевую воду не по нормативу, который совсем недавно был довольно-таки высокий (в Москве – 380 литров в сутки на человека). Уже прошло более 10 лет с тех пор, как поставщики услуг начали устанавливать общедомовые приборы учета теплоэнергии и воды для расчетов за потребленные жилищно-коммунальные услуги. Появились двухтарифные электросчетчики. Теперь у потребителя, установившего двухтарифный счетчик, появилась возможность выбора: включать бытовую технику днем и платить дороже – или ночью, когда стоимость услуги дешевле.

Вторым этапом стала установка квартирных приборов учета, в результате которого потребители (мы с вами) получили возможность сами регулировать количество денежных средств, затраченных на водопотребление в своей квартире. В настоящее время в Москве более 60 % квартир оборудовано квартирными приборами учета.

Кроме того, для обеспечения потребителей квартирным прибором учета расходования

воды в Москве, например, существует программа установки квартирных приборов учета (КПУ) лицам, проживающим в муниципальном жилье, независимо от получаемых ими доходов, и лицам, получающим субсидии, независимо от формы собственности жилого помещения, в котором они проживают.

Жилые дома ниже 9 этажей часто оборудованы газовыми плитами. Дома выше 14 этажей – оборудованы электрическими плитами.

В доме светло, работают все электроприборы – значит, дом обеспечен системой энергоснабжения необходимой мощности, которая питает разветвленную сеть жилого дома электричеством. И хотя при строительстве жилых домов еще в советское время никто и не предполагал, что наша жизнь настолько изменится, что во многих квартирах будет установлено бытовое энергоемкое оборудование. Причем такое оборудование сегодня очень многообразно: это стиральные и посудомоечные машины, хлебопечки, микроволновки, мультиварки, электрогрили, утюги, компьютеры, принтеры, полы с электроподогревом и многое другое.

К сожалению, при строительстве домов, вернее, при проектировании этих домов, не были предусмотрены и заложены в проектную документацию такие мощности подачи электричества потребителям (алюминиевые провода, а не медные; имевшие небольшую площадь сечения).

Многие дома имеют сложное инженерно-техническое оборудование – лифты. Это дорогостоящее оборудование имеет срок эксплуатации 25 и более лет. В стране ежегодно проводятся мероприятия по диагностике лифтового оборудования при участии Ростехнадзора, и по результатам диагностирования принимается решение о дальнейшей судьбе лифта. Это может быть капитальный или текущий ремонт, модернизация или реновация, а то и вовсе замена лифта на новый, более современный. В большинстве своем новые лифтовые кабины оборудуются антивандальными элементами; на кнопки лифта наносится специальное покрытие, чтобы ими могли пользоваться слабовидящие люди.

Таким сложным механизмом, как жилищно-коммунальное хозяйство, надо уметь управлять, поэтому для повышения управляемости система менеджмента также постоянно совершенствуется.

Все чаще на арену ЖКХ выходит местное самоуправление, появляются домовые комитеты, старшие по подъездам и домам, товарищества собственников жилья (ТСЖ), различные территориальные общины (ТОС) и другие формы самоуправления, которые объединяют людей, имеющих неравнодушную жизненную позицию.

Выйдя из дома, мы вновь сталкиваемся с жилищно-коммунальным хозяйством, потому что благоустройство асфальтовых покрытий, газонов, детские площадки с установленными на них малыми архитектурными формами (МАФ) и спортивные площадки, оборудованные спортивным инвентарем, их ремонт и эксплуатация – тоже сфера деятельности ЖКХ.

На систему управления жилищно-коммунальным хозяйством влияет жилищная политика. После того как в нашей стране было принято решение о приватизации (передачи в собственность) квартир, во многом изменилась и жилищная политика. У людей появилась возможность не только пользоваться квартирами, но и продать, купить, завещать и наследовать, осуществлять различные сделки с собственностью (квартиры и комнаты тоже стали товаром). Но кроме прав у нас появилась и обязанность – содержать, ремонтировать и нести ответственность не только за свою квартиру, но и за общедолевое имущество.

Стали работать ипотечные программы, и уже каждая семья, в зависимости от доходов,

стала иметь возможность улучшить свои жилищные условия. Причем если семья стоит на очереди по улучшению жилищных условий и является малоимущей, при предоставлении квартиры, вернее, при улучшении жилищных условий по программе выделения жилья по субсидии, часто сама субсидия предоставляется семье на приобретение квартиры частично или полностью за счет бюджета.

Сейчас стало модным критиковать систему ЖКХ, но если болеет сама страна, то болят и многие ее системы. При этом на сегодняшний день это одна из самых затратных и коррумпированных отраслей народного хозяйства, но несомненно одно: как бы мы ни относились к жилищно-коммунальному хозяйству – с уважением или недоверием, без него обойтись не можем.

В следующей главе вспомним, как формировалась система ЖКХ в далекие годы, прежде чем мы получили ту, пусть не совсем совершенную, но так нам необходимую отрасль.

Об истории развития жилищно-коммунального хозяйства

Прежде чем рассматривать современные вопросы, относящиеся к жилищно-коммунальному хозяйству, хотелось бы познакомить читателей с тем, как развивалась история жилищного хозяйства в нашей стране, а вместе с ним и система управления ЖКХ. Тогда, видимо, будет понятнее то жилищно-коммунальное хозяйство, каким мы его знаем теперь.

История становления и развития системы управления городским хозяйством Москвы начиная с 1725 года и до Октябрьской революции

Развитие Москвы, как показывают археологические раскопки, началось с возникновения древних городищ – Андреевского, Чертопольского, Яузского, Драческого, Симоновского, расположенных в долине реки Москвы. Разрастаясь вокруг этих центров, город в первую очередь занимал выгодные возвышенные места по речным трассам, сначала в пределах Бульварного, потом Садового кольца.

Возникновение Москвы, как и большинства древних городов мира, связано с водными артериями – Москвой-рекой и ее крупными притоками, играющими роль транспортных путей, источников водоснабжения, рубежей обороны. Именно здесь природа создала наиболее благоприятные условия строительства и освоения территории: преимущественно песчаные толщи в основании домов, сухие подвалы и погреба, неглубокое залегание питьевой воды. Затопливаемые половодьем поймы рек Москвы и Яузы, болота долгое время оставались незастроенными, так как требовали специальной инженерной подготовки.

В ранних периодах человеческой истории, как известно, преобладало натуральное хозяйство, что предопределяло и общественное устройство населения, объединенного общим происхождением, языком, верованиями и территорией.

Когда значительная часть населения перебралась в поселки и города, то удовлетворять потребность в благоустроенном жилье и создавать комфортные условия для совместного проживания больших групп людей оказалось неизмеримо сложнее. Такая задача оказалась по плечу только государству.

Массовое строительство каменных зданий в пределах Белого города началось по указам Петра I. После пожара Москвы в 1812 году восстановление города проводилось с учетом сложившейся старой планировки улиц и площадей.

В XIX–XX веках, с началом интенсивного развития промышленного производства, город расширился вокруг исторического центра и вышел на пустовавшие ранее «неудобные» земли. При этом естественный рельеф местности был изменен, реки, мешавшие строительству и развитию города, были заключены в трубы, овраги и болота засыпаны. Постоянно нарастала и опережала знания о природной обстановке интенсивность техногенного воздействия. Нарушение градостроительной и экологической среды Москвы началось в конце первой половины XIX века, когда в городе возникли промышленные зоны. Предприятия, как правило, строились вдоль рек Москвы и Яузы, откуда было легко брать воду и куда удобно сбрасывать стоки. Крупные промышленные районы сформировались в местах, где Москва-река входила в город и откуда шли на него господствующие ветровые потоки (Трехгорная и Савинская группы фабрик).

В истории Москвы XVIII век характеризуется большими изменениями в развитии городского хозяйства. Начало их относится к петровскому времени. В течение XVIII века внешний облик Москвы заметно изменился. К концу века Москва уже в значительной степени потеряла черты средневекового города. Благоустройство Москвы стало развиваться быстрее во второй половине XVIII века, что было связано с изменениями в хозяйственной жизни страны. Рост капиталистических отношений способствовал отмиранию феодальных

черт в облике Москвы, зарождению новых, буржуазных начал в городском хозяйстве, вместе с тем надо подчеркнуть классовую ограниченность ряда мер по благоустройству, продиктованных интересами дворянства и верхушки купечества.

Однако в течение всего XVIII века, при преимущественно деревянной застройке города, пожары по-прежнему были постоянным и грозным бедствием для городского населения. Мероприятия по каменной застройке Москвы оказались недостаточными. Наряду с ними принимались и другие противопожарные меры, которые к концу века дали известные результаты. Так, в 1736 году был издан указ, вызванный пожаром, происшедшим 3 июня. Этим указом было предписано на больших улицах устраивать колодцы с покрытием на расстоянии 100 сажень один от другого, с двумя насосами при каждом.

На малых улицах и в переулках колодцы предписывалось иметь во всех дворах. Московское купечество обязано было сделать 4 большие заливные трубы. Однако этот указ не уберег город от нового бедствия. 29 мая 1737 года за Боровицким мостом, на Знаменке, случился страшный пожар, происшедший, по слухам, от свечки, которую женщина поставила перед иконой в чулане: «К несчастью, тогда был ветер сильный, а время сухое, то от сей денежной свечки распространился вскорости гибельный и страшный пожар, от коего ни четвертой доли Москвы целой не осталось. В Кремле дворцы, соборы, коллегии, ряды, Мясницкая, Покровка, Басманная, Старая и Новая слободы – все в пепел обращены, в сем же свирепом пожаре народа немало, а имения и товаров несчетное множество сгорело».

Сгорели Спасский, Никольский, Троицкий мосты, а также часы с циферблатом на Спасской и Троицкой башнях. Как доносил московский главнокомандующий Салтыков, пожар охватил 5 «команд», или частей, из тех 12, на которые делилась Москва – согласно официальной ведомости, сгорело 2527 обывательских дворов. Число дворов в Москве в 1737–1745 годах приближалось к 12 000, следовательно, при пожаре 1737 года сгорело около 1/5 всех дворов, 468 лавок, кроме Китай-города, и много церквей. В огне погибло 94 человека.

В Москве каждый пожар вызывал раздражение населения по отношению к местным властям. Чтобы отвести от себя обвинения, правительство объявило, что причиной пожара 29 мая были поджоги и что в Москве казнены якобы не только поджигатели, но и их сообщники. Пожары 1730–1750 годов вызвали ряд новых постановлений. По предписанию московской полиции от 15 мая 1739 года были опечатаны на лето печи в домах и жителям предписывалось около дворов своих «содержать денно и ночью крепкий караул». Эти меры, нередко с трудом выполнимые, не давали существенных результатов.

В мае 1748 года в Москве случилось 6 пожаров, опустошивших несколько районов. Всего выгорело 1227 жилых домов. В огне погибло 96 человек. Население было охвачено паникой. Полиция растерялась. Причиной майских пожаров правительство склонно было считать злой умысел не обнаруженных поджигателей. Указ от 3 июня 1748 года вновь предписывал московской полиции, чтобы она наблюдала «крайнюю предосторожность от пожаров и с особенным рачением поступало в поимке зажигателей».

Особенно сильно взволновал московскую администрацию пожар, произошедший в ноябре 1753 года во время пребывания в Москве представителей царского двора. Сгорел дотла Головинский дворец, в котором помещалась императрица, наследник Петр Федорович и его жена. По распоряжению Елизаветы Головинский дворец был восстановлен в течение месяца. В 1773 году также было несколько больших пожаров, от одного из которых выгорела Тверская улица.

На необходимость принятия решительных мер по борьбе с пожарами настойчиво указывали жители Москвы депутату Комиссии 1767 года. В наказе москвичей говорилось, что нужны «достаточные на то, по примеру других европейских городов, учреждения» и что сооружение печей, каминов, очагов и труб должно производиться под присмотром «присяжных мастеров».

Но особенно обращалось внимание на наличие в Москве «великого множества в тесноте и непорядно построенного деревянного строения» и на то, чтобы «в знатнейших частях города запрещено было деревянное строение и жителей принудить каменные дома и службы крыть черепицею». Эти требования намечали программу мероприятий правительства, и его дальнейшая деятельность в этом направлении показывает, что оно с этой программой считалось.

В XVIII веке о пожаре оповещал набат с церковных колоколен. Ночью, кроме того, что сторожа созывали обывателей на подмогу трещотками, полиция наблюдала за пожарами из «лантернов» – небольших башенок, которые выстраивались над мезонинами съезжих дворов.

Лишь в 80-х годах XVIII века в Москве была создана организация для тушения пожаров. За изданием в 1782 году «Устава благочиния» последовало составление проекта особой пожарной организации в Москве и сметы на содержание пожарных команд. На покупку пожарных инструментов было ассигновано 9337 рублей единовременно и по 2000 рублей ежегодно на их содержание и ремонт. Намечалось завести в каждом квартале (всего в городе было теперь 20 частей и 88 кварталов) одну небольшую заливную трубу, две малые ручные трубы, два чана или бочки и разные повозки.

Дальнейшие изменения в пожарную охрану внес «Устав столичного города Москвы» 1799 года. Пожарная экспедиция под управлением брандмайора находилась в ведении полиции, в каждую полицейскую часть назначался брандмейстер – начальник пожарной команды. Жители обязаны были являться на пожар с пожарными инструментами, обозначенными на воротах каждого дома, – с ведром, багром и топором. Мероприятия по внешнему городскому благоустройству, как при Петре I, проводились преимущественно в районах города, населенных зажиточными слоями.

К началу XX века в результате развития промышленности, железнодорожного транспорта и торговли население Москвы с ее пригородами увеличилось по сравнению с серединой XIX века почти в 4 раза и к 1912 году составило 1,6 миллиона человек. Территория города при этом возросла вдвое – 17,6 тысячи гектаров. Первые железные дороги пришли к Москве с севера-запада и с востока. Промышленные предприятия строились вдоль транспортных путей, преимущественно на востоке и юге, вдоль Москвы-реки и Яузы создалось полукольцо производственной зоны города.

Возле заводов выросли поселки и слободы. Жилые районы развивались от центра в северном и западном направлениях. В городе начала формироваться централизованная система хозяйственно-питьевого водоснабжения. С введением в действие Рублевской водонапорной станции была установлена зона санитарной охраны на Москворецком источнике. Жители отселялись, выкупались у землевладельцев земли, сворачивались дачные поселки, сельским жителям запретили держать скот. За все это из казны выплачивались компенсации. За соблюдением специального режима санитарной охраны следили особые полицейские – конные подразделения. В результате сократилось движение поездов (до двух в сутки) по железнодорожной ветке, проходившей в охраняемой зоне.

Учитывая, что Москва разделялась на части Москвой-рекой, имеющей в пределах

города несколько поворотов, а также реками Яузой и Неглинной и множеством более мелких речек, это делало вопрос о мостах одной из важных проблем благоустройства. Торгово-промышленное развитие Москвы также настоятельно требовало удобного сообщения между частями города, особенно между Замоскворечьем с его мануфактурами и заводами и Китай-городом, где сосредотачивались торговые помещения. В 1782 году из 23 мостов города только 12 являлись «окладными», т. е. имеющими постоянные ассигнования, и на исправление их было положено 2642 рубля на год. Но так как цены на материалы повышались день ото дня, то этих денег не хватало. Московский главнокомандующий предлагал назначить на содержание мостов 6000 рублей в год, чтобы на остатки от этой суммы произвести со временем замену деревянных мостов каменными.

Большое значение в жизни города имел Большой Каменный мост, называвшийся Всехсвятским, который соединял центр города с Замоскворечьем. После того как в результате весеннего половодья 1783 года мост был сильно поврежден, было решено для уменьшения напора воды и одновременно для осушения болота устроить на южном берегу Москвы-реки против Кремля водоотводной канал. В 1768 году канал был углублен, и через него были перекинута мосты. Однако наводнение конца августа 1786 года, бывшее следствием проливных дождей, причинило Каменному мосту большие разрушения, и в 1792 году он был перестроен. На работы по переустройству Каменного моста в 1784–1792 годах была затрачена значительная сумма – 213 000 рублей. В 1788 году был построен каменный Козьмодемьянский мост через Водоотводной канал – продолжение Большого Каменного моста.

Для уменьшения нагрузки на Большой Каменный мост в 1768 году был построен Крымский мост, сначала наплавной. После постройки Пятницкого моста, происшедшей одновременно с Крымским, по Большому Каменному мосту было запрещено возить большие тяжести. В 1780-х годах предполагалось заменить деревянный Москворецкий мост каменным, на постройку которого требовалось 600 000 рублей. Однако эти средства не были изысканы. В 1754–1756 годах был сооружен каменный мост через реку Неглинную, соединивший Петровку с Лубянкой. Проект заключить реку Неглинную в трубу, возникший в 1770-х годах, так и не был осуществлен в XVIII веке. Еще в начале XIX века Неглинка свободно протекала через площадь, образуя в осеннее половодье и во время больших дождей топь.

Если постройка и исправление большинства мостов в Москве производилась на казенные средства, то устройство мостовых и очистка города по-прежнему оставались в значительной степени обязанностью отдельных домовладельцев и учреждений. Это было причиной того, что до конца XVIII века, несмотря на повторные указы, вопрос о замощении и чистоте московских улиц оставался неразрешенным. С конца 60-х годов исправление мостовых напротив присутственных мест было передано полиции. Был утвержден единовременный расход в 5776 рублей и ежегодный в 6766 рублей. В 80-х годах казенных мостовых в Москве было только 34 298 саженьей.

Положение с мостовыми в Москве оставалось до конца неупорядоченным. Деревянная мостовая лишь в некоторых местах – перед присутственными местами и богатыми дворянскими особняками – прерывалась каменной. Были замощены камнем некоторые большие улицы и площади, особенно там, где «имеется съезд уездных людей для торга», чтобы «в таких торговых местах уездным людям от грязей в приезде помешательства и в сборе пошлинном недоборов не было». Участки улиц перед пустыми дворовыми местами

оставались не мощными. В то же время в Москве началось строительство сетей канализации.

Первые упоминания о государственном контроле за содержанием в безопасности жилых строений и дворовых территорий содержатся в Наказе царя Алексея Михайловича «О Градском Благочинии», обнародованном в апреле 1694 года. Теперь эта дата считается временем основания жилищно-коммунальной службы в России, когда впервые на государственном уровне была закреплена необходимость организации общественного обслуживания россиян в городских поселениях.

Наказом царя Петра Алексеевича от 16 января 1721 года функции «общественного благочиния» были переданы созданной к тому времени российской полиции. Определяя назначение полиции новым термином «благочиние», Екатерина II вводит в Полицейский устав, где наряду с обязанностями, возлагаемыми на полицию Указом Петра I, в том числе «производство чистоты на улицах и домах», определяются и нравственные качества государственных служащих, призванных заботиться не только о порядке в государстве, но и об организации обеспечения российских жителей водой, топливом, освещением улиц и иными благами цивилизации.

В 1802 году был создан единый государственный орган, ответственный за жизнеобеспечение населения – Министерство внутренних дел и государственных имуществ России (МВД). Все вопросы реальной жизни, некогда означенные в наказах Петра I и Екатерины II, были переданы департаментам этого ведомства и его исполнительным органам на местах. С этого времени МВД России становится главным «особливым министерством», в котором сходились и корректировались документы всех центральных российских ведомств, «дабы не допустить разночтения и несогласованности действий». Полицейских вертикалей в данном ведомстве было три: полиция исполнительная, полиция безопасности, хозяйственная полиция, которая отвечала за благоустройство и развитие российских городов.

На протяжении первой половины XIX века МВД являлось, по существу, главным и едва ли не единственным хозяйственным органом в стране. Это министерство стало в дальнейшем административно-хозяйственным каркасом Российского государства. Не случайно руководитель министерства внутренних дел назначался на должность премьер-министра царского правительства.

Механизм управления городским хозяйством в России постоянно менялся от жестко централизованного до децентрализованного. Кстати, эта тенденция прослеживается и сохраняется до наших дней.

Во второй половине XIX века, в период правления Александра II, произошла реорганизация административно-хозяйственной системы в стране – началась постепенная передача компетенций, прав и имуществ общественному самоуправлению в крупных городах, способных к самостоятельной хозяйственной деятельности. В крупных городах были переданы в управление земельное хозяйство, мосты и набережные, городская санитария, городской водопровод.

Функции и работы, не переданные городскому общественному управлению, продолжали выполнять местные органы полиции, которые постепенно превращались из хозяйственных структур в надзорные по опеке и контролю за деятельностью местного самоуправления.

Таким образом, в канун 1917 года крупные города России управлялись двумя

способами: городское общественное самоуправление – менее 50 % городов (то есть в наиболее развитых в плане жилищно-коммунального хозяйства) и МВД – в небольших по размерам и численности населения со слабо развитыми промышленностью и коммунальной сферой.

В конце XIX столетия усиливались противоречия и в Москве, в том числе между ее центром и окраинами. Если к началу XX столетия прирост населения в центральной части города фактически прекратился, то за пределами Садового кольца он резко увеличился. Например, в Благоушах за первые 10 лет XX века прирост населения составил 300 %.

Помимо расширявших производство заводов здесь располагались крупные ткацкие фабрики, выпускавшие хлопчатобумажные и шелковые ткани. Полным ходом шло сооружение Казенного спиртового склада. В условиях развивающейся промышленности стремительно росла категория населения, называемая «фабричными» – рабочие мануфактур и заводов.

Рядом с предприятиями и железнодорожными станциями возникали многочисленные рабочие поселки. К югу и северу от дворцово-парковой зоны появились кварталы с многочисленными улочками и закоулками, застроенными одно-двухэтажными домами. Так в деревянных домишках с палисадниками и огородами расселялись мастеровые, бывшие крестьяне, с ближайших предприятий. Весной и поздней осенью здесь невозможно было проехать, а идти пешком значило наверняка увязнуть в непролазной грязи.

В жизни городских окраин, где было сконцентрировано около 60 % всех московских промышленных предприятий, особенно тяжелыми были жилищные условия для трудящихся. Если в центре Москвы поднимались многоэтажные дома, действовали канализация и водопровод, начали ходить трамваи, то в рабочих слободах преобладали деревянные дома, не мощенные улицы, пыль и копоть.

Десятки тысяч человек города Москвы проживали в коечно-каморочных квартирах, ночлежках, извозничных и постоянных дворах. Нередко в каморках с тремя-четыре койками ютились по 13–19 человек. Грязь и теснота в этих жилищах не поддавались описанию, а полчища клопов и тараканов буквально терроризировали их обитателей. «Лошадям на конюшне лучше», – жаловались рабочие представителям Городской управы во время обследования жилищных условий «ночлежников».

Начиная с 1910 года экономика России стала выходить из состояния застоя. С оживлением промышленности и торговли дальнейшее развитие получили транспорт и строительство.

Немало было сделано и для совершенствования систем канализации, отвода бытовых, промышленных, дождевых и талых вод. Дело в том, что долгие годы нечистоты вывозились ассенизационными обозами на сады и огороды, сточные воды спускались в ручьи, реки и пруды без предварительной очистки. Первые сооружения канализации начали действовать еще летом 1898 года, когда приступили к перекачке сточных вод на Люблинские поля орошения. С 1904 года началось внедрение биологического метода очистки стоков.

Почти вплоть до начала XX века город освещали керосиновые фонари. Начало электрификации Москвы произошло весной 1896 года, когда от Тверской заставы до Иверских ворот установили 99 электрических фонарей. В 1913 году в Москве имелось уже 1737 электрических, не считая 20 тысяч газовых и керосиновых фонарей. Львиная доля газовых и керосиновых светильников оставалась на окраинах.

Начало развиваться транспортное обеспечение жителей – в 1899 году на смену конке

пришел трамвай. Развитие экономики городского хозяйства потребовало от властей усиления внимания к вопросам просвещения, в том числе и рабочих. Однако количество безработных, бедняков и нищих в Москве не уменьшалось, поэтому Городская дума вынуждена была создавать все новые и новые богадельни, дома призрения, детские приюты, бесплатные квартиры, работные и ночлежные дома. На территории Южного округа подобных учреждений насчитывалось около тысячи.

На промышленное развитие Москвы решающее влияние оказало строительство Московско-Рязанской (Казанской), Нижегородской и Курской железных дорог. Главным поставщиком зерна для Центральной России было Среднее Поволжье. Зерно из Саратовской, Пензенской, Тамбовской и Рязанской губерний доставляли вверх по Оке в Коломну. Но отправка его водным путем в Москву была возможна только по полной воде во время весеннего половодья.

Именно поэтому и был выбран маршрут железной дороги, строительство которой началось в 1860 году. В 1862 году было открыто движение поездов до Коломны. Далее дорога направлялась через Рязань в Саратов, а в конце столетия развернулось строительство новой ветки – от станции Люберцы через Муром и Арзамас на Казань. В 1860–1892 годах завершилось строительство Нижегородской железной дороги. Место для вокзала и грузовой станции было выбрано рядом с Покровской заставой (ныне Абельмановская площадь), так как вдоль Рязанского шоссе сплошной линией протянулись многочисленные склады.

Впоследствии начало дороги было перенесено к Курскому вокзалу, но в память о прежнем Нижегородском вокзале закрепилось название улицы Нижегородской, которая составляет начало бывшего Рязанского шоссе.

В 1866–1868 годах по территории юга Москвы прошла линия Курской железной дороги. В 1908 году вступила в строй Московская окружная железная дорога.

Значение этих путей, соединивших Москву с отдаленными территориями, немедленно оценили капиталисты-предприниматели. Они стали «привязывать» к железным дорогам свои предприятия, в том числе находящимся за чертой города. Вслед за ткацкими фабриками на юго-востоке Москвы появились крупные промышленные предприятия.

После постройки железной дороги прекратился прогон скота в Москву – его стали доставлять только в железнодорожных вагонах.

История развития управления городским хозяйством после революции 1917 года

В 1918 году в Москву, в Кремль, из Петрограда переехало новое правительство. Следом за руководством в Москву потянулся поток людей самых разных профессий, мечтающих обстроиться в городе, где жизнь казалась легче и сытнее.

К тому же рабочие руки требовались везде: на фабриках и заводах, в новых учреждениях и конторах, а главное – на грандиозных стройках Москвы. В 1920—1930-е годы Москва получила новый импульс градостроительного развития в связи с переводом столицы из Петербурга в Москву. Численность населения возросла к 1930 году до 3,6 млн человек, площадь города увеличилась до 28,5 тысячи гектаров, а рост населения города неизбежно приводил к необходимости срочного строительства домов.

Всем новым москвичам надо было где-то жить, вот и пришлось селить людей в прежние роскошные московские дворцы, особняки и богатые дома. Огромные залы перегораживались тонкими стенками, в каждой маленькой комнате жила целая семья. Кухня в таких квартирах была общей, а называли их коммунальными, ведь «коммуна» в переводе с французского значит «община». Конечно, в таких условиях людям было тяжело, да и роскошные отделки и интерьеры московских домов разрушались безвозвратно.

Простые рабочие люди ждали от новой власти улучшения своей жизни, поэтому в Москве началось массовое строительство жилых домов для трудящихся. В дореволюционной Москве центр города с его роскошными дворцами и доходными домами разительно отличался от окраин, где в скромных деревянных домишках, бараках, казармах, подвалах без удобств жили семьи простых рабочих, составлявших 45 % населения города. Первые московские дома, построенные для рабочих, сегодня кажутся скромными по размерам и декору, но сейчас они являются важными историческими памятниками.

Первый такой дом был построен на Сорокосвятской улице, куда ходил трамвай «В». Сегодня это дом № 9 по Динамовской улице. По тем временам этот дом был действительно удобным и комфортным – центральное отопление, водопровод, канализация, свет, а главное, дом был построен рядом с местом работы новоселов – заводом «Динамо».

Он был и первым, и самым большим из новых домов Москвы. В нем поселилось 350 человек. Постройка оказалась довольно добротной – не одно десятилетие стоит здание, только теперь оно оказалось в окружении современных больших домов. Дом № 10 по Фрунзенской набережной также построен в 1923 году. На нем даже историческая надпись: «Построен Моссоветом для рабочих 1-й образцовой типографии».

В 1923 году появились пригородные рабочие поселки. Например, поселок Сокол. Его спроектировали архитекторы В.А. Весин и И.Н. Морковников. Дома получились разными. Одни стилизованы под рубленые русские избы, другие скорее напоминают коттеджи. Создавая этот поселок, архитекторы будто эксперимент проводили – испытывали разные планировки домов. Впервые в Москве именно в поселке Сокол кроме жилых домов были построены и детский сад, и магазин, и клуб, и библиотека, и спортивная площадка – все для того, чтобы людям было удобно жить.

Вскоре подобных поселков в Москве стало больше. В 1924 году построили поселок завода «Красный богатырь» в селе Богородское, близ парка «Сокольники». Одновременно проектировались жилые дома для рабочих бывшего завода «Дуке», застраивалось

Ленинградское шоссе, Октябрьское поле, Беговая улица.

В то время архитекторы по-разному представляли себе идеальное жилье. Одни разрабатывали и стоили типовые массовые дома, другие придумывали дома-коммуны, в которых кроме жилых комнат были еще и столовые, бани, прачечные, детские сады и ясли, парикмахерские и магазины. Все это делалось для того, чтобы облегчить быт женщин-хозяек, большую часть времени проводивших на работе и не управляющихся с домашними хлопотами. Были и другие архитекторы-проектировщики, которые всерьез считали, что отдельные квартиры – это плохо, что они способствуют созданию «индивидуально-собственнических навыков».

По этому поводу нарком (по-нашему – министр культуры) А.В. Луначарский высказывался так: «...Революция имеет своей целью сделать людей братьями...Она хочет построить большие дома, в которых кухня, столовая, прачечная, детская, клуб были устроены по последнему слову науки и обслуживали бы всех жильцов дома-коммуны, живущих в уютных, чистых, снабженных водой и электричеством комнатах. Но иногда проектировщики коммун доходили до абсурдных идей, считая, что «семья» в ее старой форме становится совершенно ненужной, даже вредной, а дети должны быть переданы в руки опытных педагогов».

В 1925 году Моссовет объявил конкурс на проект первого дома-коммуны. Он был построен в тогдашнем Хавско-Шаболовском переулке по проекту Г. Вольфензона. Газета «Рабочая

Москва» от 12 января 1930 года писала с восхищением: «...на окраине Москвы, в Замоскворецком районе, где два года назад был пустырь, вырос огромный дом – школа строительства нового быта. Несколько тысяч рабочих Замоскворечья пришли посмотреть небывалый дом. В этом новом доме, кроме квартир, были еще столовая, клуб, библиотека».

В 1925–1927 годах в Москве был построен первый «многоэтажный микрорайон» – знаменитая Усачевка, неподалеку от завода «Каучук» и Новодевичьего монастыря. Здесь были дома с двухкомнатными квартирами и просторной кухней, а в некоторых были даже ванны – невиданное дело по тем временам. В ту пору большинство москвичей могли мыться только в общественных банях.

В 1931 году по проекту архитектора Б.М. Иофана на Берсеневской набережной был построен первый многоэтажный жилой комплекс Москвы. В его 11-этажных корпусах разместилось 500 квартир, заранее обставленных казенной мебелью. В этот дом на улице Серафимовича заселились многие руководители страны, видные ученые, полководцы, артисты. Кроме того, это здание было знаменито еще и потому, что в нем одновременно разместились Театр эстрады, кинотеатр «Ударник» на 1600 мест, универмаг, буфет, библиотека, детский сад и ясли. А улица Серафимовича стала одной из диковинок Москвы, так как она – одна из самых коротких, и находится на ней один дом, который до сих пор называют «Дом на набережной».

В период Первой мировой войны в нашей стране, так же как и в странах Западной Европы, вследствие небывалого сокращения жилищного строительства, разразился жилищный кризис. Если же учесть то обстоятельство, что Россия стала на капиталистический путь развития чуть ли не на 200 лет позже развитых европейских стран, последствия этого кризиса стали катализатором тех общественных процессов, которые привели к Октябрьской революции. Тем более что таких условий жилья, как в царской России, не знало ни одно капиталистическое государство Запада. Данные, полученные в

ходе обследований и переписей, дают наглядное представление об остроте жилищной проблемы и крайней неразвитости коммунального хозяйства даже в крупнейших российских городах.

Так, по переписи 1890 года вследствие квартирного дефицита в Москве около 1/20 части населения (почти 50 тысяч человек) проживало в 7000 подвальных помещений. Судоремонтные рабочие жили в ассенизационных баржах, вывозящих нечистоты в море, а в ночлежках на каждых 30 местах ночевали по очереди 130 горожан.

По данным переписи 1912 года, в Москве и ее пригородах насчитывалось около 27 тысяч коечно-коморочных квартир, то есть квартир в одну комнату со сдачей коек и нарвнам, где ютилось свыше 300 тысяч квартиросъемщиков, а это значит – более десяти жильцов в каждой каморке. При этом 60 % городского жилищного фонда не имело электричества, 75 % – водопровода, 85 % – канализации. Доля жилфонда с центральным отоплением составляла всего около одного процента.

Еще более тягостной была ситуация в провинции. По результатам санитарного обследования, проведенного в 1910 году в Бахмутовском районе, из 1638 помещений, названных в официальных отчетах рабочими квартирами, 40 % оказались полуземлянками, 25 % – самодельными временками, 2 % – летними кухнями и только 22 % – комнатами, расположенными в кирпичных и каменных зданиях. И если рабочие крупных фабрик обитали в казармах – порой до двух и более тысяч человек, то на мелких предприятиях, по выражению одного из обследователей, жилища рабочих напоминали скорее «звериное логово, вырытое в земле, а не человеческое жилье».

В то же время в странах Западной Европы государство, муниципалитеты и сами трудящиеся принимали ряд мер для улучшения жилищных условий, в России до революции почти ничего в этом направлении не делалось. Городское самоуправление, вследствие цензового избирательного права, состояло практически полностью из фабрикантов и крупных домовладельцев. Понятно, что нужды рабочих их мало интересовали. А если в некоторых губерниях и издавали постановления по улучшению жилищных условий в доходных домах и рабочих кварталах, то требования к домовладельцам выдвигались более чем скромные.

После Октябрьской революции полиция в государстве была ликвидирована. В ноябре 1917 года, в соответствии с постановлением Второго Всероссийского съезда Советов рабочих и солдатских депутатов, было создано Главное управление по делам местного хозяйства, вошедшее в состав НКВД.

Вновь начался период централизации управления местным хозяйством. Одновременно во всех городах, поселках и волостях, независимо от степени готовности управленческих структур к работе в новой обстановке, была объявлена власть местного самоуправления, но в условиях Гражданской войны невероятно сложно было обеспечивать население жильем и коммунальными услугами. Власти на местах зачастую не справлялись с этой задачей.

В период с 1917 по 1920 год наличный жилищный фонд страны подвергся сильному разрушению: в огне Гражданской войны погибло не менее 20 % жилой площади. Губительно отразилась на ведении домового хозяйства и отмена в 1917 году квартирной платы. Это была не экономическая, а сугубо политическая акция. Благое намерение сделать жилье доступным для миллионов трудящихся устранило жилищную эксплуатацию, но вместе с тем уничтожило бездефицитность и самокупаемость домового хозяйства.

Весьма остро стоял вопрос и с топливом. Летом 1918 года по решению Рогожско-

Самсоновского совета началась разработка торфа в Симоновской слободе. Из-за нехватки угля для паровозных котлов стали использовать заготовленные для отопления жилищ дрова. В свою очередь, чтобы не оставлять район без топлива, райсовет организовал доставку дров из подмосковных лесов. В кратчайший срок была проложена специальная временная дорога. Для тех же, кто направлялся на лесозаготовки, наладили изготовление пил и топоров. И хотя «дровяной паек» был весьма скудным, с его помощью удалось стабилизировать положение с топливом для населения.

Ситуация усугублялась и тем, что местные власти не могли распоряжаться по своему усмотрению имеющимися средствами, а связь с центром в условиях Гражданской войны часто на продолжительное время нарушалась. Поэтому положение с управлением городским хозяйством в это время можно охарактеризовать следующим образом:

- централизация всего жилищного строительства в государственных органах, не располагавших необходимыми материальными средствами для развития и содержания жилищного фонда;
- неустойчивость вертикальной структуры управления;
- отсутствие реальной власти у местных органов самоуправления;
- разруха, вызванная войной и отменой квартирной платы. Дело дошло до того, что было остановлено снабжение жителей многих промышленных городов водой и электричеством. Полной катастрофы не произошло благодаря двум факторам: резкое сокращение промышленного производства, а также недостаток топлива и продовольствия вызвали громадный отток населения из индустриальных центров в сельские районы.

Перепись населения 1920 года выявила уменьшение жителей в Москве и Петербурге на 61 %, а в крупных городах – на 16 % по сравнению с переписью 1917 года.

Острота жилищной проблемы во многих промышленных центрах была частично сглажена после принятия в августе 1918 года Декрета ВЦИК «Об отмене права частной собственности на недвижимость в городах». У домовладельцев были изъяты наиболее значительные и ценные владения, что составило по площади около 50 % всего жилищного фонда. Политика жилищного передела привела к более равномерному распределению жилой площади среди населения. Так, если в Москве в 1912 году однокомнатных перенаселенных квартир было 62 %, то в начале 20-х годов только 23 %.

Других, более действенных мер для ликвидации «жилищного голода» в первые послереволюционные годы практически не принималось. Строительство жилья не велось, а имеющийся жилищный фонд из-за отсутствия необходимых ремонтов ветшал и разрушался.

После четырехлетней Гражданской войны Советская Россия долго не могла восстановиться. В особенно тяжелом положении оказались жители московских окраин, в том числе и юго-восточных. Зимой 1920–1921 годов здесь на дрова было разобрано около тысячи домов. Наибольшие трудности испытывали предприятия, напрямую зависящие от привозного топлива и сырья.

Для выхода из затянувшегося экономического кризиса решено было произвести децентрализацию управления отраслью. В конце 1919 года XVII Всероссийский съезд Советов принял официальный курс на децентрализацию «по вертикали и горизонтали». Местным органам были возвращены хозяйственные функции. Для более четкого определения административных единиц всем автономным в хозяйственном отношении территориям – губерниям, уездам, волостям, городам, деревням – присвоили название «коммуна». Хозяйственная деятельность коммун была обозначена как коммунальное

хозяйство, а отделы местных Советов, ведавшие хозяйственной деятельностью, были названы коммунальными. Это новые термины быстро вошли в повседневную жизнь.

В январе 1920 года по постановлению Первого съезда заведующих коммунальными отделами местного хозяйства НКВД, образованный в 1918 году, был реорганизован в коммунальный отдел, а в 1921 году создается Главное управление коммунального хозяйства (ГУКХ) НКВД РСФСР.

Однако проведенная реорганизация управления коммунальным хозяйством при отсутствии достаточных средств и ликвидированной квартплате не привела к улучшению дел в отрасли народного хозяйства. Но при слабости местных бюджетов, исчерпавших к этому времени все налоговые возможности, чтобы закрыть финансовые бреши из-за колоссальных расходов на жилищно-коммунальное хозяйство, ни о каком развитии речи быть не могло. Понимая это, правительство вновь вернулось к идее вертикальной системы управления отраслью.

В 1931 году был создан аппарат централизованного управления коммунальным хозяйством России – Народный комиссариат (Наркомат) коммунального хозяйства.

За содержание жилья, водо-, тепло-, газоснабжение и за благоустройство вновь стали отвечать центральные отраслевые ведомства, в чем были свои плюсы и минусы. Концентрация средств, плановость ведения хозяйства, учет и контроль – это конечно же в те годы стимулировало развитие отрасли.

Негативные последствия централизации управления – жесткий распределительный принцип, многоступенчатость управленческой структуры, игнорирование объективных особенностей развития жилищно-коммунального хозяйства на местах и т. п. начали проявляться позднее. Но в 30-е годы централизация управления сыграла положительную роль для становления отрасли. Коммунальное хозяйство начало превращаться в одну из самых крупных непроизводительных сфер народного хозяйства. На его долю в 1931 году приходилось около 30 % основных фондов страны.

Переход весной 1921 года от экономической политики военного коммунизма к НЭПу явился той реальной предпосылкой, которая положила начало восстановлению народного хозяйства, в том числе жилищно-коммунальной сферы. Для повышения эффективности производства промышленные предприятия Москвы были разделены на три группы. В первую вошли наиболее крупные предприятия, которые находились на государственном снабжении. Вторая группа переводилась на хозяйственный расчет и полностью снималась с государственного снабжения. Ей предоставлялось право реализовывать свою продукцию на рынке. Наиболее мелкие государственные предприятия, составлявшие третью группу, сдавались в аренду. В конце 1923 года на территории находилось 402 промышленных предприятия. Из них государственных было 89, кооперативов – частных – 308.

В 1921 году трамвайное движение, приостановленное в период Гражданской войны, возобновилось. Так, в Лефортове первый маршрут трамвая, направляясь из центра города, пересекал Дворцовый мост, шел по Красноказарменной до Краснокурсантского переулка, затем поворачивал вдоль Екатерининского дворца к Солдатской улице. Маршрут оканчивался на Госпитальной площади. С осени 1924 года открылось регулярное автобусное движение. А через год уже 80 автобусов курсировали по улицам столицы, связывая вокзалы и окраины – Текстильщики, Карачарово, Дангауэровку и другие – с центром города.

Весной 1921 года во всех районах начали действовать специальные комиссии по улучшению быта рабочих. По примеру прошлых лет продолжалась кампания по

«уплотнению» жилья бывших зажиточных граждан. Таким путем удалось улучшить условия жизни нескольких тысяч рабочих семей, но, как подчеркивалось в одном из отчетов Рогожско-Симоновского райкома партии за 1923 год, район в жилищном отношении являлся самым бедным. Наблюдались случаи, когда рабочие ряда предприятий ночевали под верстаками или на заводском дворе. Выход виделся только в ускоренном жилищном строительстве. И в 1925 году в Текстильщиках, Рогожском поселке, других юго-восточных районах города Москвы началось сооружение жилых массивов из 4—6-этажных зданий. Они возводились и силами жилищных кооперативов. Велось также строительство больниц, школ и клубов.

Восстановление в 1922 году платности жилищ проходило трудно как в организационном, так и в психологическом плане. Люди за несколько лет отвыкли платить за жилье и жилищно-коммунальные услуги. И даже декреты, предусматривающие самые строгие меры за невнесение квартирной платы, не приносили успеха. Поэтому местными советами было принято «половинчатое решение»: установить первоначально совершенно ничтожные размеры платности, которые в условиях стремительной инфляции выражались в копеечных суммах, а затем в течение нескольких лет довести квартирную плату хотя бы до эксплуатационных затрат.

Установление твердой валюты и последовавшие в 1923—1925 годах повышения ставок квартплаты повысили оплату жилья на 60 %, но уровня затрат на содержание жилья квартирная плата не достигла и по сей день.

Введение новой экономической политики привело к оживлению промышленности. Городское население начинает интенсивно прибывать. Число рабочих в индустриальных центрах возросло к 1925 году на 70 %. Дефицит жилой площади по СССР составлял в тот период от 1,2 млн до 1,5 млн квартир.

В странах Западной Европы жилищный кризис к этому времени был уже фактически преодолен. Признав невозможность осуществления массового строительства одной только частной инициативой, жилье возводилось на основе широкого содействия государства. Населению выделялись для этой цели субсидии (Англия, Италия), банковский кредит (Франция, Бельгия, Италия), осуществлялось кредитование за счет специального налога на уголь и квартирного налога (Германия), производилось освобождение строений и земельных участков от налогов (Франция, Италия, Австрия) и т. д. Государственная помощь оказывалась не только городским управлениям (муниципалитетам), общественным организациям, но и частным лицам. Срок кредитования — 40—66 лет — рассчитывался из невысокого процента, обычно от 2 до 4,5 % годовых.

Однако молодая Советская Республика не спешила воспользоваться «буржуазным» опытом. В декабре 1923 года состоялся Первый Всероссийский съезд жилищной кооперации, на котором в качестве первоочередной была поставлена задача: развивать жилищно-строительную кооперацию. И на XIII съезде РКП(б), в мае 1924 года, жилищный вопрос был поставлен на повестку дня прежде всего как вопрос жилищно-кооперативно-го строительства.

Резолюция съезда гласила: «Важнейшим вопросом материального быта рабочих все больше становится жилищный, который может быть правильно и успешно разрешен не только одними государственными мерами, а и самодеятельностью самого населения и его материальным участием. Наиболее лучшей формой такой самостоятельности в изживании жилищной нужды трудящихся является жилищная кооперация, которая своим небольшим

опытом практической работы доказала свою жизнеспособность и целесообразность».

За 1924–1925 годы в стране было образовано свыше тысячи жилищно-строительных кооперативов с числом членов до 200 тысяч человек. В основном это были рабочие высокой квалификации, верхушка рабочего класса. Для строительства нужен был достаточный паевой капитал. К тому же недостаточное производство строительных материалов – кровельного железа, стекла, цемента и прочего – вызывало удорожание строительства примерно в два раза по сравнению с довоенным периодом. Так что надежды на жилищную кооперацию если и оправдались, то совсем не в той мере и не в тех масштабах, на которые рассчитывало правительство.

Курс на индустриализацию, принятый на XIV съезде ВКП(б) в декабре 1925 года, изменил ситуацию в народном хозяйстве страны: началось строительство новых заводов и фабрик, в том числе по производству стройматериалов, что являлось одной из важнейших предпосылок для развития жилищно-коммунального хозяйства. В марте 1929 года было принято решение построить на юге Москвы (так как там имелась железная дорога и планировалось строительство речного порта) шарикоподшипниковый завод, так необходимый для российской промышленности. Значительная часть тех, кто создавал будущий гигант, составляли крестьяне – сезонники, а также молодежь, прибывшая по путевкам комсомола.

Резкое увеличение численности столичного населения привело к серьезнейшим проблемам развития городского хозяйства Москвы. Темпы жилищного и бытового строительства не отвечали потребностям развивающегося города. В июле 1935 года был утвержден Генеральный план реконструкции Москвы.

Территория города увеличилась с 28,6 тысячи до 60 тысяч гектаров в основном за счет юго-западного лесопаркового пояса. В черту города включались и территории, примыкавшие к его южной части. Было решено также ускорить темпы жилищного строительства. В 1923–1933 годах только на территории Сталинского района города Москвы было сдано в эксплуатацию 189 домов, в которые вселилось около 23 тысяч семей.

Между домами было построено несколько бетонных бассейнов, которые предназначались для запасов воды на случай пожаров. Была и своя пожарная каланча. Кроме того, в городке одновременно были построены две школы, продуктовый магазин, ясли, детский сад, почтовое отделение.

В домах в каждом подъезде располагались четыре квартиры из двух-трех жилых комнат, общей кухни, туалета. И в каждой комнате обычно жила семья из двух-трех человек, а часто и из четырех. Однако десятки тысяч жителей по-прежнему жили в бараках, общежитиях, а около половины рабочих семей имели на одного человека менее двух квадратных метров жилья.

Прирост населения здесь значительно обгонял темпы жилищного строительства. С учетом этого обстоятельства в Генеральном плане намечалось построить за 10 лет 2,5 тысячи домов общей площадью 15 миллионов квадратных метров. Чтобы обеспечить такие темпы возведения жилья, было проведено укрупнение строительных организаций, упрочена их материальная база. С этой целью на территории Южного округа в 1935–1940 годах вошло в строй несколько предприятий по изготовлению крупных блоков, сухой штукатурки, облицовочных материалов.

Важным звеном в осуществлении Генерального плана явилось сооружение канала Москва – Волга (имени Москвы). Он связал Москву с Белым, Балтийским и Каспийским

морями, сделал Москву-реку судоходной, радикально решил проблему водоснабжения столицы. Кроме того, Генпланом предусматривалось строительство не только самого канала, но и плотин с 10 шлюзами для пропуска судов, четырех портов, двух пассажирских вокзалов, двух судоремонтных заводов (одного в Нагатино) и обводного канала из Пяловского водохранилища с устьем в районе Южного порта и Перервинской плотины. Северный и Западный речные порты вошли в эксплуатацию еще до войны. Строительство же Южного порта началось в 1937 году в большой Южной гавани Москвы-реки.

Сооружение его из-за почти непроходимых топей Сукина болота шло весьма напряженно и осуществлялось в основном силами ГУЛАГа и НКВД. Старая плотина, построенная еще в 70-годах XIX века, была разобрана, а на ее месте возведена более современная, что позволило открыть по городскому участку реки Москвы сплошной путь для судов.

Одновременно продолжался ввод в эксплуатацию новых канализационных сетей и коллекторов. В целях интенсивной очистки сточных вод было запланировано строительство семи районных аэрационных станций. Две первые вошли в эксплуатацию еще в 1939–1940 годах.

К 1935 году в Советском Союзе было построено свыше 19 миллионов квадратных метров жилой площади. В 43 городах проложили и реконструировали водопроводы – протяженность водопроводной сети увеличилась на 1156 км, в 15 городах была восстановлена канализация с расширением сети на 443 км, в 11 городах введено трамвайное сообщение, а в 61 населенном пункте – автобусное движение. В Москве заканчивалось строительство первой очереди метрополитена и двух троллейбусных линий.

Сверх того, в городах было замощено 8 миллионов квадратных метров мостовых, широко развернулись работы по озеленению промышленных центров, их очистке и капитальному ремонту зданий. Усилилось внимание к архитектуре и внешнему виду домов, улиц, городских площадей. Значительно расширилась промышленная база коммунальных органов по производству строительных материалов. Была проведена значительная работа по планировке новых и перепланировке старинных российских городов.

Величайшим событием стало также сооружение в Москве метрополитена, которое началось в 1932 году, и в мае 1935 года вступила в строй его первая очередь. В конце 1938 года было закончено строительство второй очереди метро. Однако, несмотря на большие достижения в строительстве, развитие жилищно-коммунального хозяйства все еще отставало от темпов индустриализации страны, от увеличения численности городского населения и возросших культурных и бытовых потребностей россиян.

К 1941 году жилищный фонд городов СССР увеличился в два раза по сравнению с 1917 годом. В ряде крупных городов новая жилая площадь, построенная за послереволюционные годы, составляла более половины жилфонда. Однако при всех успехах развития страны необходимо помнить, что за годы Великой Отечественной войны полностью или частично было разрушено и сожжено 1710 городов и более 170 тысяч деревень, колхозов и совхозов, свыше 90 тысяч мостов и 91 тысяча километров автомобильных дорог.

Роль жилищно-коммунальной отрасли в восстановлении народного хозяйства в послевоенные годы

После окончания войны в стране проводилась колоссальная работа по восстановлению народного хозяйства. Если восстановление промышленности проходило в целом успешно, то уровень жизни населения повышался крайне медленно. Обслуживание трудящихся коммунальными услугами стояло на очень низком уровне. Огромная территория района находилась в крайне неудовлетворительном состоянии: 54 % всех улиц было не замощено, значительная часть проездов, мостовых и тротуаров не заасфальтировано и захлавлено.

Острейшей оставалась жилищная проблема. Трудовые коллективы пополнялись в основном рабочими из Подмосковья и ряда близлежащих регионов и демобилизованных воинов. Заводские общежития были переполнены, санитарные комиссии били тревогу, так как боялись эпидемии. Положение с жильем было критическим. Избиратели и депутаты обращались к правительству города о постройке домов для переселения семей, проживающих в подвалах, где нет солнца и дневного света. В Южном округе Москвы на одного жителя приходилось в среднем 3,5 квадратных метров жилья, что значительно ниже среднемосковской цифры.

За семь лет по всей стране (1945–1952 годы) в городах и поселках было построено жилых домов общей площадью свыше 155 миллиона квадратных метров, а в сельской местности – более 3,8 миллиона усадеб. Но даже при таком размахе строительства жилищная проблема продолжала оставаться одной из самых острых в государстве.

В начале 1950 года был разработан новый Генеральный план развития Москвы. Он развивал в основном идеи предыдущего, принятого в 1935 году. Но главным в нем стало строительство жилья на совершенно новых принципах, путем перехода на индустриальные методы. Дома стали строиться уже не по кирпичику, а собирались из крупных панелей и блоков. На заводах стали уже изготавливаться целые комнаты, что позволило за десятилетие удвоить возведение жилья в столице. Кроме того, от архитекторов стали требовать не помпезности, а скорости, простоты. Особая роль в реализации этого плана отводилась промышленному югу столицы – здесь началась закладка предприятий по производству арматуры и железобетонных конструкций.

Новый импульс жилищному строительству придало массовое возведение в Москве пятиэтажных панельных домов, прозванных позднее «хрущевками». Первые дома появились в 1954 году в Черемушках на юго-западе столицы, а следом и в Кузьминках, на Рязанском шоссе, в Капотне и Текстильщиках как грибы росли стандартные бетонные коробки. Их дешевизна, невиданная скорость строительства сделали пятиэтажки в 1950–1960 годах господствующим типом жилых домов в Москве.

Это был весьма реальный путь быстрого решения жилищной проблемы – сотни семей переселились из бараков и подвалов в квартиры. Однако теснота «хрущевок», дискомфорт, низкие потолки вызывали недовольство. В различные инстанции поступали многочисленные жалобы, однако их никто не рассматривал, а тревожные сигналы медиков и санэпидемслужб были засекречены. «Хрущевки» с самого начала планировались как временное жилье, рассчитанное на 25 лет эксплуатации. Количество новых домов в районах

столицы с каждым годом заметно прибавлялось. Для примера, только в одном из районов в 1950 году появилось 200 газифицированных домов, в большинстве своем с водопроводом и горячей водой.

Новые жилые кварталы впервые строились в комплексе с учреждениями соцкультбыта. Возводились школы, детские сады и ясли, поликлиники и больницы. В ходе строительства осуществлялось обязательное озеленение жилых кварталов, особенно в строившейся промышленной зоне. Стала осуществляться очистка прудов, в строй входили кинотеатры, началось строительство телефонной станции.

В 1975 году, накануне 30-летия Победы, возник почин трудиться «за себя и за того парня». Делалась ставка на сознательность личности, которой предстояло жить при коммунизме. Законы рабочей чести установили на всех предприятиях. Это нашло реальное воплощение в повседневной жизни: в широком внедрении самообслуживания. В некоторых учреждениях были уволены дворники и уборщицы. Вместо кондукторов в троллейбусах и автобусах появились кассовые автоматы. Милиционеры сменялись рабочими дружинами. Общественности были предоставлены более широкие права в судопроизводстве (учитывалось мнение общественных обвинителей и общественных защитников), трудовой коллектив получил право брать провинившихся на поруки.

Вскоре родилась инициатива, получившая распространение и в других районах, – прием жилых домов на общественную сохранность. Жилищно-эксплуатационные организации и жильцы брали взаимные обязательства. Работники ЖЭКа – слесари, лифтеры, электрики – обязывались отлично обслуживать дома, а жители старались бережно относиться к жилому фонду. Однако все эти нововведения, как и большинство хрущевских экспериментов, не выдержали проверку временем.

Очередная перестройка управленческой структуры была призвана улучшить положение дел в жилищной сфере. В 1946 году Наркомат коммунального хозяйства был преобразован в Министерство коммунального, а затем, в 1971 году, в Министерство жилищно-коммунального хозяйства РСФСР, которое просуществовало до июня 1990 года. За несколько десятилетий эта структура была достаточно хорошо отлажена – как по методам и формам управления, так и по системе распределения материально-технических ресурсов. Но при этом предприятия ЖКХ на местах были полностью лишены самостоятельности.

Финансирование их осуществлялось в основном из общественных фондов потребления в виде дотаций, покрывающих убытки, возникающие в ходе эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства.

Убыточность, в свою очередь, определялась государственной политикой замораживания уровня квартирной платы и коммунальных тарифов, что делалось для обеспечения доступности жилищно-коммунальных услуг основной массе населения. По существу это являлось элементом социальной гарантии государства в сфере обеспечения трудящихся жильем.

В то же время дотационность предприятий ЖКХ не стимулировала многих руководителей и специалистов к поискам путей снижения затрат, повышения качества обслуживания, также была явно недостаточной для достижения пропорционального развития инженерной инфраструктуры. Объем инвестиций в коммунальное хозяйство длительное время сохранялся на уровне 22–24 % от затрат на жилищное строительство при нормативной потребности 33–35 % для создания комфортных условий проживания.

Однако страна продолжала строиться и развиваться, а промышленные предприятия

продолжали реконструироваться и модернизироваться. В то же время из-за просчетов при проведении экономических реформ недостатки становились более заметными и значимыми. Началась эпоха развития микроэлектроники и высоких технологий, когда уровень развития страны перестал определяться лишь количеством выплавленной стали, добычей нефти и газа.

К середине 1960 года Москва вновь стала ощущать острую нехватку рабочей силы. В то же время около 400 тысяч москвичей было занято малопродуктивным ручным трудом. Необходимо было заниматься срочным перевооружением промышленности, но Москва пошла по более легкому и кажущемуся более дешевым пути: временному приглашению иногородних по установленному лимиту. За счет приезжих комплектовались ставшие не престижными среди москвичей многие рабочие специальности, в том числе и на стройках города. Увеличение численности работающих легло дополнительной нагрузкой на социальную сферу Москвы.

В 60-е годы продолжалось жилищное строительство. При этом пятиэтажки постепенно вытеснялись девятиэтажными домами новых серий. В процессе строительства было снесено 624 старых ветхих строения, а 6,5 тысячи их жителей поселились в благоустроенных кварталах новостроек. В итоге в середине 70-х годов почти все жилые дома района были газифицированы. Центральное отопление имели 95 %, водопровод и канализацию – 93 % домов. Вскоре началось возведение 9—14-этажных домов.

Еще в 60-х годах, после того как граница столицы пролегла по Московской кольцевой автодороге (МКАД), стало ясно, что город следовало организовывать по-новому. Нужен был новый генеральный план, и в 1971 году он был утвержден. Архитекторы разбили Москву на восемь планировочных районов: Центральный – в пределах Садового кольца – и семь окружающих. Каждый район мыслился как маленький городок со своим центром, культурными, торговыми и административными зонами. Однако в тот период эта идея не осуществилась, но каждый из московских районов приобрел свой неповторимый облик.

В 1970—1980-х годах Москва стала главной строительной площадкой страны. За год здесь застраивалось свыше 110 тысяч квартир. И эффективнее всего застраивались южные районы. В соответствии с генпланом у Москвы-реки на территории 20 гектаров начал создаваться парк, здесь же были открыты яхт-клубы, лодочная станция, ресторан. Строили дома из расчета нормы жилой площади на москвича, которая составляла 13–13,5 квадратного метра с последующим предоставлением каждому взрослому члену семьи отдельной комнаты. Только за 1975—1985-е годы было построено 523 тысячи квадратных метров жилья. Началось освоение окраин. Здесь в 80-х годах были возведены многоэтажные дома новых серий (всего 600 тысяч квадратных метров), обозначен центральный бульвар, появились общественно-торговые и культурные центры.

В результате масштабного строительства облик Москвы существенно изменился. Выросла этажность строений, повысилась комфортабельность квартир, которые было трудно сравнить не только с «хрущевками», но и с 9-этажками 70-х годов.

По мере строительства жилые кварталы обслуживались сначала трамвайными маршрутами. Однако новые автобусные, троллейбусные и трамвайные маршруты не были в состоянии решить транспортную проблему, так как транспорт отставал от масштабов жилищного строительства. Выход был найден – строительство метро, которое появилось здесь значительно позднее. Что касается развития телефонной связи, то решение этой задачи удалось сдвинуть с мертвой точки с помощью предприятий. В результате в 1980 году на

каждую из 100 квартир приходилось 72 телефона.

Развивалось масштабное строительство, и в стране к началу 80-х годов около 62 миллионов российских жителей улучшили свои жилищные условия. На этот период времени приходится расцвет крупнопанельного домостроения – так же, как и в Москве, во многих городах появляются целые кварталы домов, прозванных впоследствии «хрущевками».

К 1980 году жилфонд страны составил 1,3 миллиарда квадратных метров и был обеспечен водопроводом на 91 %, канализацией – на 90 %, центральным отоплением – на 87 %, ваннами и душами – на 83 %. Уровень газификации достиг 80 %. В городах РСФСР в то время имелись 21 тысяча бань, свыше 3 тысяч прачечных. Для сравнения: до революции в России было 384 бани общего пользования и 11 механических и полумеханических прачечных.

По состоянию на 1 января 1990 года жилищный фонд достиг 4,5 миллиарда квадратных метров общей площади. Обеспеченность населения жильем составила 15,8 квадратного метра общей площади на одного человека, в том числе жилой площадью 10,64 квадратного метра. К началу 90-х годов 80 % городских семей имели отдельные квартиры. Значительно возрос уровень благоустройства жилья и в сельской местности.

Но несмотря на увеличивающиеся с каждым днем основные фонды жилищно-коммунальной отрасли, уровень эксплуатации не соответствовал нормативным требованиям из-за недостаточного финансирования.

Начиная с 50-х и до конца 80-х годов Минкомхоз и Минжилкомхоз РСФСР неоднократно обращались в правительство с предложениями о повышении оплаты жилья как основного источника покрытия затрат предприятий, производящих и предоставляющих жилищные и коммунальные услуги. Однако низкая квартплата, объявленная одним из главных завоеваний социализма, так и не менялась с 1928 года. В то время как в европейских государствах повышение цен на квартиры и услуги проводилось в законодательном порядке, на основе учета расходного домового бюджета и хозяйственной необходимости содержания жилья, в нашей стране низкие нормы квартплаты не обеспечивали ни восстановления жилфонда, ни нормального текущего ремонта зданий.

К 1990 году в общем объеме жилищного фонда ветхое жилье составляло 7–9%, а ремонт осуществлялся на уровне 60–70 % от потребности. Катастрофически увеличился износ инженерных сетей. Уровень надежности инженерных коммуникаций в России был в 2,5–3 раза ниже, чем в европейских странах. Половина городских подземных трубопроводов давно отслужила свой срок. Затраты энергоресурсов в расчете на 1 квадратный метр жилья в три раза превысили среднеевропейский уровень. Так, на отопление жилых зданий в России требовалось 86 кг условного топлива на 1 квадратный метр общей площади в год, в то время как в аналогичных условиях Канады и Норвегии потребление энергоносителей составляет менее 30 кг на 1 квадратный метр.

Из-за отсутствия учета и регулирования воды уровень ее потребления для оплаты населением определяется по нормативам из расчета 380 литров на человека в сутки, а в странах Западной Европы, где налажен учет, было подсчитано, что фактическое потребление не превышает 120–130 литров на человека. Таким образом, отечественному потребителю приходится оплачивать издержки и потери воды, которые происходят вследствие низкого уровня надежности инженерных коммуникаций.

Даже из приведенных примеров понятно, что водно- и топливно-энергетические ресурсы расходовались у нас в стране не просто неэффективно, а расточительно. При этом

эксплуатационные расходы и инвестиции на расширенное воспроизводство финансировались за счет бюджетных средств, так как квартирная плата и оплата коммунальных услуг носили чисто символический характер. Но в то же время статья расходов ЖКХ в местных бюджетах составляла 70 %, что в значительной степени усложняло выплату зарплаты другим работникам бюджетной сферы.

До начала 90-х годов все попытки усовершенствования экономического механизма отрасли сводились, как правило, к реорганизации структуры управления градообразующей базы, к изысканию средств на эксплуатацию объектов ЖКХ путем перераспределения средств общественного фонда потребления и перенесения расходов на эти цели – через соответствующие коммунальные предприятия – на промышленную группу потребителей жилищно-коммунальных услуг.

Были предприняты попытки реформирования и более радикального свойства. Так, например, постановления и инструкции о передаче объектов коммунального хозяйства, принадлежащих различным министерствам и ведомствам, на баланс соответствующих эксплуатационных и коммунальных организаций Советов министров автономных республик или исполкомов местных Советов народных депутатов носили, скорее, административный, чем экономический характер (постановления Совмина СССР от 26.08.1967 г. № 807 «О мерах по улучшению эксплуатации жилищного фонда и объектов коммунального хозяйства», Совмина СССР от 16.10.1979 г. № 940 и Совмина РСФСР от 22.04.1980 г. № 210 «О порядке передачи предприятий, объединений, организаций, учреждений, зданий и сооружений», Инструкция Министерства финансов СССР и Госплана СССР от 16.04.1980 г. № 75 «О порядке расчетов за передаваемые предприятия, объединения, организации, учреждения, здания и сооружения» и др.). Министерства и ведомства не были заинтересованы в передаче жилья исполкомам местных Советов, так как это лишало градообразующие предприятия возможности по своему усмотрению распоряжаться принадлежащим ему жилфондом. Поэтому процесс передачи, за редким исключением, шел с большим трудом.

А в целом кризисное состояние жилищно-коммунального сектора российской экономики продолжало усугубляться. Так, ввод жилья сократился с 72,8 миллиона квадратных метров общей площади в 1987 году до 49,4 миллиона квадратных метров в 1991 году и до 39,9 миллиона квадратных метров в 1992 году. Свыше 2 млн человек проживало к этому времени в ветхих и аварийных домах. К 1991 году ремонт жилфонда осуществлялся на уровне 50–55 % от потребности, а в 1992 году было отремонтировано лишь около трети необходимых объемов. Таким образом, уже в начале 90-х годов необходимость кардинальных преобразований в сфере ЖКХ стала очевидной. Вхождение страны в рынок потребовало безотлагательного решения проблем жилищно-коммунальной отрасли.

Перестройка и начало кардинального реформирования жилищно-коммунального хозяйства

На рубеже 1980—1990-х годов в Москве, как и во всей стране, начались радикальные перемены. Острота образовавшихся и накопившихся проблем в жилищно-коммунальном комплексе делала неизбежным реформирование этого сектора экономики. К началу 90-х годов плановая экономика в том виде, в котором она существовала в России, полностью себя изжила. Система хозяйствования, при которой основным источником пополнения государственного бюджета являлось не развитие собственного производства и выпуск конкурентоспособной продукции, а продажа сырьевых ресурсов, была не эффективной и убыточной. В свою очередь, тормозом технического процесса была сложившаяся практика директивного перераспределения полученных доходов с постоянным дотированием убыточных отраслей.

Демократические преобразования, начавшиеся в России на исходе XX века, стали тем историческим шансом, который давал реальную возможность создать новую, более продуктивную систему экономических отношений. Но если для основных отраслей российской экономики незамедлительный переход на «рыночные рельсы» являлся вопросом выживания, то для жилищно-коммунального хозяйства страны, как наиболее социально ориентированной сферы, этот путь в сложившейся ситуации был сочтен неприемлемым.

В некоторых странах бывшего социалистического содружества, например в Восточной Германии, Венгрии, Чехии, где жилищно-коммунальный комплекс переводился на новую экономическую основу на общих основаниях, методом «шоковой терапии», удалось быстро добиться желаемых результатов.

Однако Россия, долгие годы находившаяся в условиях распределительного, а не рыночного хозяйствования, оказалась совершенно не готова к кардинальному реформированию системы хозяйствования, так как не было ни управленцев, подготовленных для работы в новых условиях, ни нормативно-правовой базы. Поэтому перевод жилищно-коммунального хозяйства на самоокупаемость мог привести к социальному взрыву в условиях стремительного обнищания значительной части населения, галопирующей инфляции, роста безработицы, невыплаты заработной платы и т. п. Поэтому было решено проводить реформу поэтапно, шаг за шагом.

Первый этап реформирования отрасли начался в 1992 году, когда в законе «Об основах федеральной политики» были определены основные направления преобразования жилищно-коммунальной сферы.

В качестве первоочередных задач реформы выдвигались следующие: во-первых, наведение порядка в этом сложном, многоотраслевом хозяйстве и, во-вторых, повышение качества обслуживания населения. Решить эти нелегкие задачи планировалось за счет проведения структурных преобразований, реализации мероприятий по энергоресурсосбережению, создания нормативно-правовой базы, снижения необоснованных затрат предприятий ЖКХ и разработки механизмов социальной защиты малоимущих категорий населения.

Необходимо сказать, что объявленная реформа жилищно-коммунального хозяйства

явилась, по ее глубинной сути, первой крупномасштабной социально-экономической программой с начала рыночных преобразований в России, непосредственно направленной на улучшение качества жизни российского народа. Программа реформирования должна была снять накопившиеся за десятилетия проблемы в этой сфере экономики, которая создает основу жизнедеятельности каждого человека. Всем гражданам нашей страны должно быть обеспечено конституционное право на достойное жилище, на его надежность и безопасность.

Но надо четко себе представлять, что поэтапный (эволюционный, мягкий) путь – это длительный процесс, имеющий как положительную, так и отрицательную сторону. С одной стороны, «социально-щадящая» форма преобразований в период, когда работа по созданию структур социальной защиты в стране еще не закончена, а постоянно совершенствуется, постепенный переход на 100 %-ную оплату населением жилья и предоставляемых жилищно-коммунальных услуг является социально оправданной мерой.

Однако для жилищно-коммунального комплекса, как для сферы экономики, которая должна, чтобы развиваться, жить не по общественным, а по экономическим законам, искусственное торможение перехода отрасли на твердую рыночную основу приводит к тому, что жилой фонд с каждым годом все больше ветшает, состояние инженерной инфраструктуры ухудшается, а качество услуг растет медленно.

Но при этом надо иметь в виду, что в сегодняшней экономической ситуации многие потребители жилищно-коммунальных услуг оказались неплатежеспособными. Ассигнования из бюджета на покрытие эксплуатационных затрат предприятий ЖКХ и платежи потребителей составляют лишь немногим более 70 % от суммы реальных расходов.

И если с промышленными предприятиями вопросы неплатежей удастся хоть как-то решать с помощью механизмов бюджетных и вексельных расчетов, а также взаимозачетов, то организации социальной сферы чаще всего не могут рассчитываться за используемые ресурсы. Поэтому можно констатировать, что жилищно-коммунальный комплекс России за счет «проедания» основных фондов продолжает кредитовать производство своих услуг как населению, так и бюджетным организациям.

Тем не менее и в этих непростых экономических условиях работники жилищно-коммунального хозяйства страны стараются обеспечить техническую эксплуатацию жилья, бесперебойное снабжение жителей теплом, водой, газом, электроэнергией и другими социальными услугами.

Несмотря на все вышеописанные сложности, процесс реформирования в отрасли продолжался. Новая идеология хозяйствования неизбежно привела к изменению роли органов управления. Начиная с 1990 года была проведена серьезная реорганизация федеральных, а затем и территориальных управленческих структур.

В 1990 году Минжилкомхоз РСФСР был ликвидирован. В 1991 был создан Госкомитет РСФСР по жилищно-коммунальному хозяйству, преобразованный в 1992 году в Комитет ЖКХ в структуре Минстроя РСФСР. В 1993 году вновь был учрежден самостоятельный федеральный орган – Комитет по муниципальному хозяйству Российской Федерации – Роскоммунхоз.

В 1994 году на базе Госстроя и Роскоммунхоза было создано Министерство архитектуры, строительства и коммунального хозяйства, в структуре которого организуются структурные подразделения, ведающие вопросами ЖКХ.

В результате замены вертикальных, директивных «рычагов» управления

горизонтальной, децентрализованной структурой федеральные и территориальные органы вместо непосредственного руководства хозяйственной деятельностью предприятий отрасли стали в большей степени ориентироваться на косвенное регулирование, контроль и координацию деятельности самостоятельно действующих субъектов в этой сфере экономики. А наличие в управленческом аппарате высококвалифицированных кадров, в том числе научных работников, позволило вплотную заняться созданием нормативно-правовой базы и реформированием правоотношений в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Это сложная и длительная работа, и она должна проводиться не только на федеральном уровне, но и на местах. А это не только переосмысление и переработка тысяч законов и нормативных документов, доставшихся в наследство от прежней системы хозяйствования, но и выработка новой законодательной базы.

На тот период Госстроем России совместно с другими министерствами и ведомствами разработано свыше 100 документов, в том числе 11 федеральных законов, 19 указов Президента Российской Федерации и 46 постановлений Правительства РФ.

Основными регламентирующими документами реформирования правоотношений в жилищно-коммунальном хозяйстве России стали законы РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», «Об основах федеральной жилищной политики» и Концепция реформирования ЖКХ в Российской Федерации, утвержденная указом Президента РФ № 425 от 29 апреля 1997 г.

Если рассматривать систему управления такого мегаполиса, как Москва, то можно отметить, что изменения в первую очередь коснулись систем управления и административно-территориального деления города. После распоряжения мэра Москвы от 10 июля 1991 года «Об образовании административных округов в Москве» началась работа по изменению территориального деления столицы – вместо 33 бывших районов созданы и функционируют 10 административных округов и 125 муниципальных районов.

8 июня 1995 года Московская городская Дума приняла Устав – основной закон города Москвы, который окончательно закрепил правовой статус административных округов. Они были определены как территориальные единицы города, образуемые для административного управления соответствующими территориями.

В положении о муниципальном районе говорится: «Муниципальный район является первичной административно-территориальной единицей города Москвы, образованной с учетом исторически сложившегося расселения жителей и перспектив социально-экономического развития территории».

Новое административное деление привело к изменению системы управления. Взамен упраздненных исполкомов райсоветов были образованы префектуры. Возглавляет округ префект. В соответствии с Положением об административном округе в Москве префект – должностное лицо городской администрации, член Правительства г. Москвы. Он назначается и освобождается от должности мэром.

Префект осуществляет в рамках своих полномочий исполнительно-распорядительную, координирующую и контрольную функцию на территории вверенного ему административного округа. В сфере его компетенции – весь комплекс жизненных проблем округа: экономика, финансы, управление имуществом, строительство, жилищно-коммунальное хозяйство, потребительский рынок и услуги, транспорт, связь, социальная защита населения, образование, здравоохранение, культура и т. д.

В новых условиях префектура и префект не имеют рычагов прямого воздействия, таких,

какими обладала Коммунистическая партия. Райком партии оказывал весьма сильное влияние на предприятия и организации. А первый секретарь райкома, по сути дела, был главным проводником политики партии в своем районе. Тем не менее сейчас предприятия округа не оторваны от территории. Они расположены между жилыми зонами, оказывают существенное влияние на округ, на его людей, на социальную инфраструктуру, быт, экологию. Они пользуются инженерными коммуникациями, получают льготы по электроэнергии, землепользованию, аренде.

Трехуровневую систему управления городом замыкает район. За годы преобразований этот уровень управления претерпел ряд изменений. Постепенно из придатка административных округов муниципальные районы превратились в структуры, работающие напрямую с жителями района самостоятельно, в рамках своих полномочий они принимают ответственные решения. Вопрос о низовом уровне управления был решен в сентябре 1996 года принятием закона «О районной управе в городе Москве».

Этот закон приблизил систему управления городом к населению, значительно расширив полномочия районных органов власти. В ведение районов передан жилищный фонд, расположенный на их территории. Районная администрация теперь отвечает за благоустройство и состояние своих территорий, осуществляет контроль за деятельностью предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, решает целый блок социальных вопросов. В структуре районной управы – районное собрание и администрация. Руководит районом глава управы. Его, по представлению мэра Москвы, выбирают советники районного собрания, которые, в свою очередь, избираются жителями района. Советники районной управы на общественных началах контролируют работу администрации района и, учитывая пожелания избирателей, вносят те или иные предложения, направленные на ее улучшение.

Однако предстоит сделать еще очень многое, чтобы реформировать не только правоотношения в жилищно-коммунальной сфере, но и взаимоотношения между всеми структурами, участвующими в обслуживании жилищного фонда и предоставляющими коммунальные услуги населению.

Кроме того, существует еще целый ряд проблем, без решения которых реформирование отрасли не даст желаемых результатов. Это и планирование жилищной политики, включающей в себя создание сбалансированного рынка жилья, и организация управления жилищным фондом, и множество других проблем. Необходимо также учитывать и такие факторы, как взаимосвязь и взаимозависимость всех отраслей экономики, находящихся на данном временном этапе в несбалансированном состоянии переходного периода, а также социальную направленность реформы ЖКХ, связанную с тем, что сотни тысяч россиян в наше время остаются без жилья по не зависящим от них причинам:

- из-за этнических конфликтов;
- беженцы и переселенцы из зон боевых действий;
- люди, потерявшие жилье в результате террористических актов и взрывов домов и т. п.

Можно сделать некоторые предварительные выводы. При переходе основных отраслей отечественной экономики на рыночные отношения жилищно-коммунальное хозяйство страны оказалось в наиболее сложном положении, так как в программу развития этой сферы был включен социальный компонент. Поэтому так важно, чтобы государство и общество в полной мере осознавали критическую ситуацию, в которой сегодня находится эта сфера, и оказывали реальную помощь в реформировании отрасли.

Необходимо также иметь в виду, что реформу ЖКХ следует рассматривать не как линейный процесс, протекающий во времени, а как сложную многоуровневую систему во взаимосвязи всех ее элементов, находящуюся в процессе развития. То есть необходим системный и комплексный подход к решению проблем, накопившихся в отрасли. Вычленение из системы отдельных составляющих и форсированное их развитие не приводит, как показала практика, к кардинальному улучшению общей ситуации в жилищно-коммунальном хозяйстве.

Подведя краткий итог того, что сделано в России на первом этапе реформирования жилищно-коммунальной отрасли, можно сказать следующее.

В ряде регионов созданы и функционируют фонды энергоресурсосбережения, аккумулирующие средства бюджета, потребителей услуг и других источников. Эти средства используются на различные энергосберегающие мероприятия, которые при существующих ценах на энергоносители окупаются за период от 1,5 месяца до одного года. В соответствии с программами энергосбережения на местах началась установка автономных систем теплоснабжения, а также приборов учета и регулирования ресурсов – воды, тепла, газа.

Утверждены новые строительные нормы, в которых в 1,7–3 раза повышены требования к теплозащите наружных стен и предусматривается обязательный индивидуальный учет потребляемых энергоресурсов. Согласно новым требованиям СНиП, все реконструируемые или капитально ремонтируемые жилые и общественные здания тоже должны быть утеплены, а их системы отопления и горячего водоснабжения оснащены приборами регулирования, контроля и учета. Установив у себя прибор учета и потребления воды, тепла и т. д., потребитель получает возможность снизить свои денежные расходы как путем уменьшения платы по договору, так и посредством рационального потребления соответствующих энергоресурсов.

Если говорить о снижении необоснованных затрат предприятий ЖКХ, то проводимая на местах финансовая и технологическая экспертиза тарифов показывает несовершенство механизма ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве. Из-за несовершенной нормативной базы ценообразования завышение себестоимости коммунальных услуг составляет в среднем 7–10 %. В связи с этим внесены необходимые изменения в постановление Правительства РФ № 707 от 18 июня 1996 г. «Об упорядочении системы оплаты жилья и коммунальных услуг».

Как показала практика, создание конкурентной среды также снижает затраты на производство и предоставление услуг ЖКХ.

Около половины муниципального жилищного фонда в России перешло на обслуживание на договорной основе. Продолжается процесс создания товариществ собственников жилья не только в городах, но и в сельской местности. Расширилась практика конкурсного отбора подрядных организаций на выполнение работ в жилищно-коммунальном хозяйстве. Формирование конкурентной среды позволяет снизить затраты на услуги ЖКХ примерно на 8–10 %.

Преобразования в жилищно-коммунальной сфере российской экономики постоянно корректируются Правительственной комиссией по реформированию ЖКХ, в которой представлены все ветви и уровни законодательной и исполнительной власти Российской Федерации. Комиссия ежемесячно рассматривает ключевые вопросы реформы, принимает по ним соответствующие решения и заслушивает представителей регионов по этой проблеме, поэтому можно считать, что удалось создать основу для системы

государственного регулирования и контроля за выполнением основных направлений и параметров реформы ЖКХ в стране.

Кроме органов, осуществляющих прямой контроль за качеством предоставляемых населению жилищно-коммунальных услуг, в 1994 году был создан орган независимого контроля – Государственная жилищная инспекция, и она в законодательном порядке определяет ужесточение ответственности за некачественные и не в срок предоставляемые услуги.

В России продолжается и постоянно совершенствуется работа по совершенствованию системы сбора коммунальных платежей населения посредством развития расчетно-кассовых и расчетно-информационных центров и внедрения платежных квитанций на оплату жилья и коммунальных услуг. В целом по России это позволило увеличить сбор коммунальных платежей с 37 % в 1996 году до 74,5 % в 1998 году. Только по итогам работы за 1998 год удалось таким образом привлечь к обороту дополнительно 7 млрд рублей на оплату услуг, оказанных предприятиями ЖКХ, что позволило частично сократить их убытки

Социальная направленность реформы ЖКХ предполагает создание механизмов социальной защиты населения путем предоставления малообеспеченным категориям граждан субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. На тот период на территории Российской Федерации было создано и функционировало 2,3 тысячи центров, предоставляющих субсидии. Однако необходимо отметить, что во многих регионах работа по созданию структур социальной защиты населения еще не закончена. Тем не менее в 1998 году около 2,7 миллиона семей получили субсидии на общую сумму 1,2 млрд рублей.

В 1999 году на федеральном уровне был принят ряд законодательных и нормативно-правовых документов, имеющих выраженный социальный характер.

Федеральный закон № 113-ФЗ от 17 июня 1999 г. «О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации «Об основах федеральной жилищной политики» продлил срок поэтапного перехода на полную оплату жилья и коммунальных услуг до 2008 года. Кроме того, на основании этого закона был изменен размер допустимых расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи, что позволяет более полно учитывать социальные и финансовые возможности различных категорий населения. Согласно постановлению Правительства РФ № 887 от 2 августа 1999 г. «О совершенствовании системы оплаты жилья и коммунальных услуг и мерах по социальной защите населения» существенные коррективы были внесены и в программы предоставления субсидий.

Дальше в книге будут рассмотрены вопросы, связанные или пересекающиеся с жилищно-коммунальным хозяйством, которые сегодня решают специалисты разного уровня и специализации. Для удобства пользователей все изложено в алфавитном порядке.

Авторский надзор

Авторский надзор – совокупность действий представителей проектной организации, преимущественно авторов проекта или его раздела, осуществляемых визуально и документально и направленных на определение соответствия градостроительных, архитектурно-планировочных, художественных, технических, технологических и природоохранных решений и действий, осуществляемых подрядчиком в процессе возведения объекта строительства, принятым в рабочем проекте объекта строительства решениям.

Акты обследования

Важнейшим действием при планировании работ по содержанию и ремонту жилого дома на год является проведение осмотра здания и придомового земельного участка.

Цель такого осмотра (помимо инвентаризации общего имущества) – оценка технического и санитарного состояния объектов общего имущества, выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания, выявление потребностей в ремонтах и других работах для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Рекомендации по периодичности осмотров утверждены «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г). Результаты осмотра и оценки состояний отдельных объектов имущества фиксируются в отдельном журнале. Примерная форма журнала регистрации результатов осмотра общего имущества также приведена в данном материале (раздел «Журнал регистрации»).

Каждое обследование в жилищно-коммунальном хозяйстве должно фиксироваться актом. В этом разделе мы рассмотрим различные образцы и формы актов обследования, которые целесообразно составлять при различных обследованиях (ситуациях) и/или подготовки мероприятий, для того чтобы зафиксировать так называемую точку отчета – «где и в каком состоянии находится объект в данное (фиксированное) время».

Акт обследования технического состояния объекта ТСЖ

ТСЖ « _____ » _____
 Адрес жилого дома _____
 Наименование _____
 объекта общего имущества: _____

Местонахождение объекта _____

При осмотре обнаружены следующие виды дефектов и неисправностей:

Состояние объекта на момент проверки:

Решение: _____

Обследование произвели: _____

(Фамилия, И.О., должность) _____ (подпись)

(Фамилия, И.О., должность) _____ (подпись)

« _____ » _____ 200__ г. _____

Приложение к акту оценки технического состояния общего имущества многоквартирного жилого дома

Сводная форма результатов осмотра объекта общего имущества

№ № п.п.	Наименование объекта общего имущества	Оценка состояния или краткое описание дефекта и причины его возникновения	Потребность в ремонте, замене, текущем ремонте, обслуживании и т.д.

Оценка технического состояния элементов имущества

Необходима замена	Ремонт невозможен или представляется нецелесообразным по технико-экономическим причинам
Неудовлетворительное	Необходим значительный ремонт
Удовлетворительное	Необходим ремонт
Хорошее	Необходимы профилактические работы
Отличное	Новое или не требующее ремонта оборудование, элемент здания

Акт на скрытые работы

Акт на скрытые работы – документ, являющийся обязательным при подписании акта приемки выполненной перепланировки, составляемый после приемки представителями заказчика, подрядчика и авторского надзора выполненных работ, скрываемых последующими работами. Составление такого документа дает право на производство последующих работ.

Акт приемки выполненной перепланировки

Акт приемки выполненной перепланировки – документ, подтверждающий соответствие выполненных работ всем строительным нормам и правилам.

Адресное хозяйство

Присвоение объектам номеров строений и адреса называется адресным хозяйством.

При присвоении адреса зданиям и сооружениям следует иметь в виду, что адрес может определяться следующими способами:

- привязкой объекта к элементу улично-дорожной сети (улице, переулку, площади, проезду и т. п.);
- привязкой объекта к участку территории города, представляющему собой единый массив с точки зрения постановки и решения архитектурно-планировочных задач (районы массовой застройки или реконструкции, которые разбиты, в свою очередь, на микрорайоны и кварталы), при условии, что невозможно выполнить привязку первым способом;
- путем привязки к «владениям» или земельным участкам, выделенным под строительство или реконструкцию, адреса и границы которых определяются соответствующими землеотводными документами, при условии, что невозможно выполнить привязку первым способом;
- путем обозначения объекта на оперативном кадастровом плане территории (для протяженных сооружений, таких как трубо- и путепроводы и т. п.).

При присвоении адреса земельному участку на этапе оформления землеотводных документов следует иметь в виду, что адрес участка может определяться привязкой участка к элементу улично-дорожной сети или к массиву реконструкции или нового строительства. При этом используется понятие «владения».

Владения получают свой порядковый номер в соответствии с системой учета землеотводов по данной улице или массиву в территориальном БТИ.

Написание адресов в документах следует выполнять по следующим правилам:

- наименование населенного пункта по утвержденному перечню;
- наименование элемента улично-дорожной сети по сертифицированному справочнику наименований улиц;
- после слова «дом» через пробел номер дома (в общем случае с буквенным индексом);
- после сокращения «корп» номер корпуса (в общем случае с буквенным индексом);
- после сокращения «стр» номер строения (в общем случае с буквенным индексом).

Настоящий тип привязки является стандартом при адресации вводимых в эксплуатацию объектов нового строительства или реконструкции.

Адресация другого вида допустима лишь в том случае, когда невозможна привязка к улично-дорожной сети по причине ее отсутствия на данном участке территории.

Адрес объекта застройки формируется при этом следующим образом:

- наименование элемента улично-дорожной сети в точном соответствии с эталонным справочником наименований, утвержденным мэром города;
- номер объекта в привязке к данному элементу улично-дорожной сети.

Для нумерации используются арабские цифры.

Для адресации объектов, расположенных между двумя адресованными объектами с последовательными номерами («вставки объектов»), используются начальные буквы русского алфавита (прописные), которые пишутся после номера без пробела.

Например, ул. Широкая, дом За. Простейшим случаем привязки к элементу улично-дорожной сети является привязка к линейному объекту улично-дорожной сети, для которого

определены понятия «начало», «правая» и «левая» стороны. При этом к левой стороне улицы относятся нечетные номера объектов, а к правой четные номера.

При адресации объектов, образующих непрерывный фронт и расположенных на магистралях и улицах радиального направления, нумерация начинается по направлению от центра к периферии.

Объекты, расположенные на магистралях и улицах кольцевого направления, нумеруются по направлению хода часовой стрелки при ориентации от центра.

Объекты, находящиеся на пересечении улиц различного класса, нумеруются сложным номером, состоящим из номера по улице более высокого класса согласно принятой классификации улиц, знака дроби (/), после которого пишется номер по улице пересечения.

Объекты, находящиеся на пересечении более чем двух улиц, имеют сложный номер, состоящий из нескольких номеров, разделенных знаком дроби (/).

При пересечении равнозначных улиц объекту присваивается номер по улице, на которую выходит главный фасад здания или главный вход на территорию земельного участка.

Привязка к объекту улично-дорожной сети, являющемуся площадным объектом, для которого не определены понятия «лево – право», представляет собой более сложную задачу, поэтому считается нежелательной.

Здания и сооружения, расположенные в глубине квартала и не выходящие на улицу, имеют адрес следующего вида:

- адрес объекта, за которым они расположены;
- номер корпуса.

При привязке объектов к участку домовладения адрес формируется следующим образом: адрес домовладения, который включает, в свою очередь:

- наименование элемента улично-дорожной сети;
- наименование (номер) домовладения, состоящее из номера дома и/или номера корпуса, номер строения как обозначение здания или сооружения на плане земельного участка.

Следует считать нежелательными случаи, когда в адресе присутствует номер корпуса и номер строения одновременно.

Объекты, пристроенные к зданиям или встроенные в них, должны иметь тот же номер, что и основной объект.

Допустима привязка объектов нового строительства и реконструкции к участку территории. Такая привязка может использоваться на этапе строительства до сдачи в эксплуатацию, а в некоторых случаях и после сдачи в эксплуатацию временно до окончания формирования застройки на данной территории.

Такую адресацию следует считать временной. Впоследствии она должна быть дополнена адресацией по типу А.

Строительный адрес формируется следующим образом:

- наименование района массовой застройки;
- номер квартала; или
- номер микрорайона;
- номер корпуса.

Номер корпуса определяется планом детальной планировки территории. При этом недопустимо адресовать различным образом части одного и того же строения.

Абонент (потребитель)

Организация, потребляющая энергию через присоединенную сеть. Положение об основах организации энергосбытовой работы с потребителями энергии.

Абонент энергоснабжающей организации (абонент)

Потребитель электрической энергии (тепла), энергоустановки которого присоединены к сетям энергоснабжающей организации согласно ГОСТ 19431-84.

Абонент-неплательщик

Абонент считается неплательщиком при наличии хотя бы одного из трех условий:

- если за ним числится текущая задолженность;
- если он имеет просроченную задолженность за электрическую (тепловую) энергию более чем за один полный период платежа и отсутствует заключенное им с энергоснабжающей организацией соглашение о порядке урегулирования просроченной задолженности. При наличии остатков задолженности за несколько разных периодов платежа общий объем просроченной задолженности определяется по их сумме;
- если ранее с абонентом было заключено соответствующее соглашение об урегулировании его текущей (просроченной) задолженности, но это соглашение не выполняется абонентом надлежащим образом.

Абонентная плата

Плата, вносимая абонентами (организациями, предприятиями, гражданами) за многократное, длительное пользование предоставляемыми услугами.

Абонентская задолженность

Обязанность абонента оплатить в установленные сроки уже предоставленные ему услуги. В случае если абонент не погашает задолженность, он может быть лишен права дальнейшего получения услуг, а задолженность может быть взыскана в судебном порядке.

Абоненты-неплательщики исключительной группы

Для таких абонентов исключается ограничение менее установленного лимита, а равно полное прекращение подачи энергии. Указанные абоненты не могут быть ограничены в подаче им энергии ниже уровня установленной им аварийной (технологической) брони. Перечень таких организаций и признаки отнесения абонентов к этой категории (группе) определяются нормативными актами федеральных органов исполнительной власти.

Абоненты-неплательщики льготной группы

Абоненты, для которых установлен льготный порядок применения мер по ограничению и прекращению подачи энергии. Такому абоненту-неплательщику энергоснабжающая организация обязана сначала ограничить подачу энергии до установленного данному неплательщику уровня аварийной брони, затем провести соответствующие переговоры о порядке урегулирования его задолженности, затем, если такое соглашение не достигнуто, полностью приостановить подачу энергии или наряду с прекращением подачи энергии этому неплательщику расторгнуть с ним договор энергоснабжения.

Абоненты-неплательщики общей группы

Абоненты, для которых отсутствуют дополнительные установленные законом или нормативными и распорядительными актами ограничения в части применения мер по ограничению и прекращению подачи энергии. Такому абоненту-неплательщику энергоснабжающая организация вправе по своему усмотрению ограничить и(или)

приостановить подачу энергии и(или) расторгнуть договор с ним и полностью прекратить подачу энергии.

Аварийная броня электроснабжения

Минимальный расход электрической энергии (наименьшая мощность), обеспечивающий безопасное для персонала и окружающей среды состояние предприятия с полностью остановленным технологическим процессом.

Авария (аварийный режим) в работе системы электроснабжения

Критическое состояние работы системы электроснабжения

или отдельных ее элементов как в энергоснабжающей организации, так и за ее пределами (при параллельной работе), при котором частично или полностью нарушается техническая возможность подачи электрической энергии потребителям.

Автоматизация учета электроэнергии и мощности в электрических сетях

Рекомендуется внедрять системы АСКУЭ («Автоматизированная измерительная система контроля и учета энергоресурсов»), которые обеспечивают решение следующих задач:

- сбор и формирование данных на энергообъекте для использования их при коммерческих расчетах;

- сбор и передача информации на верхний уровень управления и формирование на этой основе данных для проведения коммерческих расчетов между объектами рынка (в том числе по сложным тарифам);

- формирование баланса производства и потребления электроэнергии по отдельным узлам, районам, АО-энерго в целом, а также по РАО «ЕЭС России»;

- оперативный контроль и анализ режимов потребления мощности и электроэнергии основными потребителями;

- формирование статистической отчетности;

- оптимальное управление нагрузкой потребителей;

- автоматизация финансово-банковских операций и расчетов с потребителями;

- контроль достоверности показаний приборов учета электроэнергии.

Автоматизированная система коммерческого учета электроэнергии (АСКУЭ)

Комплекс специализированных метрологически аттестованных технических и программных средств, позволяющих производить измерение и вычисление сальдированного значения потребления – генерации электроэнергии субъекта оптового рынка.

Автоматическая частотная разгрузка (АЧР)

Система отключения потребителей электроэнергии небольшими долями по мере снижения частоты (АЧР-I) или по мере увеличения продолжительности существования пониженной частоты (АЧР-II). Устройства АЧР должны устанавливаться, как правило, на подстанциях энергосистемы. Допускается их установка непосредственно у потребителей под контролем энергосистемы.

Автоматическое включение резервного питания и оборудования (АВР)

Устройства АВР должны предусматриваться для восстановления питания потребителей путем автоматического присоединения резервного источника питания при отключении рабочего источника питания, приводящего к обесточиванию электроустановок потребителя. Устройства АВР должны предусматриваться также для автоматического включения резервного оборудования при отключении рабочего оборудования, приводящего к нарушению нормального технологического процесса. Устройства АВР также рекомендуется

предусматривать, если при их применении возможно упрощение релейной защиты, снижение токов КЗ и удешевление аппаратуры за счет замены кольцевых сетей радиально-секционированными и т. п.

Автоматическое ограничение повышения напряжения

С целью ограничения длительности воздействия повышенного напряжения на высоковольтное оборудование линий электропередачи, электростанций и подстанций должны применяться устройства автоматики, действующие при повышении напряжения выше 110–130 % номинального, при необходимости с контролем значения и направления реактивной мощности по линиям электропередачи.

Автоматическое ограничение повышения частоты

С целью предотвращения недопустимого повышения частоты на тепловых станциях, которые могут оказаться работающими параллельно с гидроэлектростанциями значительно большей мощностью в условиях сброса нагрузки, должны применяться устройства автоматики, действующей при повышении частоты выше 52–53 Гц. Эти устройства должны в первую очередь действовать на отключение части генераторов ГЭС. Возможно применение устройств, действующих на отделение ТЭС с нагрузкой, по возможности соответствующей их мощности, от ГЭС.

Автоматическое ограничение снижения напряжения

Устройства автоматического ограничения снижения напряжения должны предусматриваться с целью исключения нарушения устойчивости нагрузки и возникновения лавины напряжения в послеаварийных условиях работы энергосистемы.

Автоматическое ограничение снижения частоты

Должно выполняться с таким расчетом, чтобы при любом возможном дефиците мощности в энергообъединении, энергосистеме, энергоузле возможность снижения частоты ниже уровня 45 Гц была исключена полностью, время работы с частотой ниже 47 Гц не превышало 20 с, а с частотой ниже 48,5 Гц – 60 с. Система автоматического ограничения снижения частоты осуществляет:

- автоматический частотный ввод резерва;
- автоматическую частотную разгрузку (АЧР);
- дополнительную разгрузку;
- включение питания отключенных потребителей при восстановлении частоты (частотное АПВ – ЧАПВ);
- выделение электростанций или генераторов на питание собственных нужд электростанций.

Автоматическое регулирование возбуждения (АРВ), напряжения и реактивной мощности

Устройства АРВ, напряжения и реактивной мощности предназначены для:

- поддержания напряжения в электрической системе и у электроприемников по заданным характеристикам при нормальной работе электроэнергетической системы;
- распределения реактивной нагрузки между источниками реактивной мощности по заданному закону;
- повышения статической и динамической устойчивости электрических систем и демпфирования колебаний в переходных режимах.

Автоматическое регулирование частоты и активной мощности (АРЧМ)

Системы АРЧМ предназначены для:

- поддержания частоты в энергообъединениях и изолированных энергосистемах в нормальных режимах согласно требованиям ГОСТ на качество электрической энергии;
- регулирования обменных мощностей энергообъединений и ограничения перетоков мощности по контролируемым внешним и внутренним связям энергообъединений и энергосистем;

– распределения мощности (в том числе экономичного) между объектами управления на всех уровнях диспетчерского управления (между ОЭС в ЕЭС, энергосистемами в ОЭС, электростанциями в энергосистемах и агрегатами или энергоблоками в пределах электростанций).

Административные меры воздействия

Административные меры воздействия на нарушителей заданий по ограничениям и отключениям электроэнергии (мощности) – проведение технического аудита с разбором результатов и причин недостатков на комиссии РАО «ЕЭС России» по регулированию производственной деятельности, по корпоративной политике или на Правлении РАО «ЕЭС России».

Административный штраф

Денежное взыскание, выраженное в величине, кратной:

– минимальному размеру оплаты труда (МРОТ) без учета районных коэффициентов, установленному федеральным законом на момент окончания или пресечения административного правонарушения;

– стоимости предмета административного правонарушения на момент окончания или пресечения административного правонарушения;

– сумме неуплаченных налогов, сборов, подлежащих уплате на момент окончания или пресечения административного правонарушения, либо сумме незаконной валютной операции.

АДС

Аварийно-диспетчерская служба – специализированная организация, допущенная в установленном законодательством Российской Федерации порядке к осуществлению деятельности по техническому обслуживанию оборудования и имеющая аварийно-диспетчерскую службу либо заключившая договор об оказании услуг аварийно-диспетчерской службы.

Альтернативные виды топлива

Виды топлива (сжатый и сжиженный газ, биогаз, генераторный газ, продукты переработки биомассы, водоугольное топливо и др.), использование которого сокращает или замещает потребление энергетических ресурсов более дорогих и дефицитных видов.

Анализ качества электрической энергии (КЭ)

Установление причин несоответствия КЭ установленным значениям по ГОСТ 23875-88, анализ КЭ проводят при наличии претензий или замечаний от потребителей, а также в случае выявления существующих или потенциальных несоответствий по результатам:

- входного контроля КЭ;
- периодического контроля КЭ;
- технологического контроля КЭ, проводимого энергоснабжающей организацией в питающих и распределительных электрических сетях;
- испытаний электроэнергии органами государственного надзора;
- сертификационных испытаний электроэнергии и испытаний при инспекционном

надзоре за сертифицированной электроэнергией.

Аренда нежилых помещений

Аренда нежилых помещений является одним из распространенных видов гражданско-правовых отношений. Гражданский кодекс РФ отдельно не выделяет нежилые помещения в числе объектов арендных отношений – они уже объединены под общим значением «здание», включающим весь спектр нежилых (производственных, культурных и т. д.) и жилых (жилые дома) строений.

При этом сразу следует оговориться, что жилые дома посредством арендных отношений могут быть предоставлены в пользование только юридическим лицам (п. 2 ст. 671 ГК РФ). Следует обратить внимание и на то, что нежилое помещение может означать как здание в целом, так и его часть.

При аренде нежилого помещения в договоре должно быть указано, какое конкретное помещение сдается в аренду, его местонахождение, общая площадь всех сдаваемых помещений и каждого из них в отдельности и иные данные технической характеристики помещения и его состояния. Если сдаваемое в аренду помещение состоит более чем из одного помещения, а также если некоторые из сдаваемых помещений являются основными, а часть – вспомогательными, в приложении к договору следует составлять план-схему помещения с указанием всех этих деталей.

Включение в договор аренды данных, позволяющих однозначно определить, какое именно помещение сдается в аренду, имеет существенное значение, так как Гражданский кодекс (п. 3 ст. 607) обуславливает этим вопрос о том, будет ли договор аренды считаться заключенным. Если здание, в котором находится сдаваемое в аренду нежилое помещение, является многоэтажным и в нем, кроме сдаваемого в данном случае помещения, есть другие нежилые или жилые помещения, для выделения данного конкретного помещения в договоре аренды следует указывать еще и этаж, на котором находится это помещение, а также нумерацию, если таковая имеется.

Немаловажное значение при сдаче в аренду нежилого помещения, непосредственно связанного с земельным участком, имеет и определение в договоре порядка пользования арендатором данным земельным участком. Представляется, что в этих случаях к договору аренды следует приложить и план-схему земельного участка.

Право пользования земельным участком, на котором находится сдаваемое в аренду нежилое помещение, зависит от того, является ли арендодатель помещения собственником данного земельного участка или он пользуется им на иных основаниях.

В первом случае земельный участок в целом или его соответствующая часть также предоставляются арендатору в пользование на праве аренды или на ином основании, предусмотренном в договоре аренды помещения. При этом определение порядка пользования земельным участком не является обязательным условием заключения договора аренды. Если в договоре аренды этот вопрос остался неурегулированным, к арендатору нежилого помещения переходит право пользования той частью земельного участка, которая занята помещением и необходима для его использования, в течение всего срока аренды в соответствии с назначением помещения (п. 2 ст. 652 ГК РФ).

Во втором случае к арендатору переходит объем правомочий собственника нежилого помещения по пользованию земельным участком, на котором оно расположено и который необходим для обеспечения нормального пользования арендуемым помещением, если это не будет противоречить условиям пользования участком, определенным законом или

договором с его собственником.

Гражданский кодекс (ст. 653) установил еще одно правило относительно пользования земельным участком, на котором находится арендуемое помещение: за арендатором помещения сохраняется право пользования той частью земельного участка, которая необходима для пользования помещением, и после продажи земельного участка его собственником другому лицу. При этом право пользования земельным участком сохраняется на тех же условиях, что и до продажи земельного участка.

В данном случае законодатель указал лишь на один из способов отчуждения земельного участка – его продажу, оставив без внимания иные способы отчуждения, например дарение, мена, наследование. Однако представляется, что относительно последствий в правовом плане в последних случаях следовало бы руководствоваться правилом ст. 653 ГК РФ в части сохранения права пользования земельным участком за арендатором земельного участка.

По общему правилу арендодателем нежилого помещения может выступить его собственник. Но арендодателями могут быть также и иные лица – как физические, так и юридические, уполномоченные на то законом или собственником имущества. Так, в соответствии с п. 2 ст. 295 и п. 1 ст. 297 ГК предприятия или учреждения, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся сдаваемые в аренду нежилые помещения, вправе самостоятельно выступать в качестве арендодателей, получив на это предварительное согласие собственника помещения или уполномоченного им лица.

С вступлением в силу указанных положений с 1 января 1995 года комитеты по управлению имуществом утратили свое исключительное право выступать в качестве арендодателя нежилых помещений, являющихся государственной и муниципальной собственностью, предоставленное им Указом Президента РФ от 14 октября 1992 года № 1230 «О регулировании арендных отношений и приватизации имущества государственных и муниципальных предприятий, сданного в аренду».

При ликвидации же юридических лиц правоотношения аренды нежилых помещений по общему правилу (ст. 61 и 419 ГК РФ) прекращаются, кроме случаев, когда законом или иными правовыми актами исполнение обязательства юридического лица возлагается на другое лицо. Договор аренды нежилого помещения продолжает действовать и после ликвидации юридического лица, выступавшего одной из сторон, если он был заключен в пользу третьего лица и оно выразило намерение воспользоваться своим правом по договору.

Архитектурный проект

Архитектурный проект – архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические и иные требования к объекту.

ГУП АПУ – Государственное унитарное предприятие Архитектурно-планировочное управление подведомственно Комитету по архитектуре и градостроительству.

Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы (Москомархитектура) является органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительной и архитектурной деятельности, выполняет в пределах своих полномочий исполнительно-распорядительные, координационные и иные функции государственного управления и регулирования в области градостроительной и архитектурной деятельности в городе Москве. Контроль за деятельностью Комитета осуществляет Правительство Москвы. Деятельностью Комитета руководит председатель Комитета, главный архитектор города Москвы.

Балкон

Балкон – выступающая из плоскости стены фасада здания огражденная площадка.

Бремя содержания имущества

Кто несет бремя содержания общего имущества

В законодательстве имеется термин – «бремя содержания общего имущества». Рассмотрим, какой смысл вкладывается в этот термин в соответствии с Жилищным кодексом.

Кто несет бремя содержания общего имущества многоквартирного дома?

Согласно ст. 39 Жилищного кодекса РФ, расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, которые несет собственник помещения, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в доме указанного собственника.

Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 года № 491, также установлено, что собственники помещений обязаны нести расходы по содержанию общего имущества дома соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

– платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

– обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса РФ.

Владение имуществом налагает на его собственника обязанность содержать данное имущество (Жилищный кодекс, ст. 39, ч. 1).

Неиспользование собственником принадлежащего ему помещения не освобождает его от несения бремени расходов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме (Жилищный кодекс, ст. 155, ч. 11). Величина расходов собственника помещения на содержание общего имущества зависит от размера его доли в обязательных общих расходах всех собственников на содержание общего имущества.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения – чем больше площадь, тем большее бремя расходов на содержание общего имущества на нем лежит.

Законодательство не делает никаких исключений ни для публично-правовых образований (Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований), ни для граждан, ни для собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

Величина расходов собственника помещения на содержание общего имущества зависит от размера его доли в обязательных общих расходах всех собственников на содержание общего имущества.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику

помещения – чем больше площадь, тем большее бремя расходов на содержание общего имущества на нем лежит

Следует подчеркнуть, что Жилищный кодекс не делает различия в правовом статусе жилого и нежилого помещения, возлагая равные обязанности и наделяя равными правами собственников как одного, так и другого. Отсюда неважно, является нежилое помещение пристроенным или встроенным, главное – оно признается составной частью жилого здания в соответствии с техническим паспортом дома, а значит, в силу п. 1 ст. 39 ЖК РФ собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны наравне нести бремя расходов по содержанию общего имущества. Это бремя должно быть соразмерно долям в праве общей собственности на общее имущество.

По поводу возможности установления иной дифференциации обязанностей оплаты, нежели предписывает ЖК РФ (например, путем принятия решений на общем собрании многоквартирного дома), нужно признать, что позиция законодателя не предполагает изъятий. Согласно пп. 3 п. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ должны устанавливать размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество. Других оснований для дифференциации участия в содержании общего имущества ЖК РФ не предусматривает.

Иногда на общем собрании членов ТСЖ устанавливаются различные размеры обязательных платежей: для граждан – одни, а для организаций и ИП (собственников нежилых помещений) – в повышенном размере, невзирая на факт членства таких собственников в товариществе. Собственники нежилых помещений обязаны оплачивать счета ТСЖ, выставленные исходя из дифференцированных ставок платежей, до момента признания соответствующего решения общего собрания членов ТСЖ недействительным. Суд, скорее всего, примет сторону собственников и подтвердит, что подобное решение незаконно, независимо от того, являются ли собственники членами ТСЖ (постановление ФАС ЦО от 29.04.2008 № А35-2290/07-С16). В дальнейшем собственники нежилых помещений вправе обратиться в суд с требованием о взыскании с ТСЖ неосновательного обогащения в части суммы платежей, которые несоразмерны доле в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме. Арбитры также поддержат собственника (постановление ФАС ЗСО от 13.12.2007 № Ф04-8339/2007(40703-А70-30)).

Таким образом, не важно, пользуется ли собственник нежилого помещения подъездом, крышей, лифтом многоквартирного дома или иным общим имуществом, вопрос о возможности освобождения от платы за пользование и содержание общего имущества решается однозначно. В решении № ГКПИ05-588 от 26.05.2005 Верховный суд указал, что обязанность по содержанию общего имущества жилого дома, в том числе и лифта, возлагается на всех без исключения нанимателей жилых помещений в этом доме независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение. И хотя речь шла о нанимателях, а не о собственниках, на сегодняшний день ни для тех, ни для других не предусмотрено никаких исключений.

Понятно, что собственникам нежилых помещений подход ЖК РФ, предусматривающий равную оплату за содержание общего имущества, может казаться несправедливым и нелогичным, но другого на сегодняшний день не дано.

Бремя содержания общего имущества в коммунальной квартире

Согласно ст. 43 ЖК РФ, собственники комнат в коммунальной квартире несут бремя расходов на содержание общего имущества в данной квартире. Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно своей доле участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках на его содержание и сохранение (ст. 249 ГК РФ). Собственник комнат в коммунальной квартире несет расходы на содержание общего имущества пропорционально размеру общей площади принадлежащей ему на праве собственности комнаты.

В соответствии с п. 12 постановления Правительства России № 392 от 30 июля 2004 г. «О порядке и условиях оплаты гражданами жилья и коммунальных услуг» размеры платы за содержание и ремонт жилья определяются как произведение цены на общую площадь жилого помещения. При проживании граждан в коммунальных квартирах и отдельных комнатах в общежитиях размер платы определяется как произведение цены на жилую площадь занимаемых жилых помещений.

Порядок осуществления прав собственниками комнат в коммунальной квартире и бремя несения расходов нормативными правовыми актами подробно не регламентируются, в отличие от прав нанимателя комнаты в коммунальной квартире, в соответствии с Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР, утвержденными еще постановлением Совета Министров РСФСР № 415 от 25 сентября 1985 г.

В соответствии с пп. 12–14 Правил в квартирах, где проживают несколько нанимателей, кухня, ванная и туалетная комнаты, коридоры, подсобные помещения являются местами общего пользования. Все граждане, проживающие в таких квартирах, имеют равные права и обязанности по пользованию указанными помещениями и оборудованием, установленным в них.

Порядок пользования местами общего пользования в квартире, где проживают несколько нанимателей, а также очередность уборки этих помещений устанавливаются по взаимному соглашению. В квартире, где проживают несколько нанимателей, распределение общих расходов на освещение, телефон коллективного пользования, отопление, газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), а также на ремонт мест общего пользования производится по соглашению между нанимателями жилых помещений. При отсутствии соглашения указанные расходы распределяются следующим образом:

- а) плата за электроэнергию в жилых комнатах при общем счетчике – пропорционально мощности световых точек и бытовых электроприборов каждого нанимателя;
- б) плата за телефон коллективного пользования – по числу проживающих в квартире, пользующихся телефоном, независимо от количества переговоров, междугородные телефонные разговоры оплачиваются лицом, ведущим разговоры;
- в) плата за отопление – пропорционально площади отапливаемых помещений;
- г) плата за газ (в квартирах, где расчеты за газ производятся по счетчику), освещение и ремонт мест общего пользования квартиры – по числу жильцов (включая детей, независимо от возраста, поднанимателей, временных жильцов и других лиц, проживающих в квартире дольше месяца).

Споры между жильцами в квартире, где проживают несколько нанимателей, связанные с распределением общих расходов на оплату коммунальных услуг, о порядке пользования местами общего пользования рассматриваются судом. В этом случае, если собственники не могут договориться о несении бремени расходов, их спор разрешается в судебном порядке.

В договоре о распределении бремени расходов между собственниками может быть определен порядок пользования общим имуществом в коммунальной квартире. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в коммунальной квартире, бремя которых несет собственник комнаты в данной квартире, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в данной квартире этого собственника.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (ст. 41 ЖК РФ). Изменение размера общего имущества в коммунальной квартире путем ее переустройства или перепланировки возможно только с согласия всех собственников комнат в данной квартире.

Базовая трансфертная цена предприятий энергосистемы

При расчете трансфертных цен используются следующие формулы: для электростанций (ЭС): Цтр. эс. = (Ст. п. + П)/Эп.э.о., где Ст. п. – себестоимость производства электрической энергии; П – минимально необходимая прибыль; Эп.э. о – плановая электроэнергия, отпускаемая с шин электростанций; для предприятий электрических сетей (ПЭС): Цтр. пэс = (Ст. п. + П)/Эп.э.о., где Ст. п. – себестоимость товарной продукции; П – минимально необходимая прибыль; Эп.э.о. – количество полезно отпущенной электроэнергии. См. также Трансферт, Трансфертная цена.

Баланс электроэнергии

Система показателей, характеризующая соответствие потребления электроэнергии в энергосистеме (ОЭС), ее расхода на собственные нужды и потерь в электрических сетях величине выработки электроэнергии в энергосистеме (ОЭС) с учетом перетоков мощности из других энергосистем (ОЭС). ГОСТ 21027-75. В баланс электроэнергии электростанции должны включаться следующие сведения:

- выработка электроэнергии генераторами;
- поступление электроэнергии от АО-энерго или других собственников;
- расход электроэнергии на собственные нужды;
- расход электроэнергии на хозяйственные нужды;
- расход электроэнергии на производственные нужды;
- отпуск электроэнергии с шин электростанции потребителям по классам напряжений;
- отпуск электроэнергии с шин электростанции в сети АО-энерго или других собственников;
- потери электроэнергии в стационарной электросети.

Процесс определения стоимости услуг, реализующий функции:

- установления размеров тарифных ставок;
- определения тарификационных признаков объекта сче-то-обложения;
- персонифицированного выставления счетов за пользование тарифицированными услугами.

Бродячие и бесхозные (бездомные) собаки

Содержание животных в городах является частью общегосударственной концепции жизни и охраны здоровья населения России. Все профилактические работы в этом направлении проводятся на основе законодательных актов Российской Федерации и нормативных документов, утверждаемых соответствующими министерствами и местными властями.

Отлов бесхозных животных в городе с последующей их ликвидацией позволяет прервать на определенном уровне передачу заразного начала из природного очага инфекции или инвазии к домашним животным и человеку, гарантирует безопасность людей от нападения агрессивных бродячих собак. При этом следует подчеркнуть, что эпидемический процесс может успешно развиваться лишь при наличии экологических факторов и человека. Отсутствие какого-нибудь из этих факторов делает невозможным передачу возбудителей болезни следующему звену в цепи, и инфекция (инвазия) затухает.

Меры по профилактике заболеваний у собак могут быть направлены на любое звено в цепи эпидемического процесса, чтобы предотвратить распространение болезни среди населения. С этой целью различными учреждениями и организациями проводятся профилактические меры – дезинфекция, дезинсекция, дератизация, отлов бесхозных животных и их ликвидация, прививки домашних животных от опасных инфекций.

Научные данные показывают, что собаки могут передавать человеку около 45 болезней, в том числе 4 вирусоза, 2 риккетсиоза, 8 бактериозов, 6 микозов и около 20 инвазий. Причем, как показывает практика, роль собак и кошек в заражении человека и возникновении зооантропонозов (групп инфекционных и инвазионных болезней, общих для животных и человека) в городах более значительна, чем синантропных грызунов (животных, образ жизни которых связан с человеком и его жильем), обитающих в подвалах жилых домов. Собака или кошка посещают жилые помещения, нередко отдыхают на постели вместе с хозяевами, а бродячие животные вступают в контакт с человеком при их подкормке.

Кроме того, повсеместно в городах отмечается значительная зараженность собак и кошек кровососущими паразитами (до 60–70 %), которые также могут быть носителями опасных инфекций (8, 10).

Исследования, проведенные противочумными станциями, показали, что в шерсти собак могут быть не только блохи этих животных (*Ct. canis*), но и блохи, прокормителями которых обычно являются грызуны и другие дикие животные. Собака после прогулки в лесу, в поле или в степи может набрать кровососущих членистоногих в шерсти и принести их в дом.

Собаки, как правило, агрессивны и нападают на человека независимо от того, как он реагирует на этих животных. При нападении агрессивной собаки человеку могут быть нанесены психические и физические травмы, последние иногда приводят к инвалидности или даже сопровождаются гибелью жертвы.

Кроме того, нападение собаки может сопровождаться заражением пострадавшего бешенством. Профилактика бешенства – серьезнейшая проблема для ветеринарных и медицинских специалистов в связи с большой численностью бесхозных животных, отсутствием жестких законов против нарушителей правил содержания собак и кошек, значительной экологической и санитарной безграмотностью населения России.

Пострадавшему от нападения бродячей собаки в связи с абсолютной летальностью

бешенства необходимо проведение напряженного курса антирабических прививок (используемых для иммунизации против бешенства), которые очень болезненны и иногда вызывают опасные осложнения. В Москве за 2010 год подверглись антирабическим прививкам более 10 000 человек, пострадавших от собак.

В настоящее время в Подмоскowie отмечается значительное повышение зараженности диких животных, особенно лисиц, бешенством, что создает реальную угрозу заражения людей этой инфекцией через собак и кошек, так как бродячие собаки часто занимают их норы для выкармливания потомства.

Наибольшее число антирабических прививок приходится на людей в возрасте от 17 до 45 лет (52,6 %), затем идут дети до 16 лет (35,7 %), и меньше всего обращаются за антирабической помощью лица в возрасте 46–66 лет (10,5 %). По локализации первое место занимают укусы нижней конечности (46,7 %), второе – верхней конечности (41,4 %), самые опасные – укусы в лицо и шею (8,9 %).

Одной из важнейших характеристик с точки зрения эпизоотологии (науки, изучающей болезни животных) и эпидемиологии является степень одичания собак. Это объясняется тем, что чем больше собака дичает и удаляется от человека, тем чаще она контактирует с больными дикими животными или питается их трупами. Стадии одичания не имеют четких границ в связи с миграциями этих животных из одной местности в другую и времени, которое прошло с момента получения ими полной «свободы». Однако в интересах наведения санитарного порядка и исключения путаницы в определении степени одичания всех собак следовало бы разделить на следующие четыре категории.

Взять, например, домашних собак. Они постоянно находятся под присмотром владельца в помещении, на огороженном участке или на привязи. На шее собаки имеется ошейник с регистрационным знаком, ей регулярно делают прививки против инфекций или проводят дегельминтизацию в ветеринарных учреждениях. Выход собаки на прогулку из помещения проходит под присмотром владельца, который водит животное на поводке. Для выгула собак в городах могут выделяться специальные огороженные забором площадки, но чаще с ними гуляют на улице или используют для этой цели пустыри.

Есть собаки полувольного содержания (безнадзорные). Их владельцы нарушают правила содержания, и они свободно бегают по улицам. Такое содержание собак и тесный их контакт с бродячими особями – основная причина значительной инфицированности их зооантропонозами.

В Москве таких собак подчас целыми сворами содержат при гаражных кооперативах, огороженных свалках и складах, на территориях научно-исследовательских институтов и т. п. Эти собаки в санитарном отношении, пожалуй, более опасны, чем бродячие, так как они посещают жилые помещения и вступают в тесный контакт с хозяевами и членами их семей.

К категории бродячих собак относятся собаки, не имеющие хозяина и самостоятельно добывающие себе пищу. Они обычно бывают без ошейников, имеют жалкий вид, попрошайничают возле булочных, продовольственных магазинов, у столовых, ищут пищевые отходы в мусорных контейнерах и на свалках, поедают трупы павших животных, собираются в стаю для охоты на диких животных в окрестностях города или деревни. Иногда во время преследования жертвы стая уходит на десять и более километров от места обитания и обратно не возвращается. В санитарном отношении бродячие собаки представляют большую опасность, так как среди них встречается много больных и изможденных животных, которые

могут содержать от одного до четырех возбудителей паразитарных болезней.

Имеются также и одичавшие собаки. К ним чаще всего относится потомство, родившееся от бродячих собак, живущих уже много лет в естественных угодьях. Они полностью прервали контакт с человеком и заселяют пригородные леса, лесопарки, труднодоступные болота, заросли кустарников в степях, горах, возле рек и озер. В таких местах они занимают освободившуюся экологическую нишу волка, охотятся на животных размером от грызуна до зайца, а при объединении в стаю нападают на косуль и молодняк лосей и оленей. Дикие собаки осторожны, охотятся обычно в ночное время и редко попадают человеку на глаза днем, а при встрече в лесу или в поле стараются скорее скрыться в зарослях кустарника.

Таким образом, проблемы, связанные с бродячими и одичавшими собаками как в естественных угодьях, так и в городах, особенно мегаполисах, таких как Москва и Санкт-Петербург, весьма актуальны и требуют принятия быстрых и эффективных мер. Однако сокращение популяций бесхозных животных в городах идет неудовлетворительно, что связано в первую очередь с организационно-методическими подходами при проведении этих важных противоэпидемических мероприятий.

Необходимость принятия таких мер на улицах городов России не вызывает у большинства специалистов никакого сомнения, но приводит к большому социальному напряжению между организациями, занимающимися отловом и ликвидацией бесхозных животных, и зоозащитниками. Среди последних, к сожалению, имеются не только дилетанты, но также врачи и биологи.

При заселении Подмосковья московскими бродячими собаками эти животные вместе с местными одичавшими собаками составят многочисленную популяцию, в результате чего увеличится давление хищников на обедненную фауну не только города, но и пригородных естественных угодий, усилится обмен патогенными организмами между дикими животными и собаками, что может привести к эпизоотиям среди них и распространению зооантропонозов среди населения Москвы и Московской области.

Вопрос о судьбе бродячих собак в городах России, безусловно, является весьма злободневным и требует совершенно другого подхода, чем истребление плодовитых грызунов, которые находятся в городском ландшафте в исключительно благоприятных условиях, позволяющих очень быстро восстанавливать свою численность. Город дает грызунам все – обильную пищу, нормальный микроклимат и убежища (подвалы, чердаки зданий, канализация и т. д.), где крысы и мыши могут спокойно выкормить свое многочисленное потомство и спрятаться от врагов, в том числе и от человека. Бродячие собаки таких благоприятных экологических ниш в городе не имеют, поэтому их существование зависит полностью от человека.

Бюро технической инвентаризации (БТИ). Задачи и история развития

БТИ города Москвы является государственным унитарным предприятием, отвечающим за учет недвижимости в столице.

Впервые организация, сходная по функциям с БТИ, появилась в конце 20-х годов прошлого века, когда государство впервые начало проводить регистрацию недвижимости. Вскоре в задачи БТИ стал входить также учет земель.

После войны по всей стране началось бурное строительство, и БТИ прибавилось работы. Примерно в это же время оно получило свое сегодняшнее название. Однако задачи БТИ советских времен намного отличались от тех, которые стоят перед ним сейчас, ведь тогда почти вся недвижимость принадлежала государству.

Значительное изменение в структуре БТИ и его функциях произошло только после распада Советского Союза. Еще через несколько лет БТИ стало таким, каким является сейчас.

Сегодня БТИ занимается не только учетом недвижимости, хотя, безусловно, это является основной его задачей. Здесь концентрируются данные о владельцах объектов недвижимости, проведенных капитальных ремонтах и перепланировках. Кроме того, БТИ определяет примерную стоимость объекта недвижимости на рынке, что очень важно при совершении каких-либо сделок. По закону цена продаваемой квартиры не может быть меньше цифры, названной представителями БТИ.

Сведения, полученные представителями БТИ, регулярно подаются в администрацию столицы в виде отчетов. Кроме того, ежегодно составляется специальный справочник, содержащий информацию обо всех объектах недвижимости в столице. Этот справочник также поступает в органы власти.

Сведения из БТИ необходимы при совершении любых сделок с недвижимостью, а также согласовании перепланировки и некоторых других операциях. Эти сведения выдаются в виде справок БТИ, составленных по определенной форме. Справки БТИ выдаются как физическим, так и юридическим лицам после того, как они представят все необходимые для их оформления документы. Сделка с недвижимостью будет иметь юридическую силу только после того, как предоставлены все справки БТИ.

Ввод (от воздушной линии электропередачи)

Электропроводка, соединяющая ответвление от воздушной линии электропередачи с внутренней электропроводкой, считая от изоляторов, установленных на наружной поверхности (стене, крыше) здания, до зажимов вводного устройства.

Ввод в эксплуатацию топливо-и энергопотребляющих объектов без разрешения соответствующих органов

Ввод в эксплуатацию топливо– и энергопотребляющих объектов без разрешения соответствующих органов, осуществляющих государственный надзор на указанных объектах, влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 10 до 20 МРОТ; на юридических лиц – от 100 до 200 МРОТ.

Веерное отключение

Обусловленное технологическими причинами ограничение (полное или частичное) режима потребления электрической энергии, в том числе его уровня, по причинам, не связанным с исполнением потребителем электрической энергии своих договорных обязательств или техническим состоянием его энергетических установок.

Включенная мощность энергосистемы

Обусловленное технологическими причинами ограничение (полное или частичное) режима потребления электрической энергии, в том числе его уровня, по причинам, не связанным с исполнением потребителем электрической энергии своих договорных обязательств или техническим состоянием его энергетических установок.

Включенный резерв мощности энергосистемы

Резервная мощность работающих в данное время агрегатов, которая может быть использована немедленно.

Высокое напряжение (110 кВ и выше).

Внутридомовые инженерные системы

К внутридомовым инженерным системам относятся: инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Воздушная линия электропередачи (ВЛ)

Устройство для передачи электроэнергии по проводам, расположенным на открытом воздухе и прикрепленным с помощью изоляторов и арматуры к опорам или кронштейнам и стойкам на инженерных сооружениях (мостах, путепроводах и т. п.). За начало и конец ВЛ принимаются линейные порталы или линейные вводы РУ (распределительные устройства), а для ответвлений – ответвительная опора и линейный портал или линейный ввод РУ. МПБЭЭ (Межотраслевые правила по охране труда (правила безопасности) при эксплуатации электроустановок). С точки зрения питания потребителей ВЛ делятся на две категории:

- тупиковые – линии, получающие напряжение с одной стороны и питающие подстанции, к шинам которых не подключены электростанции, а также линии, получающие напряжение с одной стороны и питающие подстанции, к шинам которых подключены мелкие электростанции, оборудованные делительной автоматикой;

- транзитные.

Воздушная линия электропередачи напряжением до 1 кВ с самонесущими изолированными проводами (ВЛИ)

Устройство, предназначенное для передачи электроэнергии по изолированным, скрученным в жгут проводам, расположенным на открытом воздухе и прикрепленным при помощи узлов крепления, крюков, кронштейнов и арматуры к опорам, стенам зданий и сооружений. Участок проводов от распределительного устройства трансформаторной подстанции до опоры относится к ВЛИ.

Возобновляемые источники энергии

Энергия солнца, ветра, тепла земли, естественного движения водных потоков, а также энергия существующих в природе градиентов температур.

Возобновляемые топливно-энергетические ресурсы

Природные энергоносители, постоянно пополняемые в результате естественных (природных) процессов.

Восстановление напряжения

Увеличение напряжения после его посадки, провала или исчезновения до значения, находящегося в допустимых пределах для установившегося режима работы системы электроснабжения.

Вторичные топливно-энергетические ресурсы

Топливо-энергетические ресурсы, полученные как отходы или побочные продукты (сбросы и выбросы) производственного технологического процесса.

Вторичный энергетический ресурс

Энергетический ресурс, получаемый в виде побочного продукта основного производства или являющийся таким продуктом.

Водоснабжение и канализование

Водоснабжение – это комплекс организационно-технических мероприятий по обеспечению потребителей водой.

Система водоснабжения (водопровод) – это комплекс инженерных сооружений, предназначенных для обеспечения потребителя водой надлежащего качества и в необходимом количестве.

Централизованная система водоснабжения призвана обеспечить забор воды из источника, подъем, обработку и подачу потребителю по распределительной системе трубопроводов.

Нецентрализованное водоснабжение предназначено для удовлетворения потребностей в воде без транспортировки по трубопроводам.

Системы централизованного водоснабжения могут быть классифицированы по большому количеству признаков. Один из них – вид удовлетворяемых потребностей.

В данном случае речь пойдет о воде для хозяйственно-бытовых нужд, а также нужд, связанных с производством пищевой продукции, т. е. о воде питьевого качества. Принципиальная схема централизованной системы водоснабжения представлена на рисунке ниже.



В состав системы водоснабжения входят следующие основные элементы:

- водозабор – гидротехническое сооружение для забора воды из открытого водоема либо из подземного источника;
- станция водоочистки – комплекс зданий, сооружений и устройств для очистки воды с целью приведения показателей ее качества в соответствие с требованиями водопотребителей;
- резервуары (емкости) – закрытые сооружения для хранения воды после ее очистки;
- водопроводная насосная станция – сооружение, оборудованное насосносиловой установкой для подъема и подачи воды в водопроводную сеть;
- водоводы и водопроводные сети – система трубопроводов с сооружениями и устройствами на них для подачи воды к местам ее потребления.

Существует несколько способов очистки питьевой воды. Системы централизованного водоснабжения обеспечивают забор, обработку воды и подачу воды питьевого качества потребителям. Традиционно эти системы обеспечивают очистку от гетеродисперсных примесей, т. е. примесей, присутствующих в воде в виде кинетически неустойчивых взвесей и коллоидных частиц.

Такая очистка осуществляется путем осветления и фильтрования. Осветление воды достигается отстаиванием или коагулированием. Питьевая вода централизованных систем водоснабжения обязательно подвергается обеззараживанию, причем в зависимости от степени загрязненности природных вод обеззараживание может быть одноступенчатым или двухступенчатым.

При высокой загрязненности и цветности природной воды производят предварительное хлорирование. С целью продления бактерицидного действия введенного хлора на время транспортирования воды по распределительной сети в воду дополнительно вводят аммиак. Этот технологический процесс носит название хлорирование с аммонизацией.

На рисунках представлены основные технологические процессы обработки воды.



Ниже представлена принципиальная схема системы водоотведения.



После использования потребителем вода поступает в систему водоотведения (канализацию), где проходит очистку на очистных сооружениях и сбрасывается в водоем или на рельеф. Основными элементами системы водоотведения являются:

- канализационная сеть – система трубопроводов, каналов и сооружений для сбора и отведения сточных вод;
- канализационная насосная станция – сооружение, оборудованное насосносиловой установкой для принудительного транспортирования сточных вод;
- станция очистки сточных вод – комплекс зданий, сооружений и устройств для очистки сточных вод и обработки осадков (образовавшихся в процессе очистки загрязнений);
- выпуск сточных вод – трубопровод, отводящий очищенные сточные воды в водоем или на рельеф.

Водоотведение

Определение термина «Водоотведение» дано в постановлении Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Водоотведение – это любой сброс вод, в том числе сточных вод и(или) дренажных вод, в водные объекты.

Еще в ряде случаев термин «водоотведение» используется для обозначения отвода бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети.

Внешняя граница сетей

Внешней границей сетей называется символическая граница, разделяющая зону ответственности владельцев сетей и инженерных коммуникаций.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе и сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

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

Внутридомовые инженерные системы

Определение термина «внутридомовые инженерные системы» дано в постановлении Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам».

Внутридомовые инженерные системы – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме.

Газоснабжение

Газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемого в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Горячее водоснабжение

Горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителей горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Границы общего имущества

Элементы общего имущества имеют как внешние, так и внутренние границы (за исключением земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, который не имеет внутренних границ).

Внутренние границы общего имущества

Внутренние границы общего имущества имеются между элементами структурно обособленных жилых (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме, которые находятся внутри этих помещений, и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

Внешние границы внутридомовых инженерных сетей многоквартирного жилого дома

Внешние границы имеются у внутридомовых инженерных систем. Понятно, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, всегда имеет только внешние границы. Границы общего имущества собственников помещений в любом многоквартирном доме установлены «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме».

В соответствии с п. 8 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

Границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

«Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме» (п. 9) устанавливают, что внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии со ст. 36 Земельного кодекса «в существующей застройке земельные участки, на которых находятся сооружения, входящие в состав общего имущества многоквартирного дома, жилые здания и иные строения, предоставляются в качестве общего имущества в общую долевую собственность домовладельцев в порядке и на условиях, которые установлены жилищным законодательством».

Гарантии надежного обеспечения потребителей электрической энергией

Субъекты электроэнергетики, обеспечивающие поставки электрической энергии потребителям электрической энергии, в том числе энергосбытовые организации, гарантирующие поставщики и территориальные сетевые организации (в пределах своей ответственности), отвечают перед потребителями электрической энергии за надежность обеспечения их электрической энергией и ее качество в соответствии с техническими регламентами и иными обязательными требованиями.

Гарантирующий поставщик электрической энергии

Коммерческая организация, обязанная в соответствии с настоящим Федеральным законом или добровольно принятыми обязательствами заключить договор купли-продажи электрической энергии с любым обратившимся к нему потребителем либо с лицом, действующим от имени и в интересах потребителя и желающим приобрести электрическую энергию.

Государственное учреждение Инженерная служба – ГУ ИС

Государственные учреждения Инженерные службы образованы в ходе реформирования жилищно-коммунального хозяйства Москвы. Для этого реорганизованы ранее существовавшие единые информационно-расчетные центры ЕИРЦ и дирекции единого заказчика (ДЕЗ). При этом ДЕЗ как таковые остались, только передали в ГУ ИС районов ряд функций. А именно, все, что связано с благоустройством территории и не входит в обязанности компании по управлению многоквартирными жилыми домами. Тем самым, кстати, на рынке жилищно-коммунальных услуг обеспечены равные возможности для управляющих компаний разной формы собственности.

В свою очередь, ЕИРЦ полностью вошли в состав ГУ ИС. Теперь, например, расчетные центры называются абонентскими отделами ГУ ИС района. Находятся абонентские отделы в тех же самых помещениях и принимают население в те же часы, что и раньше. То есть для москвичей практически ничего не изменилось – только название. Все это в полной мере относится и к паспортному столу – войдя в состав ГУ ИС района, он не поменял ни местонахождения, ни графика работы.

Правительство Москвы наделило ГУ ИС районов полномочиями представлять интересы города как собственника жилых и нежилых помещений в домах района. Они же теперь заказчики и получатели средств из столичного бюджета на комплексное содержание и текущий ремонт дворовых территорий, не входящих в общее имущество дома. Исполнители городского заказа (подрядные организации), как это принято в Москве, определяются по конкурсу. ГУ ИС районов подчинены управам своих районов.

Несколько слов об окружном ГУ ИС. Это, можно сказать, чисто административное учреждение, которое координирует деятельность ГУ ИС районов и выполняет ряд других функций. Например, перечисляет бюджетные субсидии управляющим организациям, в том числе ТСЖ, ЖК, ЖСК и другим жилищным объединениям, на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме в установленном порядке. Этот порядок определен постановлением Правительства г. Москвы № 299-ПП от 24 апреля 2007 года. Оно не только устанавливает простой и надежный механизм предоставления бюджетных субсидий, но и закрепляет уже сложившиеся принципы расчетов за содержание и ремонт жилых помещений. Кроме того, в ходе реорганизации в столице создается механизм помощи и поддержки управляющих организаций, контроля их ответственности и финансовой дисциплины.

Об изменении статуса Инженерных служб административных округов и районов столицы

В соответствии с распоряжением Правительства № 606-РП от 09.08.2011 «Об организации деятельности отдельных государственных учреждений города Москвы» Государственным учреждениям города Москвы Инженерным службам административных округов и районов изменен тип учреждения на казенное. Соответствующие изменения внесены в наименования учреждений. Основные цели деятельности, штатная численность и фонд оплаты труда учреждений сохраняются без изменений.

Также утвержден Перечень государственных учреждений города Москвы, подлежащих

реорганизации в форме присоединения. Согласно документу, инженерные службы административных округов присоединяются к дирекциям заказчика жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства АО (ГКУ «Дирекция заказчика ЖКХиБ»).

К деятельности указанных ГКУ отнесены координация работы учреждений соответствующего административного округа; выполнение функций государственного заказчика по содержанию, эксплуатации и ремонту объектов ЖКХ и благоустройства округа; функции уполномоченной организации по предоставлению субсидий на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также на содержание нераспределенных жилых и нежилых помещений, находящихся в государственной собственности города.

Функции и полномочия учредителей ГКУ возложены на префектуры административных округов.

Государственное регулирование на Федеральном (общероссийском) оптовом рынке электрической энергии и мощности (ФОРЭМ)

Государственное регулирование на Федеральном (общероссийском) оптовом рынке электрической энергии и мощности предусматривает:

- утверждение перечня субъектов ФОРЭМ;
- утверждение баланса электрической энергии и мощности;
- государственное регулирование тарифов на электрическую (тепловую) энергию и мощность, а также стоимости поставляемых на ФОРЭМ услуг.

Государственное регулирование тарифов на электрическую и тепловую энергию обусловлено естественной монополией энергоснабжающих организаций и осуществляется в целях:

- защиты экономических интересов потребителей от монопольного повышения тарифов;
- создания механизма согласования интересов производителей и потребителей электрической и тепловой энергии;
- формирования конкурентной среды в электроэнергетическом комплексе для повышения эффективности его функционирования и минимизации тарифов;
- создания экономических стимулов, обеспечивающих использование энергосберегающих технологий в производственных процессах;
- обеспечения юридическим лицам – производителям электрической энергии (мощности) независимо от организационно-правовых форм права равного доступа на ФОРЭМ.

Государственное регулирование цен

Вмешательство государства в процесс рыночного ценообразования с целью перераспределения прибыли между различными группами предпринимателей.

Государственный жилищный фонд

К государственному жилищному фонду относится совокупность жилых помещений, принадлежащих на праве собственности Российской Федерации (жилищный фонд Российской Федерации), и жилых помещений, принадлежащих на праве собственности субъектам Российской Федерации (жилищный фонд субъектов Российской Федерации).

График ограничения потребления и временного отключения электрической энергии (мощности)

График ограничения потребления и временного отключения электрической энергии (мощности) разрабатывается в целях предотвращения массового и неорганизованного отключения потребителей электрической энергии при возникновении или угрозе возникновения нарушения устойчивости параллельной работы электростанций, энергоснабжающих организаций и систем электроснабжения, входящих в ЕЭС (Единая энергосистема) России или в ОЭС (Объединенные энергосистемы), если при использовании эксплуатационного резерва на электростанциях не удастся предотвратить снижение частоты электрического тока ниже предельно допустимой величины, опасной для работы оборудования электростанций и электрических сетей как энергоснабжающей организации, так и потребителей, избежать перегрузки энергетического оборудования и его повреждения.

ЕЭС – совокупность объединенных энергосистем (ОЭС), соединенных межсистемными связями, охватывающая значительную часть территории страны при общем режиме работы и имеющая диспетчерское управление

ЕЭС России охватывает практически всю обжитую территорию страны и является крупнейшим в мире централизованно управляемым энергообъединением. В настоящее время ЕЭС России включает в себя 77 энергосистем, работающих в составе шести работающих параллельно ОЭС – ОЭС Центра, Юга, Северо-Запада, Средней Волги, Урала и Сибири и ОЭС Востока, работающей изолированно от ЕЭС России. Кроме того, ЕЭС России осуществляет параллельную работу с ОЭС Украины, ОЭС Казахстана, ОЭС Белоруссии, энергосистемами Эстонии, Латвии, Литвы, Грузии и Азербайджана, а также с NORDEL (связь с Финляндией через вставку постоянного тока в Выборге). Энергосистемы Белоруссии, России, Эстонии, Латвии и Литвы образуют так называемое «Электрическое кольцо БРЭЛЛ», работа которого координируется в рамках подписанного в 2001 году Соглашения о параллельной работе энергосистем БРЭЛЛ.

Двери

Двери бывают входные, межкомнатные, деревянные, стальные, бронированные и др. Основной вопрос, который нужно учитывать при установке дверей, – это, в первую очередь, соблюдение правил пожарной безопасности. Новые Правила пожарной безопасности в Российской Федерации были введены в действие 30 июня 2003 года.

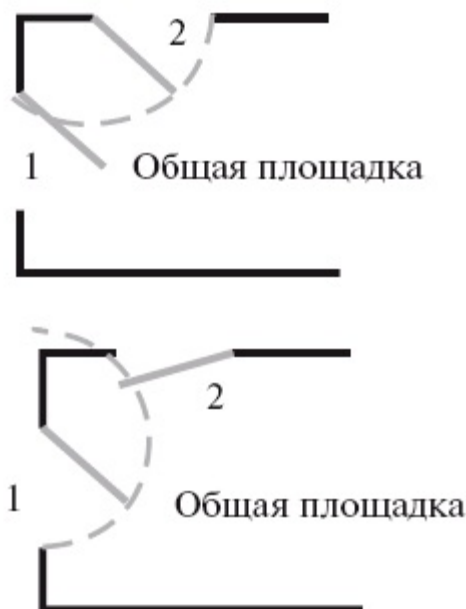
При установке входных дверей следует иметь в виду, что нарушение правил пожарной безопасности (ППБ) может, во-первых, привести к трагедии (не дай бог), а во-вторых, вылиться в судебное разбирательство и штрафы нарушителям.

В этом разделе мы рассмотрим вопросы, как правильно устанавливать двери, можно ли менять направление открывания двери и что будет, если ваша новая дверь открывается в сторону соседской двери.

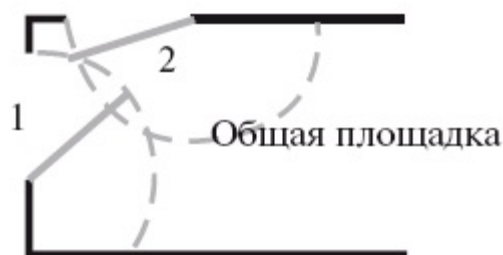
Как правильно устанавливать входные двери

Правила установки дверей регламентируют Приказ МЧС РФ № 313 (ППБ 01–03) и СНиП 21-01-97. Главное, что должен знать человек, устанавливающий дверь, – запрещается монтировать дополнительные двери или менять направления открывания дверей из квартир на общую площадку, если это ухудшает условия эвакуации людей.

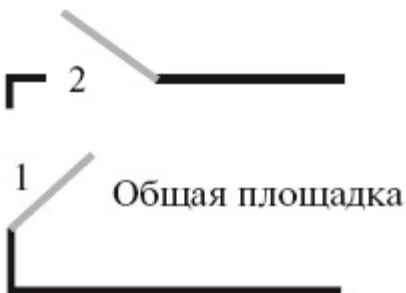
Что значит «ухудшает условия эвакуации»? Объясню наглядно. Если ваша входная дверь блокирует открывание двери соседа.



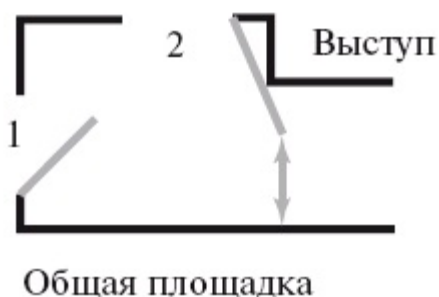
На рис. 1 представлена ситуация, когда неправы оба соседа – двери взаимно блокируют друг друга при полном открывании. Если один из соседей переставит петли на другую сторону (например, сосед 2, как показано на рис. 2), то неправ будет только сосед 1 – его дверь может заблокировать соседскую. Поскольку удаленность дверных проемов в данном случае достаточно велика, оба соседа могут поставить дверь с внешним открыванием (см. рис. 3).



В случае, когда дверные проходы находятся близко друг к другу (рис. 4), одному из жильцов придется монтировать дверь с внутренним открыванием, о внешнем открывании придется забыть. Если не удастся договориться «полюбовно», дверь с открыванием вовнутрь должен сделать тот, кто установил ее позже (рис. 5).



Проход при открывании вашей двери становится меньше допустимой нормы. Согласно СНиП 21-01-97, ширина эвакуационных выходов не должна быть менее 0,8 м. Это минимальное пространство, необходимое для беспрепятственного проноса носилок с человеком.



На рис. 6 показано, что дверь жильца 2 при открывании не оставляет достаточного для эвакуации пространства. Дверь придется переустановить с открыванием вовнутрь.

Можно ли менять направление открывания двери? В СНиП 21-01-97 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» находим: направление открывания дверей для многоквартирных и многоквартирных жилых домов не регламентируется. Это означает, что менять направления открывания дверей можно, но только если это не препятствует свободной эвакуации людей (ППБ 01–03).

Изменение направления открывания двери перепланировкой не считается. Перепланировкой может быть только перенос или устройство нового дверного проема. Эта норма описана в постановлении Госстроя РФ № 170 от 27.09.2003 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Если ваша дверь блокирует дверь соседа и он этим крайне не доволен, то вам могут предписать устранить нарушение (в течение одного месяца). Не послушаетесь – последуют суды и штрафы. Можно поменять направление открывания двери. Никаких разрешений получать не нужно. Такие изменения не могут рассматриваться как перепланировка. Однако вы должны быть уверены, что переустановка входной двери не мешает соседям и не преграждает эвакуационные пути, ширина которых при полном открывании двери должна превышать 0,8 м.

Рассмотрим, что надо учитывать при установке дверей, чтобы соблюсти правила пожарной безопасности, так как установка стальной двери является перепланировкой.

На основании п.п. 1.3, 1.5 «Порядка оформления разрешений на переоборудование и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах г. Москвы», утвержденного распоряжением мэра г. Москвы № 166/1-РМ от 31 июля 1996 года, к вопросам перепланировки жилых помещений относятся перенос и устройство дверных проемов.

Устанавливать входные двери в квартире в целях соблюдения пожарной безопасности можно только при условии их открывания наружу, так как на основании п. 6.9 СНиП 21-07-09 двери на выходе из квартир являются дверьми эвакуации. На основании п. 52 (ППБ 01–03) и п. 6.17 СНиП 21-07-09 двери на путях эвакуации должны открываться по направлению выхода из здания, т. е. наружу.

На основании п. 40 (ППБ 01–03) в зданиях, сооружениях организаций (за исключением индивидуальных жилых домов) запрещается устанавливать дополнительные двери или изменять направление открывания дверей (в отступлении от проекта) из квартир в общий коридор (на площадку лестничной клетки), если это препятствует свободной эвакуации людей или ухудшает условия эвакуации из соседних квартир.

Руководствуясь ППБ 01–03 и СНиП 21-07-09, дверь наружного открывания может быть установлена в нарушение проекта в случае соблюдения следующих правил:

дверь с наружным открыванием не нарушает ППБ, если при полном ее открывании:

- ширина пространства рядом с дверью остается не менее 1 м;
- она не перекрывает соседние дверные проемы;
- она не мешает открыванию соседних дверей;
- сама имеет проем в ширину не менее 0,8 м.

В случае если выполнение этих правил невозможно, а судиться с соседями и разрешительными органами нет желания, то целесообразно решить вопрос с установкой входных дверей, открывающихся внутрь.

Понятие договора и правила его заключения

Гражданско-правовой договор – одна из самых распространенных разновидностей сделок, совершаемых с участием граждан и в предпринимательской практике.

Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. В отличие от односторонних сделок для заключения договора необходимо волеизъявление двух (в двусторонних сделках) либо трех или более (в многосторонних сделках) участников. Поэтому к договорам применяются правила гражданского законодательства о сделках с участием двух или более лиц.

Законодательство Российской Федерации провозглашает принцип свободы договора: граждане и юридические лица свободны в его заключении. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор прямо предусмотрена законодательством (например, обязанность коммерческой организации заключить публичный договор) или добровольно принятым обязательством (например, обязанность заключить договор, установленная в предварительном договоре).

Участники гражданских правоотношений вправе заключить договор, как предусмотренный, так и прямо не предусмотренный законодательством. На практике получили широкое распространение договоры, прямо не предусмотренные законодательством, – на оказание консалтинговых, информационных и других услуг, на выполнение работ, связанных со сбором и анализом информации о возможном партнере, оформлением учредительных документов и обеспечением регистрации юридических лиц, и множество других. Такие договоры тем не менее правомерны. При заключении и исполнении договоров, например, из числа перечисленных выше, стороны вправе исходить из правил гражданского законодательства о договорах подряда как наиболее близких к названным видам хозяйственных отношений. Кроме того, стороны могут заключить договор, в котором содержатся элементы различных договоров, предусмотренных законодательством (так называемый смешанный договор). К отношениям сторон смешанного договора применяется в соответствующих частях законодательство о договорах, элементы которых содержатся в смешанном договоре, если иное не вытекает из соглашения сторон или существа такого договора.

Содержание договора определяется совокупностью условий, согласованных сторонами при его заключении. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия прямо предписано законодательством. Когда условие договора предусмотрено нормой, которая в соответствии с законодательством действует, если соглашением сторон не установлено иное (диспозитивная правовая норма), стороны вправе своим соглашением исключить ее применение либо установить условие, отличное от предусмотренного в указанной норме. Соглашение об исключении применения диспозитивной нормы должно быть оформлено письменно в тексте договора как самостоятельный пункт, желательно с точным указанием источника (законодательного или иного нормативного правового акта), в котором содержится соответствующая норма, и ссылкой на конкретные статью, пункт, абзац и т. п. При отсутствии такого соглашения условие договора определяется диспозитивной нормой. Когда условие договора не

определено сторонами или диспозитивной нормой, соответствующие условия определяются обычаями делового оборота, применимыми к отношениям сторон.

Если диспозитивные правовые нормы предоставляют участникам хозяйственных обязательств свободу выбора условий договора, то императивные нормы права, означающие прямые государственно-властные предписания, не предполагают иной альтернативы, кроме точного их выполнения. Поэтому гражданско-правовой договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным императивными нормами. В случаях, когда после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила, отличающиеся от тех, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу. Исключение из данного правила составляют случаи, когда непосредственно в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникающие из ранее заключенных договоров.

Поскольку на практике при заключении договоров нужно уметь четко различать диспозитивные и императивные нормы права, регулирующие договорные отношения, следует сделать некоторые пояснения.

Диспозитивная правовая норма – установленное государством правило, предоставляющее его адресатам возможность выбора наиболее целесообразного, с их точки зрения, варианта поведения (действий) в конкретной ситуации, в пределах, установленных законодательством. Например, такую возможность дает следующая норма гражданского законодательства: «Договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора». Данная диспозитивная норма предлагает участникам договора самим определить время возникновения прав и обязанностей сторон.

Императивная правовая норма – установленное государством обязательное правило, предписывающее субъектам права действовать только определенным в ней способом, а не каким-либо иным, или воздерживаться от определенных действий. Во многих случаях такая обязанность может быть подкреплена конкретными мерами юридической ответственности, применяемыми при нарушении указанной обязанности. Приведем пример императивной правовой нормы: «Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары (работы, услуги) не допускается. При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора применяются положения, предусмотренные...» Таким образом, данная императивная норма предлагает, в нашем примере, коммерческой организации лишь один вариант правомерных действий в конкретной ситуации, подкрепляя при этом ее обязанность действовать только указанным способом возможностью применения юридической ответственности. Когда же конкретные меры ответственности за нарушение императивной нормы прямо не предусмотрены, невыполнение ее требований, так или иначе, влечет недействительность сделки. Здесь действует правило: сделка, не соответствующая требованиям законодательства, ничтожна, если закон не устанавливает, что такая сделка оспорима, или не предусматривает иных последствий нарушения законодательства.

Гражданско-правовые договоры подразделяются на возмездные и безвозмездные. Договор, по которому одна сторона должна получить плату или иное встречное предоставление за исполнение своих обязанностей, является возмездным. Безвозмездным

считается договор, по которому одна сторона обязуется предоставить что-либо другой стороне без получения от нее платы или иного встречного предоставления (ст. 423 ГК РФ). Договоры, применяющиеся в экономической практике, имеют возмездный характер в отличие от других гражданско-правовых договоров. Если из законодательства, существа договора или из его содержания не вытекает иное, то договор предполагается возмездным.

Одним из важнейших условий договора является его цена. Под ценой договора следует понимать денежную оценку общей стоимости продукции, товаров, работ или услуг, исполнения иных возмездных обязательств в пользу одной из сторон договора или в пользу каждой из сторон (например, при бартерных обязательствах). Денежная стоимость подлежащих исполнению обязательств сторон договора, являющихся субъектами российского права, определяется в валюте Российской Федерации, даже если в качестве основания определения цены договора использовалась иностранная валюта. Законодательством установлено, что исполнение договора оплачивается по цене, определяемой соглашением сторон, а в случаях, предусмотренных законодательством, применяются цены (тарифы, ставки, расценки и т. п.), устанавливаемые или регулируемые уполномоченными на то государственными органами.

Изменение цены договора после его заключения допускается только в случаях и на условиях, предусмотренных в самом договоре, в законе или в установленном законом порядке. Когда же в возмездном договоре цена не предусмотрена и не может быть определена исходя из условий договора, считается, что исполнение договора произведено по цене, которая в момент его заключения при сравнимых обстоятельствах обычно взималась за аналогичные товары, работы или услуги (см. ст. 424 ГК РФ).

Практически важно знать правила, определяющие пределы действия договора, поскольку именно в промежутке времени от заключения до прекращения договора происходит исполнение соответствующих хозяйственных, финансовых и иных обязательств.

Согласно ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения, который определяется по правилам ст. 433 ГК РФ. Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора.

Законом или договором может быть предусмотрено, что окончание срока действия договора влечет прекращение обязательств сторон по договору. Договор, в котором отсутствует такое условие, признается действующим до определенного в нем момента окончания исполнения сторонами обязательства.

Сроки исполнения конкретных обязанностей сторон, вытекающих из договора (например, сроки поставки каждой партии товара), следует оговаривать отдельно – либо в тексте договора, либо в приложении к нему (например, в графике поставки). В то же время нужно помнить, что окончание срока действия договора не освобождает стороны от ответственности за его нарушение, имевшее место до истечения этого срока.

ГК РФ впервые введено понятие публичного договора. Публичным признается договор, заключенный коммерческой организацией и устанавливающий ее обязанности по продаже товаров, выполнению работ или оказанию услуг, которые такая организация по характеру своей деятельности должна осуществлять в отношении каждого, кто к ней обратится (розничная торговля, перевозка транспортом общего пользования, услуги связи, энергоснабжение, медицинское, гостиничное обслуживание и т. п.). Коммерческая организация не вправе оказывать предпочтение одному лицу перед другим в отношении

заключения публичного договора, кроме случаев, предусмотренных законом и иными правовыми актами.

Цена товаров, работ и услуг, а также иные условия публичного договора устанавливаются одинаковыми для всех потребителей, за исключением случаев, когда законом и иными правовыми актами допускается предоставление льгот для отдельных категорий потребителей.

Отказ коммерческой организации от заключения публичного договора при наличии возможности предоставить потребителю соответствующие товары, услуги, выполнить для него соответствующие работы не допускается.

При необоснованном уклонении коммерческой организации от заключения публичного договора применяются положения, предусмотренные п. 4 ст. 445 ГК РФ. В п. 4 указанной статьи предусмотрено, что если сторона, для которой в соответствии с ГК РФ или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор.

Целесообразно иметь в виду, что с иском о понуждении заключить публичный договор вправе обратиться только контрагент коммерческой организации, обязанной его заключить (см. п. 1 и 3 ст. 426, п. 4 ст. 445 ГК РФ). В практике арбитражных судов возникал вопрос о том, вправе ли коммерческая организация, в обязанности которой входит выполнение работ или оказание услуг в отношении каждого, кто к ней обратится, требовать заключения договора с потребителем в связи с уклонением последнего от его заключения. Как следует из п. 2 ст. 421 ГК РФ, понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством.

Коммерческая организация не вправе понуждать потребителя к заключению публичного договора. В тех случаях, когда потребитель пользуется услугами (энергоснабжение, услуги связи и т. п.), оказываемыми обязанной стороной, однако от заключения договора отказывается, арбитражные суды должны иметь в виду, что фактическое пользование потребителем услугами обязанной стороны следует считать в соответствии с п. 3 ст. 438 ГК РФ как акцепт абонентом оферты, предложенной стороной, оказывающей услуги (выполняющей работы). Поэтому данные отношения должны рассматриваться как договорные.

В случаях, предусмотренных законом, Правительство РФ может издавать правила, обязательные для сторон при заключении и исполнении публичных договоров (типовые договоры, положения и т. п.).

В договоре может быть предусмотрено, что его отдельные условия определяются примерными условиями, разработанными для договоров данного вида и опубликованными в печати. Примерные условия могут быть изложены в форме примерного (скажем, типового) договора или иного документа, содержащего эти условия. В случаях, когда в договоре не содержится отсылка к примерным условиям, в соответствии с законодательством такие условия применяются к отношениям сторон в качестве обычаев делового оборота, но только тогда, когда такие обычаи вообще применимы к конкретным отношениям сторон данного договора. Напомним, что под обычаем делового оборота понимается сложившееся и широко применяемое в какой-либо области предпринимательской деятельности правило поведения, не предусмотренное законодательством, независимо от того, зафиксировано ли оно в каком-либо документе. Обычаи делового оборота, противоречащие обязательным для участников

договора положениям законодательства или условиям договора, не применяются.

Большой практический интерес представляют правила гражданского законодательства Российской Федерации о договорах присоединения. Такие договоры получили широкое распространение в зарубежной хозяйственной практике. Иногда даже говорят об особом «формулярном праве», основанном на условиях типовых договоров и контрактов (формуляров), заранее разработанных крупным предприятием или организацией, специализирующейся на определенном виде торговых или иных операций.

Договором присоединения в России признается договор, условия которого определены одной из сторон в формулярах или иных стандартных формах и могли быть приняты другой стороной не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом. Присоединившаяся к договору сторона вправе потребовать расторжения договора, если договор присоединения хотя и не противоречит законодательству, но лишает эту сторону прав, обычно предоставляемых по договорам такого вида, исключает или ограничивает ответственность другой стороны за нарушение обязательств либо содержит другие явно обременительные для присоединившейся стороны условия, которые она исходя из своих разумно понимаемых интересов не приняла бы при наличии у нее возможности участвовать в определении условий договора.

При наличии указанных обстоятельств требование о расторжении договора, предъявленное стороной, присоединившейся к договору в связи с осуществлением предпринимательской деятельности, не подлежит удовлетворению, если присоединившаяся сторона знала или должна была знать, на каких условиях она заключает договор (см. ст. 428 ГК РФ).

В договорной работе большое внимание следует уделять согласованию основополагающих условий, которые будут заложены в конкретный договор. Из зарубежной практики отечественные предприниматели заимствовали такую форму преддоговорного согласования своих интересов, как составление протоколов о намерениях, примерных условий будущих договоров, а также иных подобных документов. Получает все большее распространение заключение особых предварительных договоров, предусмотренных гражданским законодательством Российской Федерации. По предварительному договору стороны принимают на себя обязательства заключить в будущем конкретный договор о передаче имущества, выполнении работ или оказании услуг (такой договор в данном случае называется основным) на условиях, предусмотренных предварительным договором (см. ст. 429 ГК РФ).

Следует иметь в виду, что предварительный договор должен быть заключен в форме, установленной законодательством для основного договора, а в случаях, когда форма основного договора законодательством не определяется, то в письменной форме. Во избежание в дальнейшем недоразумений целесообразно заключать предварительные договоры только в письменной форме, что позволит четко фиксировать волеизъявление сторон. Причем нельзя забывать, что несоблюдение установленных гражданским законодательством правил о форме предварительного договора влечет его ничтожность.

Предварительный договор должен содержать условия, позволяющие установить предмет, а также другие существенные условия основного договора. Например, в предварительном договоре о поставке нужно, как минимум, определить поставщика и покупателя (получателя), основные признаки подлежащей поставке продукции или товаров (например, компьютеры с определенным процессором), общие сроки поставки (скажем, в

течение конкретного года), минимальные требования к качеству и комплектности, основания для расчета цен на соответствующие изделия и цены (суммы) договора и т. п. В дальнейшем в конкретном договоре поставки эти условия необходимо детализировать – точно определить номенклатуру и ассортимент изделий, общий срок договора и график поставки, требования к качеству и комплектности со ссылками на применяемую документацию, цену на каждое изделие и сумму договора, основания для пересмотра цен (при необходимости), порядок сдачи-приемки изделий по количеству и по качеству, склад покупателя (получателя), имущественную ответственность сторон за неисполнение обязательств, включить арбитражное соглашение и другие существенные условия договора поставки.

Вопрос о включении в основной договор условий, не предусмотренных предварительным договором, решается с учетом конкретных обстоятельств дела. Так, в практике арбитражных судов возник вопрос, вправе ли арбитражный суд понуждать сторону включить в основной договор условие о цене, если такое условие не было предусмотрено в предварительном договоре.

Если в предварительном договоре условие о цене не было указано, то это не означает, что стороны не определились в этом вопросе. В соответствии со ст. 424 ГК РФ исполнение договора оплачивается по цене, установленной соглашением сторон. При отсутствии в возмездном договоре условия о цене и невозможности ее определения исходя из условий договора, исполнение договора должно быть оплачено по цене, которая при сравнимых обстоятельствах обычно взимается за аналогичные товары, работы или услуги. Отсюда следует, что требование о включении в основной договор условия о том, что цена определяется в порядке, предусмотренном ст. 424 ГК РФ, должно быть удовлетворено арбитражным судом.

В том случае, когда в предварительном договоре указано, что условие о цене будет определено сторонами в основном договоре, такая запись должна расцениваться арбитражным судом как достижение согласия сторон о включении в основной договор данного условия, и разногласия по установлению конкретной цены также подлежат рассмотрению арбитражным судом.

Если одна из спорящих сторон при отсутствии в предварительном договоре условия о цене настаивает на включении в основной договор условий об определении цены в ином порядке, чем предусмотрено ст. 424 ГК РФ, или требует указания в нем конкретной цены, а другая сторона возражает против этого, то арбитражный суд не вправе рассматривать такой спор.

В предварительном договоре необходимо указать срок, в который должен быть заключен основной договор. Если стороны не определили это условие, то в соответствии с законодательством основной договор должен быть заключен в течение года с момента заключения предварительного договора. Когда одна из сторон предварительного договора уклоняется от заключения основного договора, другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор в соответствии с установленными законодательством правилами о подведомственности и подсудности соответствующего вида споров.

Если до окончания срока, в который стороны должны заключить основной договор (имеется в виду срок, установленный самими сторонами в предварительном договоре или определенный законодательством), он не будет заключен либо одна из сторон не направит

другой стороне предложение заключить соответствующий договор (основной договор), то обязательства, предусмотренные предварительным договором, автоматически прекращаются.

Одной из важнейших стадий договорной работы является согласование условий будущего договора, осуществляемое в процессе переговоров. Переговоры далеко не всегда реализуются в форме совещания или иного непосредственного контакта, но в любом случае они обычно проходят, как минимум, две стадии. Содержание первой стадии, именуемой офертой, составляет предложение заключить договор. Лицо, обращающееся с таким предложением, называется оферентом. Вторая стадия (акцепт оферты) заключается в принятии предложения оферента. Лицо, совершающее акцепт, называется акцептантом.

Договор считается заключенным, если между сторонами достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора в форме, предусмотренной законодательством для соответствующего вида договоров. Существенными являются условия о предмете договора, условия, которые прямо названы в законодательстве как существенные или необходимые для договоров данного вида, а также все те условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение. Во всех случаях в соответствии с законодательством договор заключается посредством направления оферты (предложения заключить договор) одной из сторон и ее акцепта (принятия предложения) другой стороной (см. ст. 432 ГК РФ).

В гражданском праве офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, являющееся достаточно определенным и выражающим намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято это предложение. Оферта должна содержать существенные условия договора. Оферта связывает направившее ее лицо с момента получения предложения адресатом. Лицо, обратившееся с предложением заключить договор, вправе известить адресата об отзыве оферты. Но оферта будет считаться не полученной адресатом и не повлечет правовых последствий только в случае, если извещение об отзыве оферты поступило ранее или одновременно с самой офертой. Вообще гражданское законодательство устанавливает принцип безотзывности оферты: полученная адресатом оферта не может быть отозвана в течение срока, установленного для ее акцепта, если иное не оговорено в самой оферте либо не вытекает из существа предложения или обстановки, в которой оно было сделано.

Нужно помнить, что не всякое предложение вступить в договорные отношения признается офертой. Оферта обладает следующими признаками: а) она содержит все существенные условия будущего договора; б) оферта обращена к конкретному лицу (лицам). Если хотя бы одно из этих условий не соблюдается, то предложение является лишь вызовом на оферту. Например, не может считаться офертой опубликование или рассылка каталога, в котором не обозначены цены или не указан порядок оформления заказа либо отсутствуют другие существенные условия.

Акцепт означает безусловное, т. е. полное и безоговорочное, согласие акцептанта принять предложение. В соответствии с законодательством совершение лицом, получившим оферту, в срок, установленный для ее акцепта, действий по выполнению указанных в ней условий договора (например, отгрузка товара, предоставление услуг, выполнение работ, уплата соответствующей суммы и т. д.) считается акцептом, если иное не предусмотрено законодательством или не указано в оферте. Молчание не является акцептом, если иное не

вытекает из закона, обычая делового оборота или из прежних деловых отношений сторон. Кроме того, на практике важно помнить, что ответ о согласии заключить договор на иных, чем предложено в оферте, условиях не является акцептом. Такой ответ считается отказом от оферты и в то же время новой офертой.

Как и для оферты, для акцепта строго определенная форма не установлена. Он может быть устным, письменным, выражаться в конклюдентных действиях (т. е. действиях, недвусмысленно свидетельствующих о намерениях лица вступить в договорные отношения). Например, письменным акцептом является надлежащим образом оформленный стороной экземпляр договора, возвращенный ею стороне, направившей проект договора для оформления. Акцептом, выраженным в конклюдентных действиях, может считаться, например, оплата тех или иных товаров, указанных в опубликованном или распространенном иным способом каталоге, если каталог содержит все существенные условия, необходимые для возникновения договорных отношений (наименования и признаки товаров, расценки, порядок оформления и исполнения заказа, сроки и др.). В данном случае каталог является офертой, а оплата указанных в нем товаров означает акцепт оферты. Таким образом, возникают договорные отношения, в которых обязательства сторон не фиксируются в форме единого письменного документа (договора), но тем не менее они существуют в соответствии с гражданским законодательством.

Акцептант вправе отозвать акцепт. Если извещение об отзыве акцепта поступило лицу, направившему оферту, ранее или одновременно с самим акцептом, акцепт считается неполученным. В этом случае договор не считается заключенным и взаимные обязательства сторон не возникают.

Гражданское законодательство Российской Федерации четко определяет момент возникновения договорных отношений. Договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта (п. 1 ст. 433 ГК РФ). Это правило действует в отношении большинства гражданско-правовых договоров (так называемых консенсуальных договоров, для совершения которых необходимо только соглашение сторон).

Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, то договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества. Данное правило, установленное в п. 2 ст. 433 ГК РФ, применяется к реальным договорам, т. е. таким, для заключения которых необходимы как согласование сторонами условий, так и передача имущества (например, договоры займа, хранения на товарном складе и др.).

Договор, подлежащий нотариальному удостоверению или государственной регистрации, считается заключенным с момента нотариального удостоверения или регистрации, если иное не установлено законом. Договоры, которые подлежат и нотариальному удостоверению, и государственной регистрации, признаются заключенными с момента регистрации.

Важное значение имеет обстоятельство, указан ли в оферте срок для ее акцепта. Когда оферта содержит срок для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, в пределах обозначенного в ней срока. Если же письменная оферта не содержит срока для акцепта, договор считается заключенным, если акцепт получен лицом, направившим оферту, до окончания срока, установленного законодательством, а если такой срок не установлен – в течение нормально необходимого для этого времени. Когда оферта сделана устно без указания срока для акцепта, договор

считается заключенным, если другая сторона немедленно заявила об акцепте оферты.

В случаях, когда своевременно направленное извещение об акцепте получено с опозданием, акцепт не считается опоздавшим, если сторона, направившая оферту, немедленно не уведомит другую сторону о получении акцепта с опозданием. Если сторона, направившая оферту, немедленно сообщит другой стороне о принятии ее акцепта, полученного с опозданием, то договор считается заключенным.

Гражданско-правовой договор

Гражданско-правовой договор может быть оформлен единым документом, подписываемым всеми участниками, совершен путем обмена письмами, телеграммами, телефонограммами, посредством факсимильной, модемной или другой электронной связи, принятием к исполнению заказа либо иным способом, позволяющим достоверно установить, что документ исходит от стороны договора. Договор, по общему правилу, может быть заключен в любой форме, предусмотренной гражданским законодательством для совершения сделок, кроме случаев, когда для договоров данного вида законом установлена определенная форма. Если стороны договорились заключить договор в определенной форме, то он считается заключенным с момента придания ему обусловленной сторонами формы, даже если в соответствии с законодательством для договоров данного вида такая форма не требуется.

Место заключения договора обычно указывается сторонами непосредственно в тексте договора. Если по каким-либо причинам место заключения в договоре не указано, то он считается заключенным в месте жительства или нахождения лица, направившего оферту. Это же правило применимо и к случаям, когда договорные отношения не оформлялись в виде единого документа, подписанного сторонами.

Заключению договора нередко предшествуют споры партнеров по поводу его условий (преддоговорные споры). Нужно иметь в виду, что, по общему правилу, если разногласия, возникшие при заключении договора, были по соглашению сторон переданы на рассмотрение суда, то условия, которые являлись предметом разногласий, определяются в соответствии с решением суда (ст. 446 ГК РФ).

Законодательством предусмотрены еще два случая, когда условия, являющиеся предметом преддоговорных споров, определяются по решению суда.

Во-первых, сторона, направившая оферту и получившая от стороны, для которой заключение договора обязательно, извещение об ее акцепте на иных условиях (например, протокол разногласий к проекту договора), вправе передать разногласия, возникшие при заключении договора, на рассмотрение суда в течение тридцати дней со дня получения такого извещения либо истечения срока для акцепта, если законодательством об отдельных видах договоров не установлен иной срок.

Во-вторых, если на проект договора, направленный стороной, для которой заключение договора обязательно, в тридцатидневный срок получен протокол разногласий, то эта сторона обязана в течение тридцати дней со дня получения протокола разногласий известить другую сторону о принятии договора в ее редакции либо об отклонении протокола разногласий. При отклонении протокола разногласий либо неполучении извещения о результатах его рассмотрения в указанный срок сторона, которая направила протокол разногласий, имеет право передать разногласия на рассмотрение суда, если для отдельных видов договоров не установлены иные правила об указанных сроках (см. ст. 445 ГК РФ).

Президиум Высшего арбитражного суда РФ указал на то, что пропуск тридцатидневного

срока, установленного ст. 445 ГК РФ для передачи протокола разногласий на рассмотрение арбитражного суда, не является основанием для отказа в принятии искового заявления. Названный срок не должен рассматриваться как срок, ограничивающий возможность заинтересованной стороны на передачу разногласий по договору в арбитражный суд. Поэтому в тех случаях, когда заинтересованная сторона передала разногласия на рассмотрение суда по его истечении, а другая сторона не возразила против этого, суд рассматривает такое исковое заявление по существу.

В случае непередачи в арбитражный суд в тридцатидневный срок оферентом или акцептантом протокола разногласий по условиям, относящимся к существенным условиям договора, договор считается незаключенным. При решении вопроса о том, относятся ли содержащиеся в протоколе разногласий условия к существенным, необходимо руководствоваться ст. 432 ГК РФ.

ГК РФ не решает вопрос о том, вправе ли сторона, для которой заключение договора обязательно, передать разногласия по договору на рассмотрение суда. Однако если они были переданы, а контрагент представил в суд свои предложения по условиям договора, то в этом случае арбитражный суд должен исходить из того, что спор передан на его рассмотрение по соглашению сторон.

Подчеркнем, что оба последних случая, когда преддоговорный спор разрешается в судебном порядке, возможны лишь тогда, когда в споре участвует сторона, для которой заключение договора является обязательным в соответствии с законодательством. В качестве примера можно привести споры, возникающие при заключении публичных договоров.

До заключения договора между сторонами возникают споры не только о его условиях, но и о самом акте заключения договора. Если сторона, для которой в соответствии с гражданским законодательством или иными законами заключение договора обязательно, уклоняется от его заключения, то другая сторона вправе обратиться в суд с требованием о понуждении заключить договор. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от заключения договора, обязана возместить другой стороне убытки, вызванные отказом заключить этот договор.

Изменение и расторжение договора

Договоры должны четко исполняться. Это одно из важнейших правил любой деятельности, особенно предпринимательской, ориентированной на получение не эпизодической, а планомерно возрастающей прибыли. Однако изменения экономической обстановки, другие причины, имеющие значение для сторон договора, нередко могут повлечь необходимость его изменения или расторжения. Как правило, изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон, кроме случаев, прямо предусмотренных законодательством или оговоренных в договоре.

По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут на основании решения суда только: 1) при существенном нарушении условий договора другой стороной; 2) в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором. Существенным считается такое нарушение договора одной из сторон, которое влечет для другой (или других) стороны такой ущерб, что потерпевший участник в значительной степени лишается того, на что он вправе был рассчитывать при заключении договора.

Например, нарушение подрядчиком сроков окончания строительных работ и превышение сметной стоимости строительства может служить основанием для расторжения

договора. Приведем пример. В арбитражный суд обратился жилищно-строительный кооператив с иском к акционерному обществу о расторжении договора подряда на строительство жилого дома вследствие существенного нарушения ответчиком условий договора, выразившегося в превышении сметной стоимости жилого дома и несоблюдении срока исполнения обязательств. Ответчик возразил против удовлетворения исковых требований, мотивируя свои доводы возникшими у него трудностями с поставкой строительных материалов и удорожанием строительства вследствие инфляции.

Согласно п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии со сметой, определяющей цену работы. Если по независящим от него причинам стоимость работ превысила смету не менее чем на 10 %, то подрядчик вправе требовать ее пересмотра (п. 3 ст. 744 ГК РФ). Что касается сроков продления строительных работ, то они могут быть изменены только по соглашению сторон. Между тем подрядчик в установленном порядке условия о повышении стоимости строительных работ и продлении срока их завершения с заказчиком не согласовал.

При таких обстоятельствах арбитражный суд обоснованно признал допущенные подрядчиком нарушения существенными и, руководствуясь ст. 450 ГК РФ, принял решение о расторжении договора.

Однако судебная практика исходит из того, что само по себе существенное нарушение договора не обязательно влечет его расторжение по решению суда. Например, Президиум Высшего арбитражного суда пришел к выводу о том, что требование о расторжении договора аренды не подлежит удовлетворению, если в разумный срок были устранены нарушения, послужившие основанием для обращения в арбитражный суд.

На рассмотрение арбитражного суда было передано заявление с просьбой о расторжении договора в связи с существенными нарушениями договора – систематическими неплатежами арендной платы, невыполнением обязательств по ремонту арендованного помещения, заключением договоров субаренды без разрешения арендодателя. В ходе разбирательства дела в заседании суда ответчик представил доказательства об устранении перечисленных нарушений. Арбитражный суд в удовлетворении исковых требований отказал, исходя из того, что, как следует из ст. 619 ГК РФ, перечисленные нарушения могут служить основанием для постановки вопроса о расторжении договора в судебном порядке только после направления арендатору письменного предупреждения о необходимости исполнения им обязательств в разумный срок. Учитывая, что допущенные арендатором нарушения условий договора, явившиеся причиной для обращения в арбитражный суд, в необходимый для этого срок устранены, у арендодателя не было оснований для предъявления такого иска.

В случае одностороннего отказа от исполнения договора полностью или частично, когда такой отказ допускается законом или соглашением сторон, договор считается соответственно расторгнутым или измененным (см. ст. 450 ГК РФ).

Правила изменения и расторжения договора в связи с существенным изменением обстоятельств установлены в ст. 451 ГК РФ. По общему правилу, существенное изменение обстоятельств, из которых стороны исходили при заключении договора, является основанием для его изменения или расторжения. Исключения из этого правила могут быть установлены договором или вытекать из его существа. Изменение обстоятельств признается существенным, когда они изменились настолько, что, если бы стороны могли это разумно предвидеть, договор вообще не был бы ими заключен или был бы заключен на значительно

отличающихся условиях.

Если стороны не достигли соглашения о приведении договора в соответствие с существенно изменившимися обстоятельствами или о его расторжении, то договор может быть расторгнут, а по основаниям, предусмотренным п. 4 ст. 451 ГК РФ (в исключительных случаях, когда расторжение договора противоречит общественным интересам либо повлечет для сторон ущерб, значительно превышающий затраты, необходимые для исполнения договора на измененных судом условиях), изменен судом по требованию заинтересованной стороны при наличии одновременно следующих условий:

1) в момент заключения договора стороны исходили из того, что такого изменения обстоятельств не произойдет;

2) изменение обстоятельств вызвано причинами, которые заинтересованная сторона не могла преодолеть после их возникновения при той степени заботливости и осмотрительности, какая от нее требовалась по характеру договора и условиям оборота;

3) исполнение договора без изменения его условий настолько нарушило бы соответствующее договору соотношение имущественных интересов сторон и повлекло бы для заинтересованной стороны такой ущерб, что она в значительной степени лишилась бы того, на что была вправе рассчитывать при заключении договора;

4) из обычаев делового оборота или существа договора не вытекает, что риск изменения обстоятельств несет заинтересованная сторона.

При расторжении договора вследствие существенно изменившихся обстоятельств суд по требованию любой из сторон определяет последствия расторжения договора, исходя из необходимости справедливого распределения между сторонами расходов, понесенных ими в связи с исполнением этого договора.

Гражданское законодательство определяет общие требования к порядку изменения и расторжения договора. Соглашение об изменении или расторжении договора должно быть совершено в той же форме, что и сам договор, если из законодательства, договора или обычаев делового оборота не вытекает иное.

Совершение конклюдентных действий может рассматриваться при определенных условиях как согласие на внесение изменений в договор, заключенный в письменной форме.

Так как иных оснований для непризнания действий арендатора акцептом не было, возражений по условиям арендной платы, предложенной арендодателем, не заявлено, действия товарищества должны расцениваться как его согласие на внесение изменений в договор аренды.

Требование об изменении или расторжении договора может быть заявлено стороной в суд только после получения отказа другой стороны на предложение изменить или расторгнуть договор либо неполучения ответа в срок, указанный в предложении или установленный законом или договором, а при его отсутствии – в тридцатидневный срок.

И наконец, нужно четко представлять себе юридические последствия расторжения и изменения договора. Согласно ст. 453 ГК РФ, при расторжении договора обязательства сторон прекращаются, а при его изменении – продолжают действовать, но уже в измененном виде.

В случае расторжения или изменения договора обязательства считаются прекращенными или измененными с момента достижения соглашения сторон об изменении или расторжении договора, если иное не вытекает из соглашения сторон или характера изменения договора. Моментом достижения такого соглашения можно считать дату его

подписания всеми участниками договора, а если договор не был оформлен в виде единого документа – дату согласия стороны (сторон), получившей (получивших) предложение о расторжении или изменении договора.

Когда договор расторгается или изменяется в судебном порядке, обязательства его участников прекращаются или изменяются с момента вступления в законную силу соответствующего решения суда.

Стороны не вправе требовать возвращения того, что было исполнено ими по обязательству до момента изменения или расторжения договора, если иное не установлено законом или соглашением сторон.

Если основанием для расторжения или изменения договора послужило существенное нарушение договора одной из сторон, другая сторона имеет право требовать возмещения убытков, причиненных расторжением или изменением договора. Данное правило применяется независимо от того, было ли оно зафиксировано в договоре.

Договор о техническом обслуживании общего имущества многоквартирного жилого дома

Для обеспечения процедуры обслуживания жилого дома ТСЖ (в лице председателя ТСЖ), либо управляющая компания, либо каждый собственник лично должны заключить договор на управление и обслуживание многоквартирного дома. Ниже приведен типовой договор. Хотя в каждом отдельном случае совсем не обязательно использовать именно этот договор.

Примерный договор о техническом обслуживании общего имущества многоквартирного жилого дома

Компания, управляющая жилищным фондом, в лице (Ф.И.О, должность), действующего на основании (доверенность, учредительный документ), именуемый в дальнейшем «Исполнитель», с одной стороны, и (Ф.И.О., паспортные данные собственников жилого помещения), проживающ (ий/ая) по адресу: _____, именуем" (ый/ая) в дальнейшем «Заказчик» (или Потребитель), с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Исполнитель принимает на себя обязательства по техническому обслуживанию общего имущества многоквартирного жилого дома, надлежащему содержанию и ремонту его инженерных систем, сантехнического и иного инженерного оборудования, мест общего пользования, при этом Потребитель принимает на себя обязательства своевременно вносить плату за техническое обслуживание общего имущества.

1.2. Объектом технического обслуживания является общее имущество многоквартирного жилого дома, расположенного по адресу: _____

В состав общего имущества многоквартирного жилого дома включаются:

а) помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме (далее – помещения общего пользования), в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи (включая построенные на законном основании за счет средств собственников помещений встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта, мастерские, технические чердаки) и технические подвалы, в

которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование);

б) крыши;

в) ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и несущие колонны);

г) ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и (или) нежилого помещения (включая окна и двери помещений общего пользования, перила, парапеты);

д) электрическое, санитарно-техническое и механическое оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры);

е) придомовая территория;

ж) внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, общедомовых приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также электрического, санитарно-технического и механического оборудования, расположенного на этих сетях;

з) внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, общедомовых приборов учета тепловой энергии, а также механического оборудования, расположенного на этих сетях;

и) внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, общедомовых приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации (ДУиППА) и внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, сетей (кабелей) от внешней границы, до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях. Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома.

1.3. Характеристика и техническое состояние объектов технического обслуживания по настоящему Договору указаны в акте осмотра общего имущества, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

Осмотр проводится представителями комиссионно с представителями обеих сторон (управляющей и эксплуатирующей организации (Исполнителя) и потребителя (Заказчика).

2. Обязанности сторон

2.1. Исполнитель обязуется:

2.1.1. Обеспечивать содержание и техническое обслуживание общего имущества в многоквартирном доме, расположенном по адресу: _____

Содержание общего имущества и техническое обслуживание в зависимости от состава,

конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый представителями Исполнителя, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан. При проведении осмотра общего имущества выполнять следующие работы:

– устранение неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров);

– устранение неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре), разборка, осмотр и очистка грязевиков, воздухоборников, компенсаторов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.;

– устранение неисправностей электротехнических устройств (смена перегоревших электролампочек в помещениях общего пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);

– прочистка канализационного лежака;

– проверка исправности канализационных вытяжек;

– проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;

– частичный ремонт кровли;

б) освещение помещений общего пользования;

в) принятие всех возможных мер для обеспечения нормативного температурно-влажностного режима в помещениях общего пользования;

г) уборку и очистку помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

д) сбор и вывоз твердых бытовых отходов в многоквартирном доме;

е) меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

ж) содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными объектами, предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома при условии целевого бюджетного финансирования;

з) уборку в зимний период: подметание свежеснегавшего снега, посыпка территорий противогололедными материалами, подметание территорий в дни без снегопада, уборка контейнерных площадок – 1 раз в сутки, очистка урн от мусора;

и) уборку в теплый (весенне– летний) период: подметание территорий в дни без осадков и в дни с осадками до 2 см, уборку газонов, уборку контейнерных площадок – 1 раз в сутки, подметание территорий в дни выпадения обильных осадков – 2 раза в сутки, выкашивание газонов – 3 раза в месяц, очистка урн от мусора – 1 раз в сутки, протирка указателей, уборка детских площадок, расположенных на придомовых территориях – 6 раз в неделю;

к) текущий ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «и» п. 1.2 настоящего Договора. (Капитальный ремонт общего имущества осуществляется при наличии целевого бюджетного финансирования);

л) осуществлять работы по подготовке дома к эксплуатации в осенне-зимний период, которые включают в себя:

- ремонт, регулировку, промывку и гидравлическое испытание систем отопления;
- укомплектование тепловых вводов, элеваторных и тепловых узлов поверенными контрольно-измерительными приборами;
- восстановление тепловой изоляции на трубопроводах в подвальных и чердачных помещениях;
- частичный ремонт кровли;
- остекление и закрытие чердачных слуховых окон;
- замену разбитых стекол окон мест общего пользования,
- ремонт входных дверей в подъездах и во вспомогательных помещениях;
- установку пружин и доводчиков на входных дверях;
- ремонт, утепление и прочистку дымоходов и вентиляционных каналов;
- ремонт труб наружного водостока;
- устранение причин подтапливания подвальных помещений, кроме грунтовых вод;
- другие работы, предусмотренные распоряжением главы управы района и префекта округа;

м) обеспечение нормального функционирования всех инженерных систем и оборудования дома (вентиляционных каналов, систем отопления, водоснабжения, электроснабжения, мусоропровода);

н) осуществление санитарного содержания лестничных клеток с выполнением следующих работ:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей, влажное подметание перед загрузочными клапанами мусоропроводов 6 раз в неделю; влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 2 раза в неделю, в домах с лифтами – 1 раз в неделю;
- мытье лестничных площадок и маршей – 2 раза в месяц, в домах с лифтами – 1 раз в месяц;
- мытье окон в местах общего пользования – 1 раз в год;
- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, шкафов для электросчетчиков, слаботочных устройств, обметание пыли с потолков – 2 раза в год;
- влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил, чердачных лестниц, почтовых ящиков – 1 раз в месяц;
- другие работы, предусмотренные распоряжением главы управы района и префекта округа.

2.1.2. Исполнитель также обязуется:

а) уведомлять Потребителя о предстоящем капитальном ремонте дома за три месяца, о ремонте мест общего пользования – за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома – за 2 суток (за исключением возникновения в сетях аварийной ситуации);

б) выполнять заявки Потребителя по устранению неисправностей и аварий в установленные сроки;

в) своевременно уведомлять Потребителя об изменении размера оплаты за услуги и капитальный ремонт дома;

г) осуществлять перерасчет платы за техническое обслуживание общего имущества в

случае их отсутствия или снижения качества предоставляемых услуг.

2.1.3. Исполнитель обязуется возмещать Потребителю убытки, причиненные вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения им своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, установленных федеральным законодательством.

2.2. Потребитель обязуется:

2.2.1. Вносить ежемесячно плату за техническое обслуживание не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

2.2.2. Соблюдать правила пользования и содержания общего имущества и придомовой территории, в том числе:

– бережно относиться к санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и в необходимых случаях сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;

– бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;

– соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования;

– выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;

– не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;

– соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных выходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

– не устанавливать, не подключать и не использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превышающей технические возможности внутридомовой электрической сети, дополнительные секции приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру без согласования с Исполнителем, а также не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации и санитарно-гигиеническим нормативам без согласования с Исполнителем;

– не создавать повышенного шума в жилых помещениях и местах общего пользования с 23.00 до 8.00;

– экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;

– содержать домашних животных в отдельных квартирах при условии соблюдения санитарно-гигиенических и ветеринарно-санитарных правил. В квартирах, где проживают несколько собственников, домашние животные могут находиться лишь при согласии других собственников;

– производить за свой счет текущий и капитальный ремонты занимаемого жилого помещения и мест общего пользования в квартире;

– обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Потребителя либо других лиц, совместно с ним

проживающих;

– не использовать теплоноситель не по прямому назначению.

2.2.3. Своевременно производить за свой счет внутриквартирный ремонт.

2.2.4. Требовать от Исполнителя возмещения убытков вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения им своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, установленных федеральным законодательством, законодательством Правительства г. Москвы.

2.2.5. Сообщать Исполнителю о совершенных сделках с жилым помещением (купля-продажа, обмен, залог, дарение и т. п.).

2.2.6. Нести иные обязанности, предусмотренные действующими законодательными и иными нормативно-правовыми актами РФ, регулирующими данный вид правоотношений.

2.2.7. Ознакомить всех совместно проживающих с ним совершеннолетних членов своей семьи с условиями настоящего Договора.

3. Права сторон

3.1. Исполнитель имеет право:

3.1.1. В случае невнесения Потребителем платы по настоящему Договору в течение 3 месяцев и более или нарушения подп. 2.2.2 настоящего Договора, Исполнитель подает в суд иск о взыскании с Потребителя задолженности по настоящему Договору и (или) причиненный ущерб в размере реальных убытков.

3.1.2. Осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством.

3.2. Потребитель имеет право:

3.2.1. Получать услуги, предоставляемые в соответствии с настоящим Договором в надлежащем объеме и качестве, в частности:

Общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителя) в состоянии, обеспечивающем:

а) соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;

б) безопасность проживания граждан;

в) доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также на придомовой территории;

г) соблюдение прав и законных интересов собственников и нанимателей жилых помещений;

д) постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006;

е) поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства и реконструкции многоквартирного дома.

3.2.2. Требовать от Исполнителя возмещения убытков путем перерасчета платежей, произведенных по настоящему Договору, вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по настоящему Договору, в размере и порядке, определяемых в соответствии с действующим законодательством.

4. Платежи по Договору

4.1. Размер платы за пользование услугами по исполнению Договора определяется сторонами настоящего Договора на общем собрании собственников дома, с учетом площади занимаемого жилого помещения, иных количественных и качественных характеристик жилого помещения и жилого дома, нормативов и качества предоставления услуг.

4.2. Плата по настоящему Договору вносится потребителем ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за прожитым месяца.

4.3. Размер платы по настоящему Договору и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются Исполнителем в соответствующем платежном документе, предъявляемом Потребителю.

4.4. Перерасчет платы по Договору производится Исполнителем в установленном действующим законодательством порядке.

5. Изменение Договора и урегулирование споров

5.1. Все изменения Договора оформляются дополнительным соглашением, подписываются сторонами в соответствии с условиями Договора, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

5.2. Договор может быть изменен как по соглашению сторон, так и по решению суда в случаях, установленных законом.

5.3. Договор подлежит изменению независимо от согласия сторон в случае принятия закона или другого нормативного акта, устанавливающих обязательные для сторон иные правила, чем те, которые действовали при заключении настоящего Договора.

6. Ответственность сторон

6.1. Исполнитель несет ответственность за объем, режим и качество услуг, предоставляемых Потребителю в рамках настоящего Договора в соответствии с законодательством РФ.

6.2. Исполнитель освобождается от ответственности за вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу Потребителя, а также от ответственности за нарушение качества предоставления услуг по настоящему Договору, если докажет, что негативные последствия произошли вследствие непреодолимой силы (землетрясение, ураган, наводнение и т. п.).

6.3. Ликвидация последствий аварий, происшедших по вине Потребителя или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивается за счет Потребителя.

6.4. Потребитель несет персональную ответственность за нарушение требований настоящего Договора, а также действия других членов семьи и лиц, временно проживающих в жилом помещении.

6.5. Потребитель несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством.

7. Прочие условия

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания сторонами в установленном порядке и действует до « » 20 г.

7.2. В случае возникновения разногласий, не урегулированных путем переговоров, заинтересованная сторона может обратиться в суд.

7.3. Ни одна из сторон не несет ответственности за полное или частичное неисполнение своих обязательств, вследствие форс-мажорных обстоятельств, таких как землетрясение, наводнение и другие стихийные бедствия.

7.4. В случае аварии, поломки оборудования, происшедших по вине Потребителя, устранение их производится за счет Потребителя.

7.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Исполнителя, второй – у Потребителя.

Приложения:

1. Акт осмотра общего имущества многоквартирного дома.
2. Справка по расчету платы за услуги, предоставляемые по настоящему Договору.

Исполнитель Подпись М.П. Потребитель Подпись М.П.

Договор найма жилого помещения

Договор краткосрочного найма жилого помещения

«__» _____ 2012__ г.

Гр.(ФИО) _____, именуемый в дальнейшем «Наймодатель», с одной стороны, и гр.(ФИО) _____, именуемый в дальнейшем «Наниматель», с другой стороны, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Наймодатель передает Нанимателю во временное пользование (внаем), а Наниматель получает изолированное жилое помещение (далее Недвижимость), представляющее собой: _____, расположенное по адресу: _____, состоящее из: _____ комнат, общей площадью _____ кв. м, жилой площадью _____ кв. м, кухня _____ кв. м, на _____ этаже, (далее – жилое помещение) во временное возмездное владение и пользование для проживания.

1.2. Вместе с Нанимателем в указанной Недвижимости будут проживать:

Наличие телефона: тел. № _____.

1.4. Характеристика жилого помещения на момент его передачи Нанимателю указывается в Приложении № 1 к Договору – Передаточном акте, являющемся неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.5. Жилое помещение принадлежит гр. _____ на основании _____ (Договор передачи жилого помещения в собственность, договор купли" продажи, договор мены, договор дарения, свидетельство о праве на наследство, справка ЖСК о выплаченном пае, решение суда). Наймодатель передает жилое помещение с имуществом, указанным в Приложении № 1.

1.6. Настоящий договор считается заключенным с момента его подписания сторонами и прекращает свое действие «__» _____ 20__ г.

1.7. Наниматель осмотрел жилое помещение до заключения настоящего Договора и не имеет претензий к его месторасположению, техническим характеристикам и состоянию.

2. Обязанности и права наймодателя

2.1. Наймодатель обязуется:

2.1.1. Передать Нанимателю по передаточному акту жилое помещение, пригодное для проживания, отвечающее необходимым санитарным и техническим требованиям, обычно предъявляемым к жилым помещениям, свободное от проживания каких-либо лиц.

2.1.2. При выезде Нанимателя из жилого помещения вернуть ему страховой депозит после предъявления Нанимателем Наймодателю оплаченных счетов, квитанций, согласно п. 4.5 Договора и подтверждения сохранности переданного внаем

имущества, за вычетом соответствующих задолженностей Нанимателя по платежам и/или возмещению имущественного вреда.

2.1.3. Предупредить Нанимателя о готовящемся отчуждения жилого помещения (мене,

продаже, дарении и т. д.) не позднее чем за один месяц до отчуждения.

2.1.4. Нести ответственность за недостатки сданного внаем жилого помещения и находящегося в нем имущества, препятствующие пользованию им, даже если во время заключения Договора Наймодатель не знал об этих недостатках.

2.1.5. Устранять последствия аварий и повреждений оборудования и имущества, произошедших не по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц, своими силами и средствами.

2.1.6. Предоставить Нанимателю возможность проживать в жилом помещении в течение _____ календарных дней со дня получения Нанимателем от Наймодателя извещения о досрочном прекращении настоящего Договора. Извещение должно быть оформлено письменно.

2.2. Наймодатель вправе _____ осуществлять проверку состояния жилого _____ (периодичность) помещения и находящегося в нем имущества в предварительно согласованное с Нанимателем время.

2.3. Наймодатель гарантирует, что на момент подписания настоящего Договора:

Он вправе распоряжаться жилым помещением на основании документа о праве (п. 1.5) или доверенности № _____ от «_____» _____ 20__ года, удостоверенной нотариусом _____, № в реестре _____, жилое помещение не сдано внаем, не отчуждено, не находится под залогом, арестом, не обременено правами пользования/проживания третьих лиц;

получено необходимое в соответствии с законодательством согласие всех собственников и/или совершеннолетних пользователей помещения на заключение настоящего Договора.

3. Обязанности и права нанимателя

3.1. Наниматель обязан:

3.1.1. Использовать жилое помещение исключительно по прямому назначению помещения, только для собственного проживания и проживания лиц, указанных в пункте 1.2. Договора.

3.1.2. Своевременно вносить плату за пользование жилым помещением, в согласованном с Наймодателем порядке, а также платежи, согласно п. 4.5 настоящего Договора и предоставлять по требованию Наймодателя оплаченные счета, квитанции по указанным платежам.

3.1.3. Содержать помещение в чистоте и исправности, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

3.1.4. Бережно относиться к имуществу, находящемуся в жилом помещении.

3.1.5. Устранять последствия аварий, произошедших в жилом помещении по вине Нанимателя и/или проживающих с ним лиц.

3.1.6. Не нарушать права и интересы владельцев прилегающих помещений при пользовании жилым помещением.

3.1.7. Беспрепятственно допускать Наймодателя в жилое помещение в соответствии с п. 2.2 настоящего Договора.

3.1.8. Возвратить Наймодателю жилое помещение, находящееся в нем имущество, в том же состоянии, в котором они были переданы Нанимателю, с учетом их естественного физического износа, возвратить ключи от помещения по истечении срока найма, установленного Договором.

3.1.9. В случае обнаружения хищения, нанесения ущерба имуществу Наймодателя в результате пожара, залива, противоправных действий третьих лиц и т. д. незамедлительно известить об этом Наймодателя, а при его отсутствии – заявить об этом в соответствующие компетентные органы.

3.1.10. Своевременно передавать Наймодателю все документы и почтовые отправления, а также любую предназначенную для Наймодателя информацию.

3.1.11. Наниматель не вправе без письменного предварительного согласования с Наймодателем:

3.1.12. Устанавливать какое-либо дополнительное санитарно-техническое или иное оборудование в жилом помещении (укрепление дверей, установка сигнализации, охранных систем и т. д.).

3.1.13. Передавать жилое помещение третьим лицам, вселять временных жильцов, а также сдавать жилое помещение в поднаем.

3.1.14. Осуществлять переустройство и реконструкцию жилого помещения.

3.1.15. Вселять в жилое помещение иных лиц, кроме лиц, указанных в п. 1.2 настоящего договора.

4 . Платежи и порядок расчетов

4.1. Плата за наем жилого помещения в месяц составляет рублевый эквивалент _____ долларов США по курсу Банка России на день оплаты, но не ниже _____ рублей.

4.2. Плата за наем жилого помещения производится: _____ не позднее (периодичность) _____ числа текущего месяца за месяц вперед.

4.3. Установленная плата за наем жилого помещения не подлежит изменению в течение всего срока найма, если иное не будет предусмотрено дополнительным соглашением сторон.

4.4. Оплату квартплаты, абонентской платы за телефон и коммунальных услуг, за исключением указанных в п. 4.5 Договора, осуществляет Наймодатель.

4.5. Оплату междугородних и международных телефонных переговоров, иных платных услуг телефонной связи, сети Internet (глобальной компьютерной сети), а также потребляемой электроэнергии производит Наниматель, согласно тарифам соответствующих организаций.

4.6. При наличии на момент выезда Нанимателя из жилого помещения любых задолженностей и/или неоплаченных счетов, обязанность погашения/оплаты которых в соответствии с Договором возложена на Нанимателя, соответствующие денежные суммы подлежат удержанию Наймодателем из суммы страхового депозита (п. 6.1).

5. Ответственность сторон и порядок досрочного прекращения договора

5.1. Досрочное прекращение Договора возможно вследствие его досрочного расторжения или вследствие одностороннего отказа любой из сторон от его исполнения по основаниям, указанным в настоящем Договоре.

5.2. Односторонний отказ от исполнения Договора до истечения срока, указанного в п. 1.7, может быть произведен любой стороной при систематическом нарушении другой стороной условий настоящего Договора.

5.3. Расторжение настоящего Договора в порядке одностороннего отказа производится посредством направления одной из сторон Договора другой стороне соответствующего письменного уведомления с указанием причины отказа не позднее чем за тридцать

календарных дней до даты расторжения Договора.

5.4. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Нанимателя, при соблюдении Наймодателем условий настоящего Договора, возврат Нанимателю части денег, пропорциональной неиспользованному сроку найма, может быть произведен только по его добровольному желанию.

5.5. В случае одностороннего отказа от исполнения Договора по инициативе Наймодателя, при соблюдении Нанимателем условий настоящего Договора, Наймодатель возвращает Нанимателю уплаченную Нанимателем часть суммы за неиспользованный срок найма и выплачивает неустойку в размере месячной платы за наем жилого помещения.

5.6. При невнесении Нанимателем платы за жилое помещение более двух раз подряд настоящий Договор считается расторгнутым.

5.7. Наниматель несет полную материальную ответственность за ущерб, причиненный жилому помещению и/или имуществу Наймодателя, за вред, причиненный владельцам прилегающих помещений, независимо от того, является ли этот ущерб результатом умышленных действий или результатом неосторожности Нанимателя и/или лиц, с ним проживающих.

5.8. При просрочке платежей по настоящему Договору Наниматель уплачивает Наймодателю неустойку в размере 1 % от суммы задолженности за каждый день просрочки.

5.9. Прекращение либо расторжение настоящего Договора не освобождает Нанимателя от исполнения обязательства согласно п. 5.6 Договора.

5.10. Если в процессе исполнения настоящего Договора будет выявлен факт нарушения Наймодателем п. 2.3 Договора, а именно факт сообщения им недостоверных сведений, препятствующих либо делающих невозможным исполнение Договора, Наймодатель обязан уплатить Нанимателю штраф в размере месячной ставки платы за наем.

5.11. При обнаружении Нанимателем в процессе исполнения настоящего Договора задолженности Наймодателя по платежам за жилое помещение, которая затрудняет или делает невозможным нормальное использование жилого помещения для проживания (отключение электроэнергии, газа и т. д.), Наниматель вправе самостоятельно погасить выявленную задолженность за счет причитающейся Наймодателю суммы арендной платы.

5.12. Стороны освобождаются от ответственности за невыполнение своих обязательств по настоящему Договору, если причиной этому явились обстоятельства непреодолимой силы и/или факторы, не поддающиеся их контролю и находящиеся вне власти сторон, как то: стихийные бедствия, вооруженные конфликты, нормативные акты органов государственной власти и государственного управления, существенно затрудняющие или делающие невозможным исполнение принятых по Договору обязательств.

6. Особые условия

6.1. По требованию Наймодателя Наниматель обязуется передать ему страховой депозит в обеспечение оплаты междугородних, международных телефонных переговоров, других платных услуг связи, в том числе сети Internet (глобальной компьютерной сети), оказанных на телефонный номер Наймодателя, иных платных услуг по обслуживанию жилого помещения, обязанность оплаты которых лежит на Нанимателе, а также в обеспечение сохранности переданного Нанимателю имущества. Страховой депозит подлежит возврату Нанимателю в день окончания либо расторжения договора, при этом Наймодатель вправе уменьшить сумму возвращаемого депозита на сумму не произведенных Нанимателем платежей и/или на сумму ущерба, нанесенного имуществу Наймодателя.

6.2. В целях получения правовых гарантий по настоящему Договору Наниматель лично удостоверяется в подлинности представленных Наймодателем документов о праве и проверяет их содержание до подписания настоящего Договора.

6.3. Перечисленные в п. 1.2 настоящего Договора лица, проживающие совместно с Нанимателем, несут все обязанности по настоящему Договору наравне с Нанимателем.

6.4. Неотделимые улучшения, произведенные в жилом помещении Нанимателем без письменного согласования с Наймодателем, переходят к Наймодателю без возмещения их стоимости.

7. Заключительные положения

7.1. Стороны ознакомлены с текстом настоящего Договора и полностью с ним согласны.

7.2. Настоящий договор содержит весь объем соглашений между сторонами в отношении предмета настоящего договора, которые отменяют и делают недействительными все другие обязательства или представления, которые могли быть приняты или сделаны сторонами в устной или письменной форме до заключения настоящего договора.

7.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору действительны при условии их составления в письменной форме и подписания обеими сторонами.

7.4. При возникновении споров стороны будут стремиться урегулировать их путем переговоров, а при недостижении согласия – в судебном порядке.

7.5. По вопросам, не предусмотренным настоящим Договором, стороны руководствуются законодательством Российской Федерации.

7.6. Настоящий Договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой стороны.

8. Адреса сторон

Наймодатель

ФИО _____

Паспортные данные: _____

Дата и место рождения _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Наниматель

ФИО _____

Паспортные данные: _____

Дата и место рождения _____

Адрес регистрации: _____

Телефон: _____

Подпись: _____ Подпись: _____

Приложение к договору

Расписка

Я, (Ф.И.О.) _____

Паспорт серия _____ № _____ выдан

(кем, когда) _____ от гр.

(Ф.И.О.) _____

(передал/получил)

паспорт серия _____ № _____ выдан (кем, когда)

Единый информационно-расчетный центр (ЕИРЦ)

В соответствии с постановлением Правительства г. Москвы № 617-ПП от 29 июля 2003 года «О работе единых информационно-расчетных центров (ЕИРЦ) и мерах по совершенствованию их деятельности», в целях развития системы начисления, сбора, распределения и учета платежей населения и других потребителей жилищно-коммунальных и прочих услуг, созданной в городе Москве в рамках реализации жилищно-коммунальной реформы, Правительство Москвы постановило:

– создать до 1 апреля 2005 года в Центральном, Северном, Северо-Восточном, Восточном, Юго-Восточном, Южном, Юго-Западном и Западном административных округах города Москвы государственные учреждения – единые информационно-расчетные центры административных округов города Москвы (далее – ГУ ЕИРЦ АО);

– установить, что основными видами деятельности ГУ ЕИРЦ АО являются:

- начисление платежей и выполнение функций жилищных организаций по начислению платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги нанимателям по договорам найма или социального найма, арендаторам, владельцам, собственникам жилых и нежилых помещений, иным организациям, финансируемым из бюджета, включая бюджетные учреждения социальной сферы, формирование и доставка единого платежного документа;

- организация приема и выполнение функций жилищных организаций по приему населения и предоставление жителям информации о начислениях и оплате за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги;

- информационный обмен и взаимодействие с участниками системы расчетов за жилые и нежилые помещения, коммунальные и прочие услуги через ГУ ЕИРЦ АО (ресурсоснабжающими организациями, жилищными организациями, ГУП ДЕЗ и пр.);

- поддержка программно-аппаратного комплекса и системы электронного документооборота отделов ГУ ЕИРЦ АО;

- сбор и передача в органы регистрационного учета документов для регистрации граждан по месту пребывания и месту жительства;

- ведение базы данных и предоставление жилищным и ресурсоснабжающим организациям информации, необходимой для ведения учета платежей за жилые помещения, коммунальные и прочие услуги и ресурсы;

- информационное взаимодействие с государственными унитарными предприятиями «Дирекция единого заказчика» (далее – ГУП ДЕЗ), обеспечивающее выполнение функций, возложенных на ГУ ЕИРЦ АО и ГУП ДЕЗ, в рамках регламента, утвержденного первым заместителем мэра Москвы в Правительстве Москвы, руководителем Комплекса городского хозяйства Москвы.

Сегодня Единые информационно-расчетные центры Москвы (ЕИРЦ) формируют единый платежный документ, обеспечивают транзитный платеж всем поставщикам услуг, не задерживая их на своем счету.

Единый платежный документ (ЕПД)

К счастью, прошли те времена, когда владельцы квартир бережно хранили и заполняли от руки книжечки «на газ», «на свет», «на воду». Теперь мы практически за все платим с помощью единого платежного документа (ЕПД). Несмотря на то что эта практика в Москве существует уже давно, все равно время от времени возникают вопросы, что же такое ЕПД и как им пользоваться.

Как формируется единый платежный документ? Какие преимущества при расчетах за жилищные услуги он дает жителям и управляющим компаниям, которые переходят на систему расчетов через ГУ ИС?

Вот уже несколько лет жители Москвы ежемесячно получают единый платежный документ (ЕПД) на оплату жилищно-коммунальных услуг. Единая «платежка» на первый взгляд может показаться совершенно обычной квитанцией. На самом деле создание ЕПД – достаточно сложный процесс. Итак, давайте вместе пройдем по всем этапам формирования этого документа.

Чтобы появился ЕПД, необходима, во-первых, огромная база данных, содержащая адреса и фамилии собственников и нанимателей жилых помещений, перечень услуг, сведения о мерах социальной поддержки, положенных жителям. Весь этот массив информации обрабатывается компьютерной программой, которая и сводит данные по каждой конкретной квартире на одном листе бумаги.

Важнейший этап создания ЕПД – это учет мер социальной поддержки при формировании начислений. Чтобы процесс шел без сбоев, ГУ «Инженерная служба города Москвы» и ГУ «Московский городской центр жилищных субсидий» (ГЦЖС) подписали регламент информационного взаимодействия, в соответствии с которым ГУ ГЦЖС в электронном виде предоставляет в ГУ ИС всю информацию о мерах социальной поддержки. Стоит отметить, что регламент весьма эффективен: информация предоставляется ежемесячно – в установленные сроки и в автоматическом режиме.

Весьма трудоемкой процедурой при формировании начислений является сбор, обработка, анализ и ввод данных по показаниям общедомовых приборов учета – ОДПУ – и индивидуальных приборов учета – ИПУ. И эти хлопоты берет на себя ГУ ИС. Жители столицы знают, что существуют разные способы передачи показаний квартирных счетчиков в абонентский отдел ГУ ИС: по телефону, по факсу, с помощью сети Интернет.

Кроме того, в абонентских отделах ГУ ИС установлены специальные ящики для письменных сообщений о показаниях приборов учета. В некоторых районах Москвы уже внедряется автоматизированный съем показаний ИПУ, и здесь жителям никуда ходить и звонить не нужно. В дальнейшем такая практика будет распространена на весь город. Здесь же немаловажно упомянуть о перерасчете за холодную воду при отсутствии индивидуальных приборов учета. Заканчивается лето, все возвращаются в город из отпусков.

Срок предоставления документов для производства перерасчета по временному отсутствию составляет 30 дней, сам же перерасчет производится при отсутствии на месте постоянной регистрации более пяти календарных дней. Что касается документов, подтверждающих временное отсутствие, это могут быть авиа– и ж/д билеты, путевки, справки, заверенные председателем садового товарищества (перерасчет производится по справке при отсутствии по месту постоянной регистрации не более 90 дней, если же вы

были на даче в течение более длительного срока, вам необходимо представить справку, заверенную в местной администрации, и другие документы, предусмотренные постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.).

Следующий важный момент – взаимодействие с банками. Между ГУ ИС и рядом банков заключены договоры на прием платежей за ЖКУ, что очень удобно для жителей. Более того, в ОАО «Банк Москвы», который является финансовым оператором при расчетах через ГУ ИС, действует система, которая позволяет любому жителю, знающему свой код плательщика, произвести платеж и без ЕПД (так называемая биллинговая система).

После окончательного формирования ЕПД в электронном виде его распечатывают и доставляют по адресу потребителя. ЕПД удобен и тем, что в него включены почти все услуги, которыми мы пользуемся ежемесячно. В некоторых районах Москвы в порядке эксперимента по ЕПД уже оплачивают и электроэнергию. Результаты эксперимента признаны успешными, а это означает, что границы его будут расширяться. ЕПД открыт для новых видов платежей. По ЕПД можно рассчитываться, например, за пользование Интернетом.

Система ГУ ИС не стоит на одном месте и продолжает совершенствоваться. Теперь в ЕПД, для удобства жителей, появилась новая строка, в которой можно увидеть наименование управляющей организации (УО), которая осуществляет обслуживание вашего дома. Это сделано для того, чтобы житель знал, кто обслуживает его дом и куда следует обращаться по всем вопросам, касающимся обслуживания и управления домом.

Еще один важный вопрос – подлинность ЕПД. В нынешних непростых экономических условиях это особенно актуально. Как отличить настоящий ЕПД от фальшивки? Прежде всего, необходимо уметь читать этот документ и знать минимальные параметры, идентифицирующие вас и вашу квартиру. Любой ЕПД содержит в себе: персональную информацию о плательщике, т. е. фамилию, имя и отчество; адрес – наименование улицы, номер дома, корпуса, строения, квартиры; штрих-код, который несет в себе информацию о коде плательщика, плательщике, адресе, периоде оплаты; информацию об объемах предоставленных услуг и ресурсов, тарифы на эти услуги, сумму, предъявленную к оплате; информацию о мерах социальной поддержки (льготы и субсидия на оплату ЖКУ).

Необходимо отметить, что жителям следует оплачивать сумму, строго соответствующую той, что указана в ЕПД. Если вы самостоятельно вносите какие-либо изменения в ЕПД, то могут возникнуть сложности при распределении денежных средств. Если же вы не согласны с данными, указанными в ЕПД, или у вас возникают какие-либо вопросы, звоните в абонентский отдел ГУ ИС района по телефону, указанному в ЕПД.

Наиболее частые вопросы, задаваемые жителями при обращении в ЕИРЦ

Рассмотрим вопросы, которые часто задают жители при обращении в ЕИРЦ.

Какие документы должен предъявить житель, чтобы получить копию ФЛС нанимателя или копию карточки учета для собственника жилого помещения?

Копия финансового лицевого счета выдается жителю при предъявлении паспорта с отметкой о регистрации по данному адресу или по доверенности. Если собственник не зарегистрирован на принадлежащей ему собственности, он предоставляет паспорт и свидетельство о регистрации права на собственность.

Какие документы должен предъявить житель, чтобы получить справки об отсутствии задолженности и об оплате ЖКУ?

Справка об отсутствии задолженности и справка об оплате за ЖКУ выдается жителю при предъявлении паспорта с отметкой о регистрации по данному адресу или по доверенности. Желательно предъявить последние оплаченные квитанции с учетом текущего месяца. Если собственник не зарегистрирован на принадлежащий ему собственности, он предоставляет паспорт, свидетельство о регистрации права на собственность.

Можно ли самому откорректировать квитанцию?

Квитанции с пометками и исправлениями банками не принимаются. Необходимо обратиться в ЕИРЦ (ближайший отдел приема населения).

Какие документы необходимы для открытия финансово-лицевого счета для нанимателей жилого помещения (или коммерческого найма)?

Паспорт. Договор социального найма (или коммерческого найма) – оригинал и копия.

Выписка из распоряжения Департамента жилищной политики и жилищного фонда – оригинал и копия.

Какие документы нужны для открытия карточки учета для собственников жилого помещения?

Паспорт. Договор купли-продажи (дарения и т. п.) – оригинал и копия. Свидетельство о государственной регистрации права собственности – оригинал и копия.

Какие нужны документы, чтобы оплачивать коммунальные услуги по месту своего фактического проживания?

Для оплаты коммунальных услуг по месту фактического проживания необходимо, чтобы наниматель (собственник) жилого помещения написал заявление на имя начальника ЕИРЦ с просьбой начислить коммунальные услуги на граждан, фактически проживающих по данному адресу. Рекомендуем установить квартирные приборы учета водопотребления для оплаты за фактический расход воды.

Что означает статья «Страхование» в ЕПД за жилищно-коммунальные услуги?

Оплатив ЕПД с учетом страхования, вы автоматически заключаете договор со страховой компанией. Согласно постановлению Правительства г. Москвы № 821-ПП от 01.10.2002 г. при наличии оплаченной страховки в случае пожара или аварии Правительством Москвы гарантируется:

- при повреждении жилого помещения – выплата безвозмездной субсидии в дополнение к выплате страховой компании;
- при признании жилого помещения непригодным для проживания – предоставление

другого благоустроенного жилого помещения.

Подробную информацию можно получить в страховой организации «ВСК» по телефону (495) 739-57-06. Льготные условия страхования обеспечивает Правительство Москвы.

Можно ли оплатить жилищно-коммунальные услуги без ЕПД?

В настоящее время работает биллинговая технология расчетов за жилье и коммунальные услуги. При этом наличие платежного документа при оплате не требуется, нужно знать ваш 10-значный код плательщика и период оплаты. После оплаты выдается чек-ордер. Сохранять чеки-ордера вместе с квитанциями нужно в течение трех лет. При уничтожении платежных документов по истечении сроков давности необходимо произвести сверку платежей в отделе приема ЕИРЦ.

Куда обратиться для оформления льготы по оплате за ЖКУ, если получено удостоверение «Ветеран труда»? Какие еще нужны документы?

Вам необходимо подойти в отдел приема ЕИРЦ с паспортом, документом дающим право на льготу (удостоверение «Ветеран труда», пенсионное удостоверение и пенсионное страховое свидетельство и копии этих документов).

Что такое единый жилищный документ (ЕЖД)?

Единый жилищный документ выдается в отделе приема населения по месту жительства. ЕЖД включает в себя сведения:

выписку из домовой книги, копию финансового лицевого счета, справку о проверке жилищных условий, справку о наличии/отсутствии задолженности об оплате за ЖКУ.

Почему в ЕПД сумма за холодную и горячую воду по ДПУ каждый месяц изменяется?

Оплата за воду производится по показаниям домового прибора учета. Так как объем потребления воды из месяца в месяц различны, это отражается на начислении. В случае если в квартире установлены ИПУ, к оплате выставляют суммы, соответствующие показаниям ваших приборов учета по воде за предыдущий месяц.

Будут ли скидки по оплате квартиры у проживающих на первом этаже?

Согласно приложению 4 к постановлению правительства г. Москвы № 1294-ПП от 01.12.2009 г., цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей и собственников в многоквартирных домах различаются в зависимости от этажа и набора удобств. Поэтому плата в квартирах со всеми удобствами (с лифтом и мусоропроводом), расположенных на втором и последующих этажах, составляет 9 руб. за кв. м; для жилых помещений, расположенных на первых этажах дома, – 7 руб. 84 коп. за кв. м.

Как сделать перерасчет за время отсутствия (дачный период и т. д.) по месту жительства?

В соответствии с постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам», для перерасчета платы за коммунальные услуги (КУ) в период временного отсутствия житель, родственник жителя или другое заинтересованное лицо, при временном отсутствии более 5 полных календарных дней подряд, заполняет письменное заявление по форме в соответствии со случаем временного отсутствия и подает его в ЕИРЦ в течение месяца после окончания периода временного отсутствия и прикладывает документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия жителя и (или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. При ожидаемом отсутствии жителя более 1 года заявление подают заранее на период будущего временного отсутствия с последующим подтверждением отсутствия необходимыми документами в течение одного месяца после окончания

временного отсутствия.

При наличии в жилом помещении ИПУ нет необходимости представлять справки о временном отсутствии для проведения перерасчета. Индивидуальные приборы учета водопотребления позволяют платить только за фактический расход воды, не зависеть от остальных потребителей в доме и не производить оплату за водоснабжение в следующих случаях:

- утечки в квартирах и доме;
- проживание незарегистрированных граждан;
- перераспределение объемов воды по общедомовым приборам учета (ОДПУ) (в случае временного отсутствия по месту жительства соседей или несвоевременной сдаче ими показаний ИПУ), влекущие доборы в следующих месяцах.

Изменилась форма собственности квартиры. Нужно ли сообщать в ЕИРЦ?

При изменении формы собственности жилого помещения обязательно нужно предоставить оригинал и копию документов в отдел приема населения ЕИРЦ по месту жительства.

Имею льготы как «Ветеран труда» и инвалид. Какая льгота будет учтена?

В ЕИРЦ необходимо предоставить копии документов на обе льготы. Будет учтена та льгота, которая наиболее выгодна льготнику по каждой статье оплаты за квартиру.

Можно ли оплатить долг по квартире частями?

Если в связи со сложным материальным положением вы не можете одновременно погасить задолженность за жилищно-коммунальные услуги, имеется возможность оформить соглашение о погашении долга в рассрочку с вашей управляющей организацией.

Документ на льготу по оплате за ЖКУ жильцы принесли в ЕИРЦ позже срока начала действия льготы. Будет ли сделан перерасчет?

Учет льгот при начислении платежей за жилищно-коммунальные услуги производится с месяца, когда был предоставлен документ (удостоверение «Ветеран труда», справка об инвалидности и т. д.), подтверждающий это право (постановление Правительства Москвы № 850-ПП от 07.12.2005 г. «О порядке и условиях обеспечения мер социальной поддержки граждан по оплате жилья и коммунальных услуг»).

Почему в квитанции по оплате за ЖКУ выставляют оплату за отопление ежемесячно, включая летний период?

Граждане оплачивают услуги отопления жилого помещения исходя из перемножения общей площади квартиры на среднемесячное количество тепловой энергии, приходящейся на 1 кв. м площади (Гкал/м²) и цены, по утвержденным для данной услуги ставкам в течение всего года. С января 2010 года начисление за отопление производится из расчета среднемесячного объема потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год согласно п. 21 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам (утверждены постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г.).

Информация об объемах потребления тепловой энергии по домам предоставляется поставщиком тепла – ОАО «МОЭК» и управляющей организацией. В целях исключения значительного увеличения финансовой нагрузки на жителей города непосредственно в отопительный период и удобства производимых расчетов, плата за услуги отопления распределяется равномерно на весь год. При этом расчеты за услуги отопления производятся ежемесячно.

Каков срок оплаты за квартиру?

Плата за жилищно-коммунальные услуги является обязательной. Граждане обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Согласно п. 1 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, «плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем». Напоминаем, что несвоевременное внесение платы за жилищно-коммунальные услуги нарушает нормальный режим работы организации, выполняющей в вашем доме функции управления, и ресурсоснабжающих компаний.

Оплата запирающего устройства

Стоимость услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств установлена постановлением Правительства Москвы № 1343-ПП от 08.12.2009 г.: домофон – 57 руб., автоматическое запирающее устройство с электромагнитным замком – 42 руб., механический кодовый замок – 24 руб.

По постановлению Правительства г. Москвы № 267-ПП от 15.04.2003 г., семьям, получающим жилищные субсидии на жилищные и коммунальные услуги, предоставляются субсидии на оплату услуг по техническому обслуживанию запирающих устройств в полном объеме.

Помимо терроризма существует, к сожалению, много других неблагоприятных факторов существования современного общества, например бродяжничество, хулиганство и прочее. Вот что было указано в распоряжении премьер-министра Правительства г. Москвы № 872-РП от 12.08.1997 г. «О наведении порядка в подъездах жилых домов в свете реализации программы реформирования жилищно-коммунального хозяйства»: «Как показывают проверки, во многих подъездах жилых домов отсутствует элементарный порядок. Входные двери, двери на чердаки и в подвалы неисправны; остекление и отопление на лестничных клетках нарушено; стены, полы и мусоропроводы требуют ремонта и регулярной уборки; чердачные и подвальные помещения зачастую стали пристанищем бродяг и хулиганствующих подростков». Поэтому запирающие устройства было предложено установить для сохранения собственности жителей многоквартирного дома и их безопасности.

Граждане на добровольной основе решением общего собрания жильцов принимают решение об установке запирающего устройства или домофона. Расчеты ведутся через ЕИРЦ, отдельной строкой в едином платежном документе. По вопросу, куда идут деньги по обслуживанию запирающего устройства, приведу простой пример: замена одного только доводчика двери, как нам сообщили в организации, обслуживающей запирающие устройства, обойдется в 1500 руб.

Что включает в себя статья «Содержание и ремонт жилых помещений»?

Согласно п. 4 приложения 4 к постановлению Правительства г. Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2010 год», плата за содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

В приложении 6 к постановлению Правительства г. Москвы № 465 от 4 июня 1996 г. «О нормативах Москвы по эксплуатации жилищного фонда» указаны работы, выполняемые при технических осмотрах и по заявкам населения в счет платы за техническое обслуживание зданий.

Кто имеет льготы на оплату телевизионной антенны?

Согласно постановлению Правительства Москвы № 170-ПП от 29.03.2005 г. и распоряжению мэра Москвы № 698-РМ от 08.07.1998 г. установлены льготы в размере 50 % от действующего тарифа за услуги по распространению (трансляции) телевизионных программ в общегородских сетях кабельного телевидения (коллективной телевизионной антенне) для:

- одиноко проживающих пенсионеров, получающих субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг;
- одиноко проживающих инвалидов;
- семей, состоящих из пенсионеров и получающих субсидию на оплату жилья и коммунальных услуг;
- Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы.

Если потеряно ЕПД, как получить копию документа для оплаты?

Вам необходимо прийти в бухгалтерию отдела приема населения по месту жительства с паспортом и получить дубликат ЕПД. Вы можете получить квитанцию по факсу (499) 734-44-05, повторно по почте или подать заявку на получение квитанции по электронной почте okno@z-eirc.ru. Этот электронный адрес защищен от спам-ботов, для его просмотра у вас должна быть включена программа Javascript. Нужно указать при этом ваши фамилию, адрес, код плательщика и месяц оплаты. Для пользователей сайта [www.gu-is.ru\(epd.ru\)](http://www.gu-is.ru(epd.ru)) существует возможность распечатать дубликат ЕПД с домашнего компьютера, воспользовавшись услугой «Личный кабинет». Рекомендуем получить доступ к этому сервису в отделе приема.

Где можно оплатить квитанцию за ЖКУ без процентов банка?

С 01.06.2010 г. при оплате ЖКУ через банки и платежные системы помимо суммы начислений за ЖКУ дополнительно оплачивается комиссионное вознаграждение за прием платежей. Размер комиссионного вознаграждения будет зависеть от выбранной вами кредитной организации, через которую осуществляется внесение платы за ЖКУ. Тариф за прием платежей ЖКУ устанавливается кредитной организацией (банком) и соответствует дате внесения платежа. На сегодняшний день действуют следующие тарифы.

ОАО Московский банк Сбербанка России:

- при оплате через операционно-кассового работника – 2 %;
- при оплате через удаленные каналы доступа и по длительному поручению – 0,5 %;

ОАО «Банк Москвы»:

- при оплате через отделения почтовой связи – 1,5 %;
- при наличной оплате через операционно-кассового работника или в банкомате «ОАО Банк Москвы» с использованием карты другого банка – 0,5 %;
- при безналичной оплате через операционно-кассового сотрудника, при безналичной оплате через удаленные каналы доступа, при оплате в банкомате «ОАО Банк Москвы» с использованием карты – без взимания комиссии.

Правительство Москвы заблаговременно выдало всем категориям населения, получающим выплаты через органы социальной защиты (пенсионеры, инвалиды, многодетные семьи), социальные карты москвича. Кроме подтверждения права на бесплатный проезд и скидки при покупках, они являются картами ОАО «Банк Москвы». Положив на нее денежные средства или оформив перечисление пенсии на нее, можно оплатить ЖКУ без комиссии при безналичной оплате через удаленные каналы доступа, при

оплате в банкомате ОАО «Банк Москвы» (корп. 438А, 606Аи 1105).

Мне прислали две долговые квитанции. Какую из них оплачивать?

Долговой единый платежный документ (ЕПД) формируется с указанием периодов образования долга. На листе – два долговых ЕПД. Первый ЕПД формируется за последние 11 месяцев с указанием периодов образования долга. Во втором ЕПД предъявляется сумма долга за остальные неоплаченные периоды. Оплата должна быть произведена по двум ЕПД.

Я установил приборы учета воды 5 сентября. Почему в моем ЕПД расчет по воде не по моим данным, которые я дал в конце месяца, а идет суммирование по ДПУ и КПУ?

Согласно п. 5.3.1 Порядка начисления платежей за коммунальные услуги (горячая вода, холодная вода и водоотведение) в жилых помещениях по показаниям общедомовых и квартирных приборов учета, утвержденного первым заместителем мэра Москвы Аксеновым П.Н. 26.07.2005 г., формирование платежных документов осуществляется в следующем порядке: за коммунальные услуги, по которым расчеты осуществляются по нормативам и/или в пределах социальной нормы (не по приборам учета), включаются начисления за текущий месяц. За коммунальные услуги, оплачиваемые по показаниям приборов учета, включая начисления за текущий месяц, по показаниям предшествующего.

Ваш корпус оснащен домовыми приборами учета воды. В едином платежном документе (ЕПД) начисление за водопотребление произведено по данным домовых приборов учета (ДПУ). Так как вы установили приборы учета воды 5 числа, для вас будет произведен расчет по двум видам начислений (КПУ и ДПУ). С 1 по 4 сентября вам будет начислено по показаниям ДПУ, а с 5 по 30 сентября по показаниям установленных вами ИПУ. В следующем ЕПД расчет будет производиться полностью по данным ваших ИПУ.

В случае установки ИПУ в конце месяца расчет по водопотреблению в ЕПД будет выставлен полностью по показаниям ДПУ предыдущего месяца.

Жилищное самоуправление

С момента вступления в действие ЖК РФ управление многоквартирными домами осуществляется по правилам, установленным VIII разделом ЖК, который определяет и регламентирует способы управления многоквартирными домами.

ЖК РФ предлагает три способа управления многоквартирным домом:

- непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений и на основании его решения в любое время может быть изменен. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в МКД (многоквартирном доме), даже если собственники не принимали участия в общем собрании собственников. Общее собрание может быть проведено как в форме собрания (совместное присутствие), так и в форме заочного голосования. Процедура проведения собрания установлена Жилищным кодексом РФ.

Выбор способа управления зависит от того, сколько помещений в доме (жилых и нежилых), насколько платежеспособны, дисциплинированы и активны жители и насколько они заинтересованы в более комфортных условиях проживания.

Рассмотрим критерии выбора способа управления домом:

	Непосредственное управление	ТСЖ, ЖК, иные ПК	Управляющие организации
Заключение договоров с организациями – поставщиками ЖКУ	Договоры на коммунальные услуги заключаются каждым собственником помещения с ресурсоснабжающими организациями. В договорах на поставку жилищных услуг одной стороной договора выступают все собственники (или большинство)	Заключаются ТСЖ, ЖК и иными ПК с организациями – поставщиками ЖКУ ОАО МОЭК, МГУП «Мосводоканал», ОАО «Мосэнергосбыт», ОАО «Мосрегионгаз»	Заключаются управляющими организациями с поставщиками ЖКУ – ОАО МОЭК, МГУП «Мосводоканал», ОАО «Мосэнергосбыт», ОАО «Мосрегионгаз»
Заключение договора управления многоквартирным домом	Заключения договора не требуется	Заключение договоров не требуется	Заключается с каждым собственником
Обучение собственников	Возможны затраты на обучение каждого собственника	Потребуется, если в органы управления выбраны не профессионалы в области управления многоквартирным домом, на обучение председателя, бухгалтера, членов правления, членов ревизионной комиссии	Не требуется

Затраты на содержание штата управления	Нет	Может быть, если ТСЖ самостоятельно управляет МКД	Есть, расходы включаются в оплату за содержание и ремонт жилого помещения
Защита прав и законных интересов собственников помещений в доме	Собственники помещений в доме сами осуществляют защиту своих прав и законных интересов лично либо через выбранного на общем собрании представителя с оформлением доверенности	Если функция защиты прав и законных интересов собственников прописана в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, то собственники могут обратиться непосредственно в ТСЖ, ЖК, ПК. ТСЖ выступает от лица собственников при взаимодействии с третьими лицами	Собственники со всеми вопросами обращаются в УО на основании подписанного договора управления МКД
Возможность снижения затрат собственников на содержание и обслуживание дома	Выполнение работ (уборка подъездов, уборка территории, ремонт малых архитектурных форм и т.д.) собственными силами	Оказание некоторых видов услуг собственными силами (дворники, уборщицы, сантехники); содействие ОМС в виде предоставления бюджетных средств на капремонт и обучение персонала (ст. 165 ЖК); осуществление коммунальной деятельности (ст. 137 ЖК РФ)	Выбор управляющей организации, предоставляющей услуги по ценам, удовлетворяющим интересы собственников помещений в доме

Учитывая, что управление многоквартирным жилым домом требует определенных знаний, навыков, технического состояния многоквартирного дома, уровня социальной обеспеченности собственников помещений, предпочтительней передать функции по управлению домом профессионалам, т. е. управляющей организации, или принимать решение о создании товарищества собственников жилья из активных жителей, наиболее заинтересованных в проживании в более комфортных условиях.

При непосредственном управлении многоквартирным жилым домом собственники помещений в нем сами решают все общие вопросы управления, на что необходимо, кроме всего перечисленного, еще и наличие свободного времени.

Жилищный кодекс и закон г. Москвы «Основы жилищной политики»

В нынешних экономических условиях очень немногие в состоянии сами, без финансово-имущественной поддержки государства решить свои жилищные проблемы. В конце января Мосгордума приняла закон «Основы жилищной политики города Москвы».

Новый городской закон «Основы жилищной политики города Москвы» – по сути, жилищный кодекс столицы. Он в первую очередь определяет основные принципы, цели и задачи жилищной политики города. И как всегда, городской закон более либеральный, мягкий, чем федеральное жилищное законодательство. При этом, естественно, как и все городские законы, он должен соответствовать всем положениям Жилищного кодекса РФ. Все же во многих случаях права москвичей защищены более надежно.

В федеральном законодательстве акцент сделан на защите права собственности, в московском – на конституционном праве человека на жилье. Городской закон «Основы жилищной политики города Москвы» – закон социальный, жилые помещения, находящиеся в собственности города, предоставляются малоимущим москвичам, у которых нет финансовых возможностей самостоятельно приобрести жилье. У них есть право на получение социального жилья.

Город оказывает помощь – организационную и финансовую – и жителям, имеющим некоторые денежные средства, но которых все-таки недостаточно для решения жилищной проблемы. Им дается возможность участвовать в городских программах: социальная ипотека, «Молодой семье – доступное жилье», купля-продажа с рассрочкой платежа, предоставление безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья.

Также делается все возможное, чтобы не допустить ситуации, когда новые собственники квартир, на основании Жилищного кодекса РФ, выкидывают на улицу несовершеннолетних детей.

Городской закон «Основы жилищной политики города Москвы» состоит из 10 глав. Остановимся на его основных нормах. В первой главе говорится о государственной поддержке граждан и защите их прав в жилищной сфере. Прописано, что город оказывает поддержку жителям в виде предоставления им жилых помещений, а также в денежной форме. За счет средств бюджета выдаются субсидии для приобретения или строительства жилья, пособия, которые дают возможность москвичам самостоятельно улучшить свои жилищные условия, а также компенсации и субсидии малообеспеченным москвичам на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Необходимо подчеркнуть: помощь может быть оказана только в порядке и на условиях, установленных законами и правовыми актами столицы. Никаким другим образом поддержку города получить невозможно. Если какой-то вид помощи в законе города или постановлении правительства не прописан, поддержка не может быть оказана.

Об этом говорится в ст. 3 нового закона. Это очень важный момент. Чиновник обязан действовать строго в рамках закона, принимать индивидуальные решения не имеет права.

Практически все, что делают сегодня органы государственной власти, чиновники, к сожалению, бюрократизировано. Но в данном случае это правильно. На каждое действие чиновника есть административный регламент. В Москве действует достаточно четко отработанная автоматизированная компьютерная система, которая чисто технически не

позволит чиновнику принять волонтаристское решение. В нашей схеме, когда город предоставляет очередникам квартиры, а это достаточно дорогой вид социальной помощи, действия чиновников и должны быть отрегулированы от первого до последнего слова. Только тогда не возникнет никаких проблем.

Вся документация – от постановки на учет очередника до получения им договора на свое новое жилое помещение – проходит через автоматизированную информационную систему. В том числе и те, кто непосредственно выдает смотровые талоны на квартиры. В компьютере фиксируются все действия чиновника. Сотрудник не сможет послать документ на принтер, если не заполнит его, как полагается. Компьютер просто не выполнит команду. Естественно, нарушить право очередника при такой системе контроля практически невозможно. Кроме того, в Департаменте существует специальный ревизорский отдел, который проводит постоянные проверки.

Установлены полномочия Московской городской думы, Правительства г. Москвы и отраслевого органа – Департамента жилищной политики и жилищного фонда столицы. Мосгордума принимает законы, московское правительство готовит подзаконные акты, а Департамент исполняет закон в том порядке, который устанавливают постановления правительства.

Жилищный фонд

В главе 3 городского закона «Основы жилищной политики города Москвы» говорится о жилищном фонде Москвы. В отличие от Жилищного кодекса РФ, в котором прописаны три вида жилищного фонда, в законе Москвы присутствует только два из них. Частный, принадлежащий собственникам жилищный фонд – гражданам и юридическим лицам, и государственный, принадлежащий Российской Федерации, городу Москве и иным субъектам РФ. Муниципального жилищного фонда в столице нет. Почему? Потому что Москва, в отличие, например, от Подмосковья, единый населенный пункт. В Московской же области достаточно много городов, и в каждом – свой жилищный фонд. Это разные административные образования, хотя регион один – Подмосковье.

Городской жилищный фонд, в зависимости от целей использования, делится на жилищный фонд социального использования, индивидуальный, коммерческий и специализированный. Квартиры из фонда социального использования предоставляются очередникам по договорам социального найма или безвозмездного пользования. Жилые помещения индивидуального жилищного фонда используются собственниками для личного проживания. Жилье коммерческого фонда – это квартиры, которые идут на реализацию возмездных городских программ для очередников, желающих участвовать в программах социальной ипотеки и купли-продажи с рассрочкой платежа. В специализированный фонд входят служебное жилье, маневренные квартиры, общежития. Он может использоваться в случаях, когда, например, срочно требуется расселить дом, в котором произошел пожар, авария, либо проводится капитальный ремонт или реконструкция.

Почему вам необходимо знать, к какому фонду относится квартира, где вы живете? От этого зависят ваши права на жилое помещение. Скажем, если квартира находится в специализированном жилищном фонде и предоставлена по служебному ордеру, то приватизировать ее нельзя. А если она из фонда социального использования – то в любой момент вы можете ее приватизировать, стать собственником.

Часто жители задают вопрос, можно ли использовать жилые помещения для индивидуальной предпринимательской деятельности. Да, можно, если это не нарушает

права соседей и вы не планируете наладить производство в своей квартире.

Предоставления жилых помещений гражданам в пользование

О непосредственном предоставлении гражданам жилых помещений из жилищного фонда города говорится в главе 4 закона «Основы жилищной политики города Москвы». В нем указано, кому, на каких условиях, в какие сроки, по каким договорам город дает квартиры. Эта глава закона достаточно тесно связана с другими городскими законами, в частности с законом № 29 «Об обеспечении права жителей города Москвы на жилые помещения» и некоторыми подзаконными правовыми актами, которые действуют еще со времен старого закона «Основы жилищной политики города Москвы».

Вопросы предоставления жилья по договорам социального найма, найма и безвозмездного пользования освещаются в главе 5 закона «Основы жилищной политики города Москвы». В ней содержатся основные, по сути те же положения, что в законе № 29, правда, структурированные немного иначе. Жилые помещения предоставляются очередникам в пользование по договорам социального найма, либо найма, либо безвозмездного пользования. В нем также определяются критерии, в соответствии с которыми жилое помещение из жилищного фонда города может быть передано в пользование гражданам. Также в этой главе говорится о требованиях к благоустроенности жилья, о форме договора о пользовании, прописаны основные права и обязанности нанимателей.

Так, в пользование предоставляются изолированные жилые помещения, пригодные для постоянного проживания, отвечающие санитарным и техническим правилам и нормам, требованиям пожарной безопасности. Договор социального найма бессрочный, то есть срок его действия не устанавливается. А договоры найма и безвозмездного пользования, как правило, считаются заключенными на пять лет, если дополнительно срок не определен.

В этой главе также прописываются права нанимателей, с которыми заключен договор социального найма или найма на вселение других граждан в эти жилые помещения по договорам поднайма. Этот вопрос очень важен для москвичей. Как известно, многие москвичи сдают комнаты или квартиры. Надо иметь в виду, что сегодня вселить временных жильцов наниматель может только с письменного согласия уполномоченного органа исполнительной власти города Москвы, а также и всех членов семьи. Когда речь идет о коммунальной квартире, необходимо тоже взять согласие в письменном виде всех нанимателей, собственников и членов их семей. Договор поднайма нельзя заключать, если площадь на каждого проживающего в отдельной квартире будет меньше учетной нормы, а в коммунальной квартире – меньше нормы предоставления. И еще один момент следует учитывать. Нельзя сдавать комнату в квартире, если в ней проживает или в нее вселяется человек, страдающий тяжелыми формами хронических заболеваний, при которых запрещено совместное проживание граждан в одном помещении.

Хочется подчеркнуть один момент. Договор с нанимателем может быть расторгнут через суд, если гражданин постоянно нарушает права соседей, которые проживают в одной с ним коммунальной квартире.

Выселение родителей, лишенных родительских прав

В новом законе «Основы жилищной политики города Москвы» есть норма о выселении родителей, лишенных родительских прав, если их совместное проживание с детьми невозможно. По решению суда теперь таких родителей могут переселять в общежитие.

Бездотационный дом

В закон введено новое понятие «бездотационные дома» жилищного фонда города Москвы. Бездотационный дом – это многоквартирный дом, в котором жилые помещения предоставляются с оплатой по полной стоимости (платой за наем), содержание и ремонт жилого помещения. Он потому и называется «бездотационный», что для его содержания средства из бюджета города не привлекаются.

Специализированный жилищный фонд

Проживающим всегда необходимо знать статус жилищного фонда, в котором они проживают, цели его образования и самое основное – виды специализированных жилых помещений, если граждане живут в служебной квартире, общежитии или в специально оборудованном социальном жилье, предназначенном для детей-сирот, инвалидов, то это помещения специализированного жилищного фонда. Эти виды жилья не могут быть приватизированы. Их нельзя предоставить по другим договорам лицам, не относящимся к подобной категории. Например, в специально оборудованной квартире для людей с нарушениями опорно-двигательного аппарата могут проживать только инвалиды-колясочники, но не инвалиды по другим заболеваниям.

В помещения, предоставленные для временного проживания беженцев, нельзя переселить жителей домов, где начинается капитальный ремонт. Их можно переселить в жилые помещения маневренного фонда. Все специализированные помещения предназначены для определенных категорий жителей, и волонтаристское решение чиновника исключается.

Все нормы – порядок заключения договоров, порядок их изменения, расторжения – соответствуют федеральному законодательству. Единственное отличие закона «Основы жилищной политики города Москвы» от Жилищного кодекса РФ – положение, касающееся закрепления старого жилья, которое предоставлялось работникам городского хозяйства и некоторых других организаций, работающих на город, в качестве служебного. Но не по договорам служебного найма, а в качестве арендного жилья. Две статьи (61, 62) определяют порядок закрепления старого служебного жилья (предоставленного до вступления в силу Жилищного кодекса РФ) за гражданами, проживающими в этих жилых помещениях.

Для законодательства эти статьи новые, а по жизни это уже сложившийся в городе порядок. В столице действует постановление Правительства г. Москвы № 711-ПП от 5 августа 2008 года, которое как раз и определило порядок передачи на постоянной основе помещений бывшим сотрудникам комплекса городского хозяйства.

Обмен жилых помещений

Обмен квартирами перестал играть важную роль в жизни москвичей. Собственники жилья, а их достаточно много в столице, в основном решают свои проблемы на рынке недвижимости, путем купли-продажи квартир.

Порядок оплаты жилого помещения

Порядок оплаты жилого помещения определен в главе 8 закона «Основы жилищной политики города Москвы». Никаких новшеств, никаких изменений по сравнению с тем, что действуют сейчас и прописаны в Жилищном кодексе РФ, здесь нет. Дана структура платы за жилое помещение применительно к жилищному фонду в Москве. Определены особенности платы за помещение, предоставленное по договорам социального найма, найма в бездотационных домах, а также находящееся в частной собственности. Причем отмечено, что жители, признанные малоимущими и заключившие договор социального найма, освобождаются от оплаты жилых помещений.

Урегулированы вопросы, касающиеся платы за коммунальные услуги и особенности предоставления субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг. Для многих наших граждан получение субсидий жизненно важно. Ничего тут не изменилась, и надо отметить, что никто никаких революций в этой сфере совершать не собирается.

Капитальный ремонт и жилищная политика

В законе «Основы жилищной политики города Москвы» не должны регулироваться никакие договорные отношения между управляющими организациями и собственниками, а также между собственниками по поводу взимания средств за капитальный ремонт, пользования общим имуществом, капитального ремонта и содержания многоквартирных домов и придомовых территорий, так как этот вопрос уже урегулирован законом города «О Городской целевой программе по капитальному ремонту многоквартирных домов на 2008–2014 годы».

Исполнительная власть города Москвы может предоставлять управляющим организациям, товариществам собственников жилья либо жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам средства бюджета города Москвы на капитальный ремонт многоквартирных домов.

Город может оказывать только стимулирующую, организационную, любую другую поддержку собственников, но не может вмешиваться в регулирование этой сферы. Все основные моменты здесь урегулированы федеральным Жилищным кодексом.

Жилищная политика и собственность

С правовой точки зрения, под приватизацией жилья понимается передача на добровольной основе в собственность граждан занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде. Можно отметить, что еще в 1988 году Совет Министров СССР принял постановление № 1400 «О продаже гражданам в личную собственность квартир в домах государственного и общественного жилищного фонда», которым впервые предусматривались проведение разгосударствления жилищного фонда и передача гражданам занимаемых ими с членами семей жилых помещений за определенную плату.

Возникновение права общей собственности при приватизации квартиры

В соответствии со ст. 2 Закона РФ от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (с последующими изменениями и дополнениями), граждане, занимающие жилые помещения (квартиры) в домах государственного и муниципального жилищного фонда по договору найма или аренды, вправе приобрести эти помещения в свою собственность. Согласно редакции данной статьи от 20 июля 1994 г. жилые помещения передаются им в общую собственность (совместную или долевую) или в собственность одного из них.

Правовое положение членов семьи собственника квартиры

С переходом части квартир из государственной, муниципальной собственности, собственности общественных объединений и жилищно-строительных кооперативов в собственность граждан (в порядке приватизации; к членам кооперативов, выплатившим паевые взносы на квартиры в полном объеме, и т. д.) изменились и правовые основания пользования жилой площадью в этих квартирах.

Договор пожизненного содержания с иждивением

Согласно прежнему гражданскому законодательству, было возможно заключение договора купли-продажи жилого дома с условием пожизненного содержания продавца,

являющегося лицом, нетрудоспособным по возрасту или состоянию здоровья. Такой продавец передавал в собственность покупателя жилой дом или часть его, а покупатель в уплату покупной цены был обязан предоставлять продавцу до конца его жизни материальное обеспечение в натуре – в виде жилища, питания, ухода и необходимой помощи.

Договор найма жилого помещения

Сдача квартиры (дома) или отдельных комнат для многих собственников жилья стала источником дополнительного дохода. Чаще всего жилье сдают не от его избытка, а с целью обеспечить себе сносное существование. Поэтому, сдавая «излишки» жилой площади, мирятся с неудобствами, съезжаются с родителями, детьми.

Договор купли-продажи жилого дома (квартиры). Особенности и новые условия заключения

Данный вид сделки с жильем является наиболее распространенным. Очень часто в эту форму облакаются и сделки по обмену и мене жилых помещений. Не случайно на долю договоров купли-продажи жилья приходится наибольшее количество правонарушений, чаще всего совершаемых с определенным умыслом.

Современное законодательство регулирует этот вид договора принципиально по-новому, и на его содержании следует остановиться подробнее. Согласно ст. 549 ГК по договору купли-продажи недвижимого имущества продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество.

Договор продажи жилого дома (квартиры) заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Несоблюдение формы договора влечет его недействительность (ст. 550 ГК).

Переход права собственности по договору продажи жилья к покупателю наступает лишь после его государственной регистрации. Если одна из сторон уклоняется от государственной регистрации договора, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации сделки, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации (ст. 551 ГК).

Следует обратить внимание на то обстоятельство, что часть вторая Гражданского кодекса не требует, как это было раньше, обязательного нотариального оформления сделок купли-продажи, равно как и договоров мены, дарения недвижимости. Однако Федеральным законом № 711-ПП от 26 января 1996 года № 15-ФЗ «О введении в действие части второй Гражданского кодекса Российской Федерации» (ст. 7) установлено, что впредь до введения в действие Федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним для договоров, предусмотренных ст. 550, 560 и 574 ГК, сохраняют силу правила об обязательном нотариальном удостоверении таких договоров, установленные законодательством до введения в действие части второй Кодекса.

Принципиальное значение при совершении договоров купли-продажи недвижимости имеет связь этой сделки с обретением права на земельный участок, на котором расположено жилое строение (часть его), или ее отсутствие.

Из данного разграничения проистекают особенности договоров купли-продажи жилых помещений, вследствие чего образуется два рода этих сделок:

– договоры купли-продажи, не влекущие наделение покупателя какими-либо правомочиями на земельный участок, на котором расположено жилое строение (купля-

продажа квартиры в многоквартирном доме);

– договоры купли-продажи с правом покупателя недвижимости (дом, гараж, хозяйственные постройки и т. п.) на соответствующий земельный участок на условиях приобретения его в собственность, аренду или пользование.

К первой категории сделок купли-продажи, как отмечалось, относятся договоры по приобретению или продаже квартир в многоквартирных домах, а также договоры на перенос (снос) строений.

Ко второй категории относятся все сделки, когда покупателю передаются права не только на жилое помещение (как правило, дом или часть его), но и на соответствующий земельный участок.

Точное документальное оформление сделок с недвижимостью – необходимое условие их действительности. Так, для совершения сделки купли-продажи приватизированной квартиры, которая еще ни разу не продавалась, к договору при его регистрации должны быть приложены следующие документы:

- свидетельство о праве собственности на продаваемую квартиру;
- договор государственного (муниципального) органа с нанимателем квартиры о передаче ее в собственность нанимателя и членов его семьи;
- справка из бюро технической инвентаризации (БТИ) с указанием оценочной стоимости квартиры;
- предварительное разрешение органов опеки и попечительства, если в квартире проживают несовершеннолетние дети, независимо от того, являются ли они собственниками, сособственниками или членами семьи собственников, в том числе бывшими, имеющие право пользования данным жилым помещением (закон РСФСР от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации», с изменениями от 23 декабря 1992 года, 11 августа 1994 года).

На заключение договоров купли-продажи отдельного жилого дома или его части распространяется тот же порядок, что по сделкам с недвижимостью, предметом которых является не только жилой дом, но и соответствующий земельный участок.

Согласно ст. 552 ГК, по договору продажи жилого дома или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования.

В случае, когда продавец является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупателю передается право собственности либо предоставляется право аренды или предусмотренное договором продажи недвижимости иное право на соответствующую часть земельного участка.

Если договором не определено передаваемое покупателю недвижимости право на соответствующий земельный участок, к покупателю переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Продажа недвижимости, находящейся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, допускается без согласия собственника участка, если это не противоречит условиям пользования указанным участком, установленным законом или договором.

При продаже такой недвижимости покупатель приобретает право пользования

соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Существенным условием договора продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования данным жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц в договоре с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением (ст. 558 ГК).

О праве членов семьи собственников жилого помещения говорится и в ст. 292 Кодекса, где устанавливается, что переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника.

На практике нередки случаи, когда новый собственник жилья (покупатель) не может в него вселиться. Чаще всего это происходит вследствие сокрытия продавцом сведений о лицах, имеющих право пользования проданным жилым помещением, причем иногда без всякого умысла. Бывает и так, что после продажи квартиры при резком изменении жизненных обстоятельств людям просто некуда выехать.

Но тем не менее обман с пропиской (регистрацией) – явление довольно частое, и бывает, покупатели испытывают немало хлопот, прежде чем реально смогут воспользоваться своей собственностью.

На практике риелторы, чтобы избежать такого рода обмана, предполагают следующий выход. После оформления договора купли-продажи передается только часть денег, примерно не более 50 % от стоимости квартиры. Для получения полной суммы продавцы будут заинтересованы в скорейшем выезде. А в случае каких-либо неожиданностей (нет другого жилья) можно будет приобрести на оставшиеся деньги жилое помещение соответствующего качества, куда продавцы могут быть переселены в судебном порядке.

Введение обязательного порядка государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество служит определенным препятствием для производства незаконных сделок. И все же, приобретая квартиру, непременно нужно поинтересоваться, не проживают ли в ней лица, которые выписаны временно: по причине заграничных командировок, службы в армии, из-за учебы или отбывания заключения (в соответствии с действующим законодательством все эти граждане имеют право на проживание по прежнему месту жительства).

Если гражданин не может купить или продать жилье без посредника, лучше всего обратиться к услугам риелторской фирмы, имеющей законную лицензию на этот вид деятельности. По требованию фирма должна предъявить лицензию. Удостовериться в ее подлинности и выяснить степень надежности фирмы можно в органе местной администрации, правомочном выдавать такого рода лицензии. Фирмы ведут проверку «юридической чистоты» сделки на предмет возможных претензий других лиц на продаваемую квартиру (жилой дом).

Участникам сделки купли-продажи не следует обращаться к частным посредникам, и никому – даже представителю фирмы, с которой продавец заключил договор на исключительное право продажи его квартиры (эксклюзивный договор), не отдавать свои документы (особенно генеральную доверенность).

Расчет по сделке должен происходить только между покупателем и продавцом, а не с фирмой, которая выступает в роли посредника. Покупатель должен присутствовать при

оформлении всех документов, относящихся к сделке, вплоть до государственной регистрации договора и выписки лиц из покупаемого жилого помещения.

Правовые способы защиты граждан от посягательства на их права при совершении жилищных сделок

Сделки граждан с принадлежащим им жильем (купля-продажа, аренда, обмен, мена, наем, дарение и другие формы использования прав собственника жилья) никогда еще не получали такого размаха, как сейчас.

Учитывая высокую стоимость жилой площади, сумма заключаемых сделок оценивается, как правило, во многие миллионы рублей.

Квартирный бизнес ныне является одним из самых выгодных: посреднические организации – риелторские фирмы и отдельные маклеры готовы оказать любые услуги гражданам по распоряжению принадлежащими им квартирами и домами, получая при этом большие дивиденды.

На рынке жилья активно действует криминальный бизнес. Используя юридическую неосведомленность граждан, мошенники добиваются заключения с гражданами соглашений об отчуждении жилья на крайне невыгодных для них условиях, нередко с помощью махинаций лишают их законного жилища.

Следует отметить, что современный рынок жилья существенно отличается от рынка прошлых лет. Круг традиционных участников сделки, например купли-продажи, значительно расширился. Теперь обычно в сделку кроме покупателя и продавца включается третья сторона – посредник, в качестве которого выступает либо риелторская фирма, либо частный маклер. В сделках на рынке жилья все большую роль играют коммерческие банки, биржи, страховые компании, инвестиционные фонды и другие рыночные институты.

Гражданское и жилищное законодательство признают правомерными все виды сделок граждан с принадлежащими им по праву собственности жилищами. Гражданин может вступать в любые не противоречащие закону договорные отношения, связанные с изменением правового статуса, приобретением или отчуждением жилья (купля-продажа, дарение, завещание). Он также может реализовать свое право собственника, заключив договор найма, мены, пожизненного содержания с иждивением, совершив обмен на другое жилое помещение и др.

Действующее законодательство допускает широкий спектр сделок граждан с принадлежащим им жильем и в рамках их традиционных форм возникают подвиды, например договор найма-продажи, предусмотренный ст. 501 Гражданского кодекса. К сделкам с жильем применимы статьи главы 52 ГК «Агентирование» (ст. 1005–1011).

Прямое отношение к обеспечению реализации жилищных прав граждан имеют статьи ГК о найме жилого помещения (гл. 35), безвозмездном пользовании (гл. 36), страховании (гл. 48), об обязательствах вследствие причинения вреда (гл. 59) и другие правовые нормы, которые, надо полагать, будут оказывать все более осязаемое воздействие на упорядочение совершения жилищных сделок на законной основе.

При совершении сделок особенно важно выделить средства защиты участников и принадлежащего им жилья. Их права на рынке жилья охраняются в первую очередь нормами гражданского законодательства.

Способы защиты в судебном порядке гражданских прав, в том числе и жилищных, весьма разнообразны, но ст. 12 Кодекса тем не менее выделяет наиболее значимые из них.

Прежде всего, это – исковое требование гражданина о признании нарушенного или

оспариваемого права на жилое помещение. В большинстве случаев признание судом этого права является необходимой предпосылкой, обеспечивающей принудительное осуществление других требований. Например, требование о признании права на жилое помещение – необходимое условие для предъявления требования о выселении лица, незаконно занимающего это помещение.

Другим способом защиты гражданских прав является восстановление положения, существовавшего до нарушения права, и пресечение действий, нарушающих право или создающих угрозу его нарушения. Примером может служить обмен жилыми помещениями, который был произведен под влиянием заблуждения одной из сторон без какого-либо умысла другой стороны сделки. Такой обмен суд может признать недействительным и вернуть стороны в первоначальное состояние.

В числе поименованных в законе способов защиты гражданских прав установлены и такие, как признание недействительным акта государственного органа или органа местного самоуправления; самозащита права (при этом способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения – ст. 14 ГК); возмещение убытков; взыскание неустойки; компенсация морального вреда и некоторые другие.

Важной гарантией в обеспечении правовой защиты имущественных интересов граждан в сделках с жилыми помещениями выступают нормы, устанавливающие основания, по которым судом сделки могут быть признаны недействительными, и последствия, которые влечет за собой такое решение суда (ст. 162, 165–180 ГК).

В системе гражданско-правовых норм, обеспечивающих охрану интересов граждан в жилищной сфере, большое значение имеет закон РФ от 7 февраля 1992 года «О защите прав потребителей» (Федеральным законом № 2-ФЗ от 9 января 1996 года этот Закон изложен в новой редакции).

Об утрате права на жилое помещение

Принято различать «утрату права на жилое помещение» в широком и узком смысле слова. В широком смысле к утрате или прекращению права на жилое помещение (так называемая «абсолютная утрата») приводят в принципе все предусмотренные Жилищным кодексом РСФСР случаи выселения из занимаемого помещения без предоставления другого жилья, а также случаи расторжения договора по инициативе нанимателя и членов его семьи.

Особо следует сказать о ст. 100 ЖК РСФСР – «Последствия признания ордера недействительным». В соответствии с ней, если граждане, указанные в признанном недействительным ордере, ранее пользовались жилым помещением, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое.

Кроме того, согласно ст. 18 закона РФ от 24 декабря 1992 г. «Об основах федеральной жилищной политики», если оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды не производится в течение 6 месяцев, то договор аренды расторгается в судебном порядке, и арендатор подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения (за исключением случаев выселения арендаторов из государственного, муниципального жилищного фонда).

В узком же смысле об утрате или прекращении права на жилое помещение можно говорить при отсутствии (непроживании) нанимателя или членов его семьи сверх сроков, установленных ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР. Прекращение права касается в данном случае лишь того гражданина, который, имея законное право проживания в данном жилом помещении,

отсутствовал без уважительных причин. К гражданам, в свое время вселившимся в жилое помещение с нарушением требований, в частности, ст. ст. 53, 54 ЖК РСФСР, затем «отсутствовавшим», вышеизложенное положение неприменимо.

Иначе говоря, нельзя ставить вопрос об утрате ими права на жилое помещение, поскольку такое право у них и не возникало. Эти граждане выселяются из жилого помещения, как не имеющие правовых оснований проживания.

Возможные последствия ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР не затрагивают прав других лиц, проживающих в данном помещении, и не могут квалифицироваться как расторжение договора найма жилого помещения. Договор может быть только изменен вследствие признания нанимателем другого члена семьи вместо выбывшего (ст. 88 ЖК РСФСР).

Случаи сохранения жилья за временно отсутствующими не являются исчерпывающими. Другие случаи и условия сохранения жилого помещения могут быть предусмотрены текущим российским законодательством, а также законодательством субъектов Российской Федерации.

Вместе с тем суд вправе признать иные случаи длительного отсутствия уважительными при рассмотрении конкретных споров, поскольку признание лица утратившим право пользования жилым помещением производится только в судебном порядке (ст. 61 ЖК РСФСР).

Утрата права пользования жилым помещением наступает и при расторжении договора найма жилого помещения, когда прекращаются права нанимателя и членов его семьи на это помещение. Такое может произойти как по их воле, так и против нее.

Наниматель и члены его семьи по взаимному согласию в любое время могут потребовать расторжения договора найма жилого помещения (даже при наличии задолженностей по квартирной плате и плате по коммунальным услугам). Такое требование является, безусловно, обязательным для жилищных органов, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций. Расторжение налагает и на нанимателя, и членов его семьи обязанности по освобождению жилой площади в разумные сроки.

В противном случае, естественно, у органов, распоряжающихся жилфондом, возникает право (скорее всего, и обязанность) на предъявление исковых требований по освобождению квартиры (или выселению в связи с расторжением договора).

В случае же выезда нанимателя, членов его семьи на постоянное жительство в другое место договор считается расторгнутым со дня выезда. В данном случае действует презумпция прекращения прав нанимателя и членов его семьи на занимаемое жилое помещение. Это означает, что если последние не признают исковых требований наймодателя (арендодателя) о выселении в связи с расторжением договора, то они должны действовать весьма активно, доказывая отсутствие факта выезда на постоянное жительство в другое место. Последнее обстоятельство представляется особенно важным в связи с введением в действие Федерального закона от 27 октября 1995 г. «О внесении изменений и дополнений в Гражданский процессуальный кодекс РСФСР».

При рассмотрении споров о расторжении договора и выселении нельзя руководствоваться одними намерениями выезда нанимателя и членов его семьи. Нужны реальные действия по «выезду» в другое место, что вытекает из редакции ст. 89 ЖК РСФСР (получение перевода по работе, выписка, переезд членов семьи, отправка или перевозка вещей, освобождение некоторых комнат и т. д.). При этом имеет значение, получил ли

наниматель работу по новому месту жительства, приняты ли меры по регистрации и т. д.

Во всяком случае, суд предоставляет возможность и истцу – наймодателю (арендодателю) – доказывать факт выезда в другое место или факт реальных намерений выезда, подкрепленных конкретными действиями (выписка с прежнего места жительства, предоставление жилья по новому месту жительства, письменные обязательства членов семьи нанимателя по освобождению прежнего жилого помещения, вселение в новое с соблюдением требований (ст. ст. 53, 54 ЖК РСФСР).

Не случайно еще в постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г. «О практике применения судами жилищного законодательства» особо подчеркивалось: «При разрешении споров о том, имел ли место выезд нанимателя и членов его семьи на постоянное жительство в другой населенный пункт или в другое жилое помещение того же населенного пункта, суд должен проанализировать совокупность доказательств: документы о выписке из жилого помещения, об увольнении с работы и устройстве на работу по месту нового жительства, обеспечении жильем по новому месту работы и др.».

Выезд нанимателя и членов его семьи по взаимному согласию в другое место на постоянное жительство является важнейшим критерием разграничения ст. 89 и ч. 2 ст. 60 ЖК РСФСР. В последнем случае отсутствие нанимателя, одного из членов семьи или всех их является временным, они намерены вернуться в прежнее жилое помещение в пределах сроков, предусмотренных этой статьей.

Право на другое жилое помещение, как правило, не возникает (за исключением, пожалуй, прав граждан, временно отсутствующих по условиям и характеру работы). В противном случае (если во время временного отсутствия возникло законное право на другое жилое помещение при отсутствии льгот) можно ставить вопрос об изменении оснований иска по ст. 89 ЖК РСФСР.

Но нельзя руководствоваться одновременно положениями двух названных статей.

К относительной утрате прав пользования жилым помещением приводят случаи предоставления нанимателю и членам его семьи другого жилья, когда имеет место выселение с предоставлением другого помещения (ст. ст. 83, 91, 94, ч. 2 ст. 95, ст. 107 ЖК РСФСР), а также случаи получения нового жилья в порядке улучшения жилищных условий. Однако сам по себе факт предоставления новой жилплощади не приводит к безусловной обязанности супруга нанимателя, других членов семьи освободить прежнее жилое помещение, если они не дали письменного согласия на такой переезд.

Как указывалось в вышеупомянутом постановлении Пленума Верховного Суда СССР от 3 апреля 1987 г., «при предоставлении нанимателю жилого помещения в него переселяются члены семьи, если они включены в ордер и дали письменное согласие на проживание во вновь предоставленном жилом помещении либо когда обстоятельства дела бесспорно свидетельствуют, что эти лица выразили согласие поселиться в это жилое помещение».

Обеспечение прав ребенка на жилище

Одним из объектов судебной защиты является право на жилище, предоставленное каждому гражданину РФ, в том числе и ребенку (ст. 49 Конституции РФ, ст. 2 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» // Ведомости РФ, № 3, 1993, с. 99).

Право собственности на жилье по решению суда

Право собственности граждан на жилье может возникнуть по различным основаниям, предусмотренным действующим законодательством. Это, прежде всего, Гражданский кодекс РФ, в ст. 218 которого установлены основания

приобретения права собственности.

Право на свободу передвижения и выбор места жительства

Реализация права на жилище неразрывно связана с другим конституционным правом – правом свободно передвигаться и выбирать место пребывания и жительства (ч. 1 ст. 27 Конституции РФ). Законом Российской Федерации от 25 июня 1993 года «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» вместо прописки введен регистрационный учет граждан. Однако на практике существенных изменений в получении «вида на жительство» не произошло.

Реализация права на жилище

Конституционное право на жилище является юридической гарантией обеспечения граждан жильем и предполагает различные пути решения жилищной проблемы как в целом по стране, так и в отношении каждого гражданина. Вместе с тем разработка и принятие новых федеральных законов по данному вопросу необоснованно затянулись.

Охрана жилищных прав несовершеннолетних

Жилищный кодекс РСФСР, дополняющее его законодательство довольно подробно регламентируют жилищные отношения с участием несовершеннолетних, предусматривая как меры их непосредственной защиты, так и порядок восстановления прав несовершеннолетних по владению, пользованию, распоряжению жилыми помещениями.

Система жилищного законодательства

Целесообразно определиться и с формой базового закона субъекта РФ, регулирующего группу жилищных отношений. Субъектам РФ в этом случае желательно отказаться от кодекса, потому что в силу ограниченности своей компетенции субъект не сможет последовательно, концептуально изложить весь нормативно-правовой материал. Излагать материал, следуя поручениям, в таком законодательном акте, как кодекс, невозможно, это возможно только в текущем законе, не имеющем характера кодекса, то есть базового, концептуального для отрасли законодательства акта.

Принципы и порядок разграничения полномочий и регулирования жилищных отношений

Жилищное законодательство по Конституции – предмет совместного ведения. По ФЗ «О принципах и порядке разграничения полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации» субъекты РФ наделены правом инициативно регулировать отношения, являющиеся предметом совместного ведения.

Смена принципов жилищного законодательства

Произошла смена социальных принципов: то, что было господствующим в советский период, утратило такую роль и приобрело значение локального, а что вообще было утрачено, возродилось и претендует на роль главенствующего.

Теперь жилищное законодательство основывается на признании права частной собственности на жилище в структуре жилищного фонда и землю на равных условиях с публичными формами собственности, приватизации государственного и муниципального жилья, перехода к рынку жилья и земли.

Группа жилищных отношений, подлежащих регулированию

Конституция РФ, в отличие от советских конституций, признает жилищное законодательство как отрасль в системе российского законодательства наряду с другими

отраслями (административное, трудовое, семейное и т. д.). Это не отрасль права, но как отрасль законодательства должна ответить на вопрос: в каких границах, в каком законе должны быть урегулированы отношения с учетом прав РФ и субъектов федерации?

Преимущественное право покупки доли жилого дома

Жилым домом считается строение, всю или не менее половины общей площади которого составляют жилые помещения, т. е. комнаты или квартиры, имеющие выходы в места общего пользования. Жилые дома и квартиры являются недвижимым имуществом. Оно может находиться в собственности двух или нескольких лиц. Владение, пользование и распоряжение таким имуществом осуществляется в соответствии с особыми правилами, установленными законом для общей собственности.

Защита жилищных прав несовершеннолетних

Вопросы защиты и охраны жилищных прав несовершеннолетних стоят остро. Отчасти потому, что действующее законодательство требует доработки, более четкой и жесткой регламентации механизма отчуждения жилья, в котором проживают несовершеннолетние.

Жилищно-коммунальные услуги

Жилищно-коммунальные услуги – это услуги, доводимые до потребителя, проживающего в жилищном фонде, для обеспечения комфортных условий жизни.

В нашем случае данное понятие определяет комплекс взаимоотношений, связанных с вопросами осуществления эксплуатации жилища с наполнением его коммунальными услугами. Другими словами, что, сколько и в какой момент времени получит тот или иной человек, проживающий в том или ином жилом помещении. В целом для того, чтобы раскрыть категорию, рассматриваемую в статье, нам необходимо определить, а что же такое все-таки жилище.

Итак, в соответствии со ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). Соответственно жилые помещения подразделяются по видам:

1. Жилой дом, часть жилого дома.
2. Квартира, часть квартиры.
2. Комната.

Рассматривая весь комплект жилых помещений, мы можем сказать, что они собой представляют жилищный фонд, другими словами, это совокупность всех жилых помещений, находящихся на территории Российской Федерации. В зависимости от формы собственности жилищный фонд подразделяется на:

1. Частный жилищный фонд.
2. Государственный жилищный фонд.
3. Муниципальный жилищный фонд.

Необходимо заметить, что в жилое помещение входят помещения вспомогательного использования, предназначенные для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас.

Различают в данном случае этажи технические, цокольные, подвальные и др. Кроме этого может быть еще приквартирный участок – земельный участок, примыкающий к жилому зданию с непосредственным выходом на него.

Учитывая изложенное, можно сделать вывод о том, что жилищные услуги – это услуги, которые оказывает предприятие (исполнитель) по поддержанию и восстановлению надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения.

В многоквартирных домах жилищно-коммунальные услуги предоставляются товариществами собственников жилья (жилищно-строительными кооперативами) или управляющими компаниями, при непосредственном управлении возможен вариант предоставления ЖКУ самими жильцами.

Следует учесть, что под объектами жилищно-коммунального назначения следуют понимать объекты внешнего благоустройства территории городов и населенных пунктов в виде зеленых насаждений, городские дороги и элементы их благоустройства, пешеходные и велосипедные дорожки, объекты инженерной защиты территории, уличное освещение,

объекты санитарной уборки, а также обустроенные площадки, стоянки, участки, устройства и конструкции, размещенные на придомовой территории.

В процессе поддержания и восстановления надлежащего технического и санитарно-гигиенического состояния зданий, сооружений, оборудования, коммуникаций и объектов коммунального назначения фактически исполнитель занимается их эксплуатацией. В настоящее время различают зимний (осенне-зимний) и летний (весенне-летний) периоды эксплуатации. В соответствии с данными периодами эксплуатации эксплуатирующие организации и проводят регламентные работы в части обследования зданий и их эксплуатационного контроля в области элементов зданий и сооружений.

Жилой дом

Жилой дом – индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданско-бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Жилое помещение

Жилое помещение – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства). К жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комнаты.

Журнал регистрации

Примерная форма журнала регистрации результатов осмотров многоквартирного дома жилого здания (строительных конструкций, инженерных систем и оборудования и придомовой территории)

Дата осмотра: _____ Ф.И.О. проводивш (его/их)

осмотр _____

№ п/п	Наименование помещений, конструкций, инженерных систем и оборудования	Техническое состояние	Выявленные неисправности или повреждения конструкций и причины их возникновения	Примечание

Задачи и направления деятельности по управлению многоквартирным домом

Задачи управления многоквартирным домом – планируемый результат деятельности по управлению многоквартирным домом на каждом ее этапе. Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется по нескольким направлениям. Это:

- управление обслуживанием и ремонтами;
- финансовое управление;
- административное управление, включающее в себя управление персоналом, ремонтами, включая и функции заказчика;
- обеспечение функций безопасного и комфортного проживания жителей.

Управление обслуживанием и ремонтами

Прежде чем приступить к обслуживанию (ремонту) жилого дома, необходимо провести ряд обязательных действий. Необходимо провести:

- инвентаризацию имущества;
- оценку технического состояния и потребности в обслуживании и ремонте;
- оценку приоритетов выполнения работ и ремонтов;
- составление дефектных актов и другой технической документации;
- разработку планов текущих работ по техническому обслуживанию и санитарному содержанию имущества;
- разработку планов ремонтов и замен (текущих и перспективных);
- подготовку предложений по реконструкции, модернизации имущества и ресурсосберегающим мероприятиям;
- технико-экономическую оценку различных вариантов/способов осуществления работ;
- организацию аварийно-диспетчерского обслуживания.

Финансовое управление многоквартирным домом

Для успешного финансового управления многоквартирным домом необходимо подготовить также:

- смету расходов и доходов;
- специальные сметы (на отдельные виды работ);
- постоянно проводить работу по обеспечению сбора коммунальных платежей, с целью финансирования содержания имущества (распределение общих расходов и сбор платежей/взносов);
- постоянно обеспечивать бухгалтерский учет и отчетность;
- четко управлять доходами и расходами;
- привлекать дополнительные финансовые ресурсы;
- обеспечивать финансовое обеспечение будущих ремонтов;
- обеспечивать эффективное вложение свободных финансовых средств с целью предотвращения инфляционных потерь и получения дополнительных доходов;
- обеспечивать регулярные финансовые отчеты перед собственниками имущества;
- обеспечивать мероприятия по организации внутреннего финансового контроля и внешнего аудита.

Административное управление многоквартирным домом

Управление персоналом

При управлении многоквартирным жилым домом существуют также административное управление, которое в свою очередь подразделяется на управление персоналом; выполнение функций заказчика, обеспечение безопасного и комфортного проживания и т. п.

Для обеспечения эффективного управления персоналом при управлении многоквартирным домом необходимо обосновать потребности в административном и производственном персонале; обеспечить работу по подбору кандидатур, их наем и увольнение персонала; утвердить трудовой распорядок, положение об оплате труда и премировании работников; разработать служебные инструкции/должностные обязанности.

Необходимо также обеспечить проведение инструктажа работников на рабочих местах и с целью обеспечения безопасных условий труда, а также проводить действия по выдаче и контролю исполнения заданий.

Выполнение функции заказчика на работы по обслуживанию и ремонту

Так как управляющая компания не может и не должна самостоятельно выполнять работы по обслуживанию дома, то она имеет право нанимать для выполнения различных работ подрядные организации, при этом выполняя и функции заказчика. Для этого необходимо сначала подготовить пакет конкурсной документации, провести конкурсный отбор и поиск исполнителей (подрядчиков). После заключения договора подряда – обеспечить контроль за выполнением работ.

Обеспечение безопасного проживания в доме и сохранности имущества

С целью обеспечения безопасного проживания и сохранности общего имущества и организации противопожарных мероприятий управляющая организация должна проводить работу по сохранности имущества и предотвращению доступа посторонних лиц и антивандалных мероприятий, для чего необходимо проводить также действия по:

- разработке системы оповещения и порядка действий при чрезвычайных ситуациях;
- подготовке инструкций по пользованию инженерным оборудованием, оснащению предупредительными надписями и табличками;
- контролю соблюдения норм и правил проживания и пользования помещениями, общим имуществом и придомовыми земельными участками;
- контролю соблюдения правил перепланировки и переоборудования помещений.

Взаимодействие с собственниками, нанимателями, арендаторами помещений

Для обеспечения комфортного проживания всех собственников, нанимателей, арендаторов и прочих проживающих в доме управляющая организация должна вести и регулярно обновлять списки собственников, нанимателей и арендаторов помещений; заключать договора с собственниками помещений.

Управляющая организация также должна обеспечить собственников, нанимателей, арендаторов помещений информацией, связанной с управлением/содержанием многоквартирного дома.

Кроме того, управляющая организация должна:

- обеспечить прием заявок, предложений, жалоб от граждан, а также обеспечить контроль за их качественным исполнением;
- обеспечить подготовку встреч и собраний собственников помещений;
- обеспечить регулярную отчетность перед собственниками помещений;
- обеспечить работу по обеспечению полноты сбора обязательных платежей и взносов.

Кроме того, управляющая организация в обязательном порядке должна обеспечить ведение делопроизводства и архивного хранения документов: обеспечивать взаимодействие с органами местного самоуправления, государственными инспекциями, финансовыми организациями и др.

Предоставление коммунальных услуг гражданам

Для проведения мероприятий по обеспечению жителей комфортным проживанием и предоставления им жилищно-коммунальных услуг и их оплаты управляющая организация должна заключить договора на приобретение с поставщиками жилищных и коммунальных услуг и обеспечить контроль качества и объема поставляемых коммунальных ресурсов.

Кроме того, управляющая организация должна обеспечить:

- контроль соответствия оплаты фактическому количеству и качеству ресурсов и услуг;
- учет все потребителей коммунальных услуг;
- распределение платы за коммунальные услуги между потребителями при оплате по показателям общедомового прибора учета потребления ресурсов;
- регулирование отношений между потребителями коммунальных услуг в доме;
- организацию удобной процедуры оплаты коммунальных услуг;
- информирование о плановых перерывах в предоставлении коммунальных услуг и производимых ремонтных работах.

Затопление квартиры

К сожалению, в многоквартирных домах иногда происходят аварии инженерных коммуникаций и по другим причинам, в результате чего происходят затопления квартир. Затопление квартиры может произойти по халатности проживающих; из-за нарушения целостности трубопроводов отопления, водоснабжения, водоотведения (канализации) по стояку; из-за нарушения правил эксплуатации инженерного оборудования в вышерасположенных квартирах; из-за повреждений кровельного покрытия; из-за повреждения расширительного бака либо повреждения иного инженерного оборудования, размещенного на техническом этаже; при тушении пожара не пенными гасителями, а водой. Причинами залитая квартир, как мы видим, могут быть самые разные ситуации.

При наступлении случая затопления квартиры необходимо незамедлительно принять меры по прекращению затопления, если это возможно, своими силами, подставив любые подручные средства для сбора жидкости. Любым способом (звонок по телефону, по громкоговорящей связи из лифта, лично, если это возможно сделать быстрее) проинформировать диспетчера ОДС о любом факте аварийной ситуации, для того чтобы диспетчер направил специалиста-сантехника для принятия мер по ликвидации аварии.

Для того чтобы добиться возмещения ущерба по устранению последствий залива, сначала необходимо определить причину наступления аварийной ситуации (залития квартиры).

При поступлении заявки (обращения к диспетчеру) о наступлении аварии и нанесении ущерба жилому помещению (квартиры, комнаты, кухни, коридора, прихожей, ванной и туалетной комнаты и т. п.) в диспетчерскую службу (в Москве диспетчера ОДС входят в состав ГУ ИС), диспетчер фиксирует заявку в специальном журнале, направит специалиста для устранения (ликвидации) аварии. Сразу после аварии компания, управляющая жилищным фондом (Дирекция единого заказчика либо иная управляющая организация), должна организовать проведение комиссионного обследования с выходом на место, в присутствии:

- представителя управляющей организации;
- представителя подрядной эксплуатирующей организации;
- представителя аварийной службы, принимающей участие в ликвидации аварийной ситуации;
- представителей потерпевшей стороны (собственников или проживающих жилого помещения);
- старшего по подъезду (дому) либо любого свидетеля;
- представителей виновной стороны, если таковая выявлена и имеется в наличии;
- представителя жилищной организации.

По результатам комиссионного обследования необходимо прямо на месте составить акт. Акт можно составить в произвольной форме или по примерному образцу, предложенному в первом разделе «А», в котором необходимо отразить причины залива и зафиксировать факты нанесенного ущерба (так сказать, масштаб бедствия), обозначить сторону (организацию или персону), в результате действия или бездействия которой помещению был нанесен ущерб. Этот акт потребуется для последующего составления сметы и дальнейшего проведения ремонтных работ.

Акт должен составляться в трех экземплярах и подписываться всеми присутствующими при осмотре поврежденного жилого помещения, акт утверждается главным инженером жилищной организации и вручается по одному представителям виновной и пострадавшей сторон. Третий экземпляр акта хранится в организации, управляющей данным многоквартирным домом.

В случае, если повреждение жилого помещения произошло из-за неправомерных действий (или бездействия) одного из пользователей (собственников, нанимателей, арендаторов) расположенных выше помещений, при обследовании помещения и составлении акта обязательно присутствие уполномоченного представителя виновной стороны и подписание им акта обследования.

При отказе виновной стороны от подписания акта обследования в акте должна быть сделана соответствующая запись об этом (до подписей всех остальных лиц, присутствующих на комиссионном обследовании).

На основании этого акта организация, осуществляющая эксплуатацию жилого дома, должна составить расценочную опись работ (смету), предусматривающую устранение повреждений (ремонт).

Расценочная опись официально (с указанием регистрационного номера и даты либо сопроводительным письмом с уведомлением о вручении) предъявляется виновной стороне.

Если виновной стороной является организация, осуществляющая эксплуатацию жилого дома, то она производит ремонт поврежденного жилого помещения за свой счет.

Если установлено, что виновной стороной является физическое или юридическое лицо, занимающее расположенное выше помещение, оно обязано произвести ремонт за счет собственных средств.

В случае отказа физического или юридического лица, виновного в повреждении жилого помещения, провести ремонтные работы своими силами или оплатить стоимость работ согласно расценочной описи, управляющая организация обязана:

- а) если поврежденное жилое помещение находится:
 - в государственной собственности г. Москвы – не приватизировано, не приобретено в собственность, а проживающий является нанимателем или в арендатором;

– в собственности физического или юридического лица, с которым заключено соглашение о совместном владении строением (передано право на управление)

– произвести ремонт за счет средств, выделяемых на эксплуатацию или капитальный ремонт жилищного фонда (в зависимости от характера ремонта). Затем убытки от проведенного ремонта компенсируются в установленном (судебном) порядке за счет виновной стороны;

б) если поврежденное жилое помещение находится в собственности физического или юридического лица, с которым соглашение о совместном владении строением не заключено, передать пострадавшей стороне акт для защиты своих интересов в судебном порядке.

Ремонтные работы могут быть выполнены за счет средств виновной стороны в объеме расценочной описи:

- силами организации, эксплуатирующей жилищный фонд;
- пострадавшей стороной собственными силами;
- виновной стороной;
- иной специализированной организацией.

Сроки выполнения ремонтно-восстановительных работ должны быть обязательно согласованы (письменно) с представителем пострадавшей стороны.

Приемка выполненных работ производится пострадавшей стороной совместно с жилищной организацией по акту согласно расценочной описи работ.

Споры по всем вопросам, возникающим при определении объемов необходимых ремонтных работ по ликвидации последствий повреждения жилого помещения, разрешаются управляющей жилищной организацией.

Споры о размере возмещения убытков и оплате выполненных ремонтных работ подлежат рассмотрению в судебном порядке с участием представителей управляющей жилищной организации и заинтересованных сторон.

Единой формы бланка для составления акта о заливе (причинении ущерба помещению) нет. В разделе «А» имеются образцы некоторых актов, которые смогут пригодиться в различных ситуациях. Эксплуатирующая организация вправе разработать свою форму акта, в которой обязательно должны быть указаны:

- дата составления акта о заливе помещения;
- время и дата произошедшего события (залива квартиры);
- причины залива;
- вероятный причинитель ущерба (окончательное решение о виновнике произошедшего выносит суд);
- подробное описание повреждений, причиненных помещению.

Грамотно составленный акт залива (затопления квартиры) должен находиться у потерпевшего жителя вплоть до окончательного решения вопроса о возмещении ущерба, причиненного затоплением квартиры. Имея на руках акт о заливе и отчет об оценке ущерба, пострадавшая сторона может смело требовать компенсацию ущерба от затопления в досудебном или судебном порядке.

Для подкрепления акта, в случае если придется отстаивать свои права в суде, желательно все подробно сфотографировать (провести фотофиксацию). Оценкой ущерба для судебного разбирательства, как правило, занимаются специализированные организации. В соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 г., оценочную деятельность могут осуществлять «оценщики» – физические лица,

являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями данного закона.

Ипотека

Термин «ипотека» (от древнегреческого ἵπOTEKA), что в переводе означает – залог, впервые появился в Греции в начале VI в. до н. э. Древние греки так обозначали ответственность должника перед кредитором своей землей. На границе земельного участка заемщика ставили столб с надписью, которая гласила, что эта земля обеспечивает долг. Такой столб и назывался «ипотекой», в переводе с древнегреческого – «подпорка», «подставка». Именно залог земли как способ обеспечения исполнения обязательств был известен с древних пор как ипотека.

Сегодня в России наиболее распространено следующее определение: ипотека – это система долгосрочного кредитования на приобретение недвижимости. Ипотечный кредит предоставляется под залог приобретаемой или уже имеющейся недвижимости и предназначен исключительно для покупки жилья.

Участниками ипотечной системы являются: банки (осуществляют проверку платежеспособности заемщика), страховые компании (обязуются страховать риски, возникающие в процессе ипотечного кредитования), оценочные компании (оценивают рыночную стоимость квартиры).

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, являются:

Федеральный закон № 102-ФЗ от 16 июля 1998 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

Федеральный закон № 188-ФЗ от 29 декабря 2004 г. «Жилищный кодекс Российской Федерации»;

Федеральный закон № 122-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

Федеральный закон № 218-ФЗ от 30 декабря 2004 г. «О кредитных историях»;

постановление Правительства № 285 от 13 мая 2006 г. «Об утверждении Правил предоставления молодым семьям субсидий на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002–2010 гг.

В настоящее время ипотека – это одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счет реализации данного имущества.

Следует различать понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование», при котором кредит выдается банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит – одна из составляющих ипотечной системы. При получении кредита на покупку недвижимого имущества сама приобретаемая недвижимость поступает в ипотеку (залог) банка как гарантия возврата кредита.

Ипотекой является также залог уже существующего недвижимого имущества собственника для получения им кредита или займа, которые будут направлены либо на ремонт или строительство, либо на иные нужды по усмотрению заемщика-залогодателя.

В случае неисполнения основного обязательства взыскание обращается только на заложенное недвижимое имущество, а залогодержатель имеет преимущественное право на удовлетворение своих требований перед другими кредиторами должника.

Существует два вида ипотеки: ипотека в силу закона и в силу договора. Рассмотрим их.

Ипотека в силу закона

Ипотека в силу закона (легальная ипотека) – ипотека, возникающая при наступлении определенных фактов, указанных в законе, независимо от волеизъявления сторон в отношении возникновения ипотеки, при переходе права собственности на объект недвижимости от одного лица к другому, точнее при приобретении данного права новым собственником, но при обязательном наступлении определенных законом фактов.

Ипотека в силу закона возникает в следующих пяти основных и распространенных случаях:

- приобретение жилых домов, квартир, земельных участков с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа;
- строительство жилых домов, зданий, сооружений или квартир с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа;
- продажа в кредит;
- рента;
- залог имущественных прав.

Ипотека в силу договора

Ипотека в силу договора (договорная ипотека) – ипотека, возникающая на основании договора об ипотеке (залоге недвижимости).

Договор об ипотеке не является самостоятельным обязательством, а заключается в обеспечение обязательства по договору займа, кредитному договору или иному обязательству.

Ипотека в силу закона отличается от ипотеки, возникающей на основании договора, только тем, что первая возникает в силу прямого указания в законе и регистрируется автоматически вместе с другим договором даже без заявления сторон, а ипотека в силу договора подлежит регистрации по отдельному заявлению сторон. Поскольку ипотека в силу закона возникает при целевом кредите на приобретение жилья, при регистрации такой ипотеки меняется собственник объекта недвижимости, а если быть более точным, то такая ипотека возникает одновременно с приобретением недвижимости заемщиком.

Имущество, которое может быть предметом ипотеки

Имущество, которое может быть предметом ипотеки, определено в статье 5 Закона об ипотеке – недвижимые вещи, указанные в статье 130 ГК РФ, права на которые зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

К таким вещам относят: земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 закона «Об ипотеке»; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения.

Оценка платежеспособности заемщика (андеррайтинг)

Правила оценки платежеспособности клиента и расчета максимальной суммы кредита.

Андеррайтинг – оценка возможностей клиента банка по обслуживанию выданного ипотечного кредита, то есть расчет суммы кредита, который заемщик сможет выплатить, с учетом особенностей самого заемщика (тип трудоустройства, ежемесячный доход и возможность его подтверждения, наличие созаемщиков или поручителей, состав семьи,

наличие несовершеннолетних иждивенцев и др.). Клиент проходит процедуру андеррайтинга дважды: при обращении к ипотечному брокеру (ее проводит андеррайтер брокерской компании) перед заключением договора на оказание услуг, а также в банке (проводят кредитные аналитики банка) при рассмотрении заявления на выдачу ипотечного кредита.

Рассмотрим краткое описание процедуры андеррайтинга в банке.

1. Расчет коэффициентов:

Коэффициент	Описание	Примечание
П/Д	Платеж/Доход	Отношение платежей по кредиту к доходу заемщика за соответствующий период
О/Д	Обязательства/Доход	Отношение обязательных расходов заемщика к общему совокупному учитываемому доходу
К/З	Кредит/Залог	Отношение суммы запрашиваемого кредита к стоимости приобретаемого имущества
К/Л	Кредит/Ликвидационная стоимость продажи недвижимого имущества	Отношение суммы предоставляемого кредита к минимальной цене имущества

Эти коэффициенты разрабатывались банками и Федеральным агентством по ипотечному жилищному кредитованию на основе опыта ипотечного кредитования США и европейских стран. Такой набор показателей отражает адекватную картину платежеспособности заемщика и позволяет стандартизировать процедуру одобрения и выдачи ипотечного кредита. Для каждой банковской ипотечной программы эти коэффициенты заранее утверждены, но в некоторых случаях могут корректироваться (например, по возрасту, нестандартному объекту кредитования, по способу подтверждения дохода и т. д.). П/Д, О/Д и К/З могут варьироваться в зависимости от субъекта РФ, предпочтений того или иного банка и размеров средней оплаты труда.

1. П/Д = не более 40 %

2. О/Д = не более 60 %

3. К/З = не менее 30 % и не более 90 %

После расчета по этим коэффициентам часто выбирается минимальная сумма, которая предварительно и будет являться суммой кредита. Одним из основных факторов, влияющих на сумму кредита, является доход и способ его подтверждения.

Многие банки понимают, что не все доходы потенциальных заемщиков полностью отражаются в бухгалтерском учете работодателя и, соответственно, разрабатывают различные способы подтверждения благосостояния, такие как: справка о доходах свободной формы или на бланке кредитной организации, устным подтверждением руководства организации-работодателя, текущими подтверждаемыми расходами либо анализом доходов организации для руководителей, ИЧП и крупных акционеров. Отметим, что хотя правила андеррайтинга являются стандартными, на практике они часто определяются каждым банком в отдельном порядке. Для сокращения срока рассмотрения заявки Кредитным

комитетом банка брокер обычно знает все правила и предпочтения андеррайтеров банка и сводит к минимуму время их работы над кредитным делом.

Особенности ипотечного кредита

Кредит выдается на длительный срок (до 50 лет). Процентная ставка по ипотечному кредиту ниже, чем по другим видам кредитов. Заемщик ипотечного кредита должен иметь в наличии так называемый «первоначальный взнос» – часть стоимости недвижимости, приобретаемой без учета ипотечного кредита (хотя в некоторых банках это условие не обязательно). Размер первоначального взноса обычно влияет на процентную ставку кредита и варьируется от 0 % до 70 % стоимости ипотечной недвижимости. Банк выдвигает к заемщику ипотечного кредита ряд специальных требований: о подтверждении дохода, о наличии непрерывного стажа работы и пр. Обязательными участниками ипотечного кредитования являются страховые и оценочные компании, которые обеспечивают банку безопасность сделки. Погашение ипотечного кредита осуществляется обычно равными платежами – аннуитетами. Размер такого постоянного аннуитетного платежа (A) вычисляется по формуле:

$$A = \frac{S * p}{1 - (1 + p)^{-n}}$$

где S – величина (тело) кредита, p — величина процентной ставки за период (в долях), n – количество периодов.

Иная форма – дифференцированные платежи (когда тело кредита выплачивают равными долями, а процентные платежи меняются от максимума в начале до минимума в конце); здесь размер первого платежа (A_1) таков: $A_1 = S \times (p + 1/n)$. Достоинство этой формы платежей – меньшая сумма процентов (меньше переплата).

Некоторые программы ипотечного кредитования

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих – программа ипотечного кредитования военнослужащих за счет средств государства.

Накопительно-ипотечная система жилищного обеспечения военнослужащих (НИС) – программа получения жилья военнослужащими России путем предоставления целевого жилищного займа. После вступления в программу на военнослужащего открывается индивидуальный счет. Ежегодно на этот счет поступают денежные средства в размере, устанавливаемом Правительством РФ. Через 3 года после вступления в программу появляется возможность истребовать накопленные за истекший период денежные средства, получить целевой жилищный заем и приобрести жилье.

Налоговые льготы в России

В России действует закон (Налоговый кодекс РФ), по которому заемщик имеет право на налоговый вычет в размере суммы, потраченной на приобретение жилья, но не превышающей 2 миллиона рублей и уплаченных процентов по займам, выданным на приобретение жилья, без ограничений по сумме. Вычет предоставляется 1 раз в жизни. При этом есть две возможности получить заемщиком данный вычет:

Если у заемщика единственное место работы, он может обратиться в бухгалтерию по месту работы, заявить о приобретении жилья, предоставив подтверждающие документы, и бухгалтер не будет перечислять подоходный налог до тех пор, пока данное право не будет использовано.

В налоговом периоде нужно перечислять все налоги, а в конце года в налоговой

инспекции заявить о праве на налоговый вычет. Налоговая служба должна будет вернуть уплаченные налоги после проверки документов.

13.03.2008 г. Конституционный суд издал постановление № 5-П. Признав не противоречащим Конституции РФ положения других федеральных законов, суд однозначно разъяснил свою позицию – родители могут получать налоговый вычет с сумм, израсходованных на приобретение недвижимости своим несовершеннолетним детям.

Ипотечный брокеридж

Ипотечный брокеридж – это услуги по подбору, оформлению и получению ипотечных кредитов. Ипотечным брокериджем занимается подготовленный для этой деятельности специалист – ипотечный брокер.

Программа «Молодая семья Москвы» – 5 шагов на пути к квартире

Все молодые семьи, проживающие в столице и подходящие

по определенным критериям отбора, могут стать участниками программы города Москвы «Молодая семья». Все поданные заявления для участия в программе жилье молодой семье делятся на три категории, далее, исходя из этих категорий, на выбор предлагается вариант по улучшению жилищных условий. Всего таких вариантов существует пять.

Итак, способ первый – заключение договора найма, а также участие в одной из накопительных программ на получение субсидии молодыми семьями с дальнейшим приобретением квартиры. Этот способ разработан для молодых семей, которые обеспечены жильем меньше положенной нормы. Условием для участия в данной программе является наличие 10 кв. м площади жилья на человека из расчета проживания в отдельном жилье, или 15 кв. м, если семья проживает в коммунальной квартире. Вторым способом, подходящим для семей молодых специалистов, работающих в социальной сфере, и сотрудников государственных органов столицы – заключение договора найма. Подобный договор заключается на основании распоряжения организации, финансируемой бюджетом Москвы.

Третий способ одинаково подходит семьям, имеющим жилье, размеры которого меньше нормы, а также семьям, обеспеченность жильем которых меньше нормы предоставления. К этой группе можно отнести и семьи молодых ученых. В таком случае допустимая норма равняется 18 кв. м общей площади. При этом необходимо заключить договор найма с принятием одновременного участия в процессе накопления первого взноса в рамках ипотечной программы для молодых семей.

Четвертый и пятый способы применимы к молодым семьям, обеспеченным жильем меньше нормы для постановки на учет. Однако существует оговорка – рассрочка доступна только молодым семьям, в которых есть дети. Смысл такого способа заключается в том, что появляется возможность приобретения жилья по ценам, используя средства, полученные в кредит в рамках программы предоставления жилья молодой семье. А вот приобретение жилой недвижимости (квартиры или индивидуального дома) по льготной цене, да еще и с рассрочкой платежа – это уже способ пятый.

С 2007 года молодые семьи Москвы могут стать владельцами собственной квартиры по цене себестоимости строительства – около \$850 за 1 кв. м. До этого жилье молодым семьям приходилось покупать по цене, основанной на данных БТИ. Кроме того, молодая семья может принять участие в процессе финансирования и, соответственно, проектирования строительства нового жилья, в роли участника жилищно-строительных кооперативов, созданных специально для молодежи. Действуют такие кооперативы во всех административных округах столицы.

Как стать участником программы «Молодая семья» города Москвы

Прежде чем начинать сбор документов для получения ипотечного кредита на покупку жилья, важно понять критерии, которыми пользуются столичные власти при решении, является ли определенная семья молодой или нет. Субсидия молодой семье – к кому применимо это понятие?

С 2007 года понятие молодая семья «постарело» на 5 лет, т. е. если ранее максимальный возраст для участия в программе жилье молодым семьям считался рубеж в 30 лет, то с 2007 года эта цифра увеличилась до 35 лет. Кроме того, молодая семья в Москве должна отвечать следующим требованиям: соискатели ипотеки молодым семьям должны быть гражданами РФ, прописанными в столице. При этом не обязательно, чтобы супруги были зарегистрированы по одному адресу. Данные критерии распространяются на все категории молодых семей.

Для бездетных семей существует дополнительное условие: супруги должны состоять в браке не менее года. В федеральной программе молодая семья в Москве могут участвовать неполные молодые семьи. Родитель должен отвечать всем требованиям, которые предъявляются к супругам обычной семьи.

Отдельно рассматриваются заявки, поданные для получения ипотеки молодой семье, если хотя бы один супруг является молодым специалистом. В таком случае требования, предъявляемые к соискателям, аналогичны требованиям для обычных молодых семей, кроме того, что под критерий максимального возраста должен подходить хотя бы один из супругов. Однако молодой специалист к тому времени должен быть выпускником вуза, а также работать в госструктурах столицы. Для подобных семей существует второй вариант – один из супругов должен работать в бюджетной организации системы Комплекса социальной сферы города Москвы.

Федеральная программа «Молодая семья» также работает и для семей молодых преподавателей и талантливых ученых. Жилье молодым семьям ученых и преподавателей приобретается на средства ипотечного кредита, который в свою очередь выдается на основании представления совета ректоров вузов города Москвы и области. Для молодых семей этой категории действуют те же возрастные критерии, что и для остальных.

Исполнитель

Исполнитель – юридическое лицо (независимо от организационно-правовой формы), предоставляющее коммунальные услуги, производящее или приобретающее коммунальные ресурсы и отвечающее за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги.

Исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы.

Капитальный ремонт жилищного фонда

Капитальный ремонт – тема актуальная для всех, так как любому жителю города Москвы рано или поздно придется с ней столкнуться. Кому-то повезет больше, и при этом не надо будет менять место жительства, кому-то меньше, и без переселения тогда не обойтись. Многие слышали о понятии «капитальный ремонт», но не каждый житель нашей столицы знает, что все-таки это такое.

Если говорить научным языком, капитальный ремонт здания – это комплекс строительных работ, организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания, с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования. Если говорить простым языком, то строители под капитальным ремонтом подразумевают обновление фасадов, кровли, трубопроводов водоснабжения, систем центрального отопления, канализации, мусоропроводов, балконов, подъездов, ремонт межпанельных швов и несущих конструкций и многое другое, что уже изветшало и требует замены или ремонта. Капитально отремонтировать могут весь дом в целом, а могут обойтись и выборочным ремонтом отдельных конструкций.

У каждого здания есть, скажем так, свой нормативный срок годности. Найти срок службы здания и отдельных его элементов можно в распоряжении премьеры Правительства г. Москвы № 223-РП от 12 марта 1996 г. «Об утверждении Положения по организации капитального ремонта жилых зданий в г. Москве». К примеру, здания каменные, особо капитальные должны простоять 150 лет, здания с кирпичными стенами – 125, менее крепкие здания – 100 лет. У каждого элемента здания тоже есть свой срок эксплуатации, после окончания которого нужно производить замену. Перекрытия железобетонные сборные и монолитные живут до 150 лет, деревянные по металлическим балкам – 100 лет, а простые деревянные – 90 лет. Подробнее разберемся в сроках эксплуатации того, что находится у нас в квартирах. Срок годности полов зависит не только от того, из чего они сделаны, но и от того, кто в доме живет. Если говорить точнее, в «коммуналках» срок эксплуатации пола меньше, чем в обычных квартирах.

Паркетные полы из бука продержатся 45 лет в обычных квартирах, а в коммунальных – 30 лет, полы из дуба – 60 лет, в коммунальных – 45 лет, дощатые полы живут 30 лет, в коммунальных квартирах только 15 лет. Линолеум может продержаться без замены 30 лет, в коммунальных квартирах – 15 лет. Керамическая плитка самая живучая – 90 лет, а в квартирах коммунального заселения – 60 лет.

Срок годности переплетов и дверных полотен с коробками в наружных стенах – 45 лет, внутренних дверей с филленчатыми полотнами – 30 лет, с каркасными полотнами – 15 лет. Ванны чугунные эмалированные прослужат вам 45 лет, в коммунальных квартирах – всего 10 лет. Чугунные эмалированные раковины могут протянуть 30 лет, а в коммунальных квартирах – 20 лет.

Стальные эмалированные раковины живут всего 15 лет. Срок годности существует даже у розеток и выключателей, составляет он 30 лет.

Капитальный ремонт с отселением

Основанием для освобождения жилых помещений являются в том числе и постановления Правительства г. Москвы о капитальном ремонте жилого дома, если его

проведение невозможно без освобождения и отселения; о реконструкции дома, о переоборудовании непригодных для проживания домов или переводе жилых помещений в нежилые.

В Жилищном кодексе указано, что при проведении капитального ремонта или реконструкции дома, если такой ремонт или реконструкция не могут быть проведены без выселения нанимателя, наймодатель обязан предоставить нанимателю и членам его семьи на время проведения капитального ремонта или реконструкции другое жилое помещение без расторжения договора социального найма жилого помещения, находящегося в указанном доме. На время проведения капитального ремонта или реконструкции по договору найма предоставляется жилое помещение маневренного фонда. В случае отказа нанимателя и членов его семьи от переселения в это жилое помещение наймодатель может потребовать переселения в судебном порядке.

Переселение нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно осуществляется за счет наймодателя.

Если вы не хотите проживать во временном помещении, взамен предоставления жилого помещения маневренного фонда наймодатель с согласия нанимателя и членов его семьи может предоставить в пользование другое благоустроенное жилое помещение с заключением договора социального найма. Тогда предыдущий договор социального найма жилого помещения в доме, подлежащем капитальному ремонту или реконструкции, подлежит расторжению.

Если в результате проведения капитального ремонта или реконструкции дома жилое помещение, занимаемое нанимателем и членами его семьи по договору социального найма, не может быть сохранено или его общая площадь уменьшится, в результате чего проживающие в нем наниматель и члены его семьи могут быть признаны нуждающимися в жилых помещениях, либо увеличится, в результате чего общая площадь занимаемого жилого помещения на одного члена семьи существенно превысит норму предоставления, другое жилое помещение должно быть предоставлено по договору социального найма наймодателем до начала капитального ремонта или реконструкции.

После проведения капитального ремонта или реконструкции дома наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи вправе вселиться в жилое помещение, общая площадь которого в результате проведения капитального ремонта или реконструкции уменьшилась.

Собственникам жилых помещений, проживающим в доме, подлежащем отселению в связи с реконструкцией или капитальным ремонтом, в порядке предварительного натурального возмещения предоставляется равноценное по стоимости благоустроенное жилое помещение, отвечающее установленным санитарным и техническим требованиям и находящееся в административных границах Москвы.

Новое в законодательстве Москвы при планировании капитального ремонта

Вопрос проведения капитального ремонта в жилых многоквартирных домах в 2011 году в Москве регламентируется постановлением Правительства г. Москвы № 126-ПП от 12 апреля 2011 года «О порядке предоставления субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственниками помещений в многоквартирных домах в 2011 году, и приложением № 1 к нему, которое определяет порядок проведения капитального ремонта в жилых домах по инициативе собственников, которым предоставляется субсидия на проведение капитального ремонта мест общего имущества жилого дома. При этом из

бюджета на проведение капитального ремонта выделяется 95 % стоимости проведения ремонтных работ, при этом жители оплачивают 5 % затрат.

В разделе «ремонт» приведен полный пакет документов для проведения капитального ремонта многоквартирного жилого дома по инициативе собственников.

Коммунальные ресурсы

Коммунальные ресурсы – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия и иные ресурсы, используемые для предоставления коммунальных услуг.

В п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г. (далее – Правила предоставления коммунальных услуг гражданам), раскрываются основные понятия, которые должны использоваться при применении актов жилищного законодательства.

Многие из них, в том числе «коммунальная услуга», «ресурсоснабжающая организация», «коммунальный ресурс», «исполнитель» и т. п., сформулированы впервые.

Под коммунальными услугами согласно п. 3 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам понимается деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному, горячему водоснабжению, водоотведению, электро-, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. При этом коммунальными ресурсами признаются холодная и горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг.

Анализ этих понятий приводит к заключению, что коммунальные ресурсы в зависимости от способа передачи потребителю подразделяются на две категории.

К первой относятся энергия и иные ресурсы, которые передаются потребителю через присоединенную сеть, т. е. комплекс инженерно-технических устройств, предназначенных для передачи ресурсов. Например, под присоединенной сетью, передающей тепловую энергию, понимается комплекс инженерно-технических устройств, предназначенных для передачи энергии.

Ко второй категории коммунальных услуг относятся бытовой газ в баллонах и твердое топливо, т. е. ресурсы, для передачи которых присоединенная сеть не используется.

Вместе с тем необходимо обратить внимание на необоснованное отнесение тепловой энергии и горячей воды к самостоятельным видам коммунальных ресурсов. Как известно, тепловая энергия передается потребителю с помощью двух видов теплоносителей, таких как горячая вода и водяной пар.

На практике до сих пор договоры, опосредующие отношения по снабжению потребителей тепловой энергией, называются договорами на отпуск и потребление тепловой энергии в горячей воде или договорами на отпуск и потребление тепловой энергии в паре. При этом слова «в горячей воде» или «в паре» указывают на вид теплоносителя, с помощью которого передается тепловая энергия. Вместе с тем в договорах обязательно нужно согласовывать, на какие нужды передается и потребляется тепловая энергия: на технологические, отопление, вентиляцию и горячее водоснабжение. Таким образом, при предоставлении коммунальных услуг тепловая энергия может передаваться на нужды горячего водоснабжения и (или) отопления, поэтому необоснованно выделять горячую воду в самостоятельный вид коммунальных ресурсов.

Отношения по предоставлению гражданам такой коммунальной услуги, как теплоснабжение, регулируются нормами не только жилищного, но и гражданского законодательства (например, отношения по производству и передаче энергии от теплоснабжающей до управляющей организации).

Проблема правовой природы отношений по снабжению бытовых потребителей тепловой энергией через присоединенную сеть остается нерешенной. Кто осуществляет предоставление коммунальных услуг (теплоснабжающая организация либо управляющая организация, товарищество собственников жилья и т. п.)? К какой группе обязательств относится договор о приобретении коммунальных ресурсов? Кто должен нести гражданско-правовую ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по оплате потребленной энергии?

На эти и многие другие вопросы однозначных ответов пока нет, что приводит к серьезным осложнениям правоприменительной практики.

В цивилистике высказываются различные точки зрения по поводу юридической природы отношений по снабжению бытовых потребителей тепловой энергией. Причина обусловлена отсутствием должной ясности в определении тепловой энергии с позиции ее принадлежности к тому или иному виду объектов гражданских прав.

Гражданский кодекс РФ отношения по теплоснабжению, в том числе бытовых потребителей, отнес к группе обязательств по передаче имущества, установив при этом ограничение на заключение договора энергоснабжения в зависимости от наличия у потребителя энергопринимающего устройства, присоединенного непосредственно к сетям энергоснабжающей организации.

В то же время, согласно Правилам предоставления коммунальных услуг, договор снабжения бытового потребителя включают в число договоров на оказание коммунальных услуг. Таким образом, происходит необоснованное смешение двух различных самостоятельных гражданско-правовых конструкций – разновидности договора купли-продажи и договора об оказании услуг, что недопустимо.

Требуется пояснения и вопрос о том, кто осуществляет предоставление такой коммунальной услуги, как теплоснабжение. Анализ положений Правил предоставления коммунальных услуг гражданам позволяет сделать вывод об особом составе участников отношений по снабжению бытовых потребителей тепловой энергией.

Первым участником является так называемая ресурсоснабжающая организация, в роли которой может выступать организация, осуществляющая производство и (или) продажу потребителям тепловой энергии.

Вторым участником является владелец присоединенных сетей, предоставляющий услуги по передаче тепловой энергии.

Третьим участником, в зависимости от способа управления многоквартирным домом, является либо управляющая организация, либо товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др.

Четвертым участником является бытовой потребитель (гражданин, потребляющий энергию для своих личных, семейных, домашних нужд).

Особый субъектный состав предопределяет то, что отношения по снабжению тепловой энергией бытового потребителя опосредуются несколькими договорами:

- договором теплоснабжения, договором на оказание услуг по передаче энергии через присоединенную сеть (т. е. договором о приобретении коммунальных ресурсов);
- возможно заключение и договора управления многоквартирным домом. И, как следствие, отношения между теплоснабжающей организацией и бытовыми потребителями, проживающими в многоквартирных домах, подразделяются на:

- договорные отношения, сторонами которых выступают теплоснабжающая

организация, владелец тепловых сетей и управляющая организация (либо товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др.);

- договорные отношения, складывающиеся между управляющей организацией (либо товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом и др.) и бытовыми потребителями тепловой энергии.

Такая структура договорных связей порождает в существующих сегодня экономических условиях различные злоупотребления. Например, управляющая организация либо товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др., которые обязаны заключить с теплоснабжающей организацией договоры о приобретении коммунальных ресурсов для нужд бытовых потребителей, вынуждены расплачиваться по долгам неплательщиков.

Кроме того, теплоснабжающая организация вправе предъявлять к управляющей организации (либо товариществу собственников жилья, жилищному кооперативу и др.) требования, вытекающие из ненадлежащего исполнения бытовыми потребителями обязательств по оплате потребленной тепловой энергии (например, взыскание законной неустойки).

Таким образом, проблема, связанная с неплательщиками коммунальных услуг, решается за счет управляющих организаций либо товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и др.

Такой подход к рассмотрению данного вопроса заимствован из советского законодательства. Так, в соответствии с Правилами пользования электрической и тепловой энергией 1982 года, пользование тепловой энергией допускалось только на основании договора, заключаемого между энергоснабжающей организацией и потребителем (абонентом), теплотребляющие энергоустановки которого непосредственно присоединены к сетям энергоснабжающей организации.

К договору прилагался акт разграничения балансовой принадлежности теплосетей и эксплуатационной ответственности сторон. Лица, потребляющие тепло энергоустановок, непосредственно не присоединенных к сетям энергоснабжающей организации (так называемые субабоненты), обязаны были заключить договор на пользование тепловой энергией с абонентами.

При отпуске тепловой энергии для отопления и горячего водоснабжения жилых домов государственного фонда, а также жилищного фонда кооперативных и общественных организаций расчеты теплоснабжающих организаций проводились не с отдельными бытовыми потребителями, а с органами жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющими эксплуатацию жилищного фонда.

Для приспособления правовой надстройки к новым экономическим отношениям в сфере теплоснабжения бытовых потребителей необходимо использовать уже имеющиеся юридические конструкции с учетом изменившейся экономической конъюнктуры.

Появление частной собственности (и иных вещных прав) на тепловые сети, а также новых участников рынка коммунальных услуг (управляющих организаций) обуславливает особый состав участников отношений в сфере снабжения бытовых потребителей тепловой энергией и особую структуру договорных связей.

Производство тепловой энергии невозможно без ее передачи, в свою очередь передача тепловой энергии невозможна без ее потребления. Значит, теплоснабжение как неразрывный технологический процесс вызывает возникновение одного правоотношения с

несколькими участниками.

Таким образом, договор, опосредующий отношения по снабжению тепловой энергией бытовых потребителей, обязательно должен содержать как условия о количестве тепловой энергии, так и условия об ее передаче.

Кроме того, данный договор требует выражения взаимной и согласованной воли нескольких лиц (теплоснабжающей организации, потребителя и владельца тепловых сетей), и, как следствие, на основании такого договора непосредственно осуществляется переход такой ценности, как тепловая энергия, из имущественной сферы одного лица в имущественную сферу другого.

Технологическая неразрывная связь процессов производства, передачи и потребления тепловой энергии влечет формирование многосторонних правоотношений в сфере теплоснабжения бытовых потребителей. При этом, с точки зрения технологии процесса, производит и передает тепловую энергию ее источник; следовательно, ни управляющая организация, ни товарищество собственников жилья, ни жилищный кооператив и др. не могут предоставлять такую коммунальную услугу, как теплоснабжение.

Управляющая организация (товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др.) с точки зрения технологии процесса может лишь обеспечивать процесс передачи тепловой энергии через внутридомовые инженерные сети посредством поддержания их в исправном состоянии.

На основании изложенного можно сделать следующие выводы.

Во-первых, отношения по снабжению тепловой энергией бытовых потребителей, проживающих в многоквартирных домах, относятся к группе обязательств по передаче имущества. Юридическая природа отношений по снабжению тепловой энергией для производственных и бытовых нужд – единая. Как в первом, так и во втором случае они складываются по поводу передачи имущества в силу специфических свойств энергии.

Во-вторых, неразрывная технологическая связь процессов производства, передачи и потребления тепловой энергии обуславливает возникновение одного многостороннего правоотношения по снабжению тепловой энергией бытовых потребителей, проживающих в многоквартирных домах.

Такому многостороннему правоотношению присуще и то, что права и обязанности принадлежат одновременно каждому из его участников. Следовательно, бытовые потребители обязаны оплачивать теплоснабжающей организации стоимость потребленной ими тепловой энергии. В свою очередь, управляющая организация (либо товарищество собственников жилья, жилищный кооператив и др.) не должна привлекаться к гражданско-правовой ответственности в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязанностей бытовыми потребителями по оплате потребленной энергии.

Коммунальные услуги

Коммунальные услуги – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях.

В данном случае мы привели в целом перечень жилищных услуг. В то же самое время существуют еще и коммунальные услуги. Коммунальные услуги – это предоставление услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжение, газоснабжение и отопление. Данные виды услуг обеспечивают комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях. В настоящее время действующее законодательство не относит к коммунальным услугам вывоз мусора. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

- холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;
- горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;
- электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;
- отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, комфортных условий.

Коммунальные услуги надлежащего качества

Коммунальные услуги надлежащего качества – коммунальные услуги, отвечающие санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

Комната

Комната – часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Критерии оценки технического состояния объектов общего имущества в многоквартирном доме

Элемент (часть) здания, территории оборудование	Значение оценки		
	«неудовлетворительно» (2)	«удовлетворительно» (3)	«хорошо» (4)
Фундаменты и подвалы	Наличие крупных трещин, искривление рядов в кладке стен подвальных помещений; выщелачивание солей кладочных растворов; выпадение отдельных камней кладки фундаментов и стен подвальных помещений; местное разрушение стен от вертикали; признаки разрушения полов грунтовыми водами; трещины между цоколем здания и тротуаром или отмосткой; разрушение кирпичной кладки примыканий и крылец; отслоение и разрушение	Отсутствие местных деформаций конструктивных элементов. Частичное разрушение блоков, частичное выкрашивание раствора из швов между блоками, отслоение и разрушение менее 30% площади защитного слоя штукатурки. Отсутствуют повреждения гидроизоляционного слоя на всех необходимых участках. Отсутствуют затопленные участки. Отмостка по периметру здания не имеет разрушенных участков.	Отсутствие местных деформаций конструктивных элементов. Отсутствие на цоколе и фундаментных стенах трещин и участков с утраченной облицовкой. Отсутствуют повреждения гидроизоляционного слоя на всех необходимых участках. Вводы в подвальные помещения и технические подполья загерметизированы. Отсутствуют затопленные участки. Пряжки не нуждаются в ремонте.

	до 60% площади штукатурки каменных стен или защитного слоя железобетонных панелей.	Вводы в подвальные помещения и технические подполья загерметизированы. Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Система освещения подвальных помещений исправна.	Отмостка по периметру здания не имеет разрушенных участков. Вводы в подвальные помещения и технические подполья загерметизированы. Двери в подвал и запорные устройства в исправном состоянии. Система освещения подвальных помещений исправна.
Стены	Отклонение стен от вертикали. Выпучивание и просадка отдельных участков стен. Трещины в местах сопряжений кирпичных стен и несущих конструк-	Отсутствие трещин. Стыки панелей герметичны, незначительные отслоения и выкрашивания раствора в стыках и повреждения отделочного слоя. Отсутствие промерзающих участков стен.	Отсутствие трещин. Отсутствие участков разрушений защитного слоя. Отсутствие участков обрушения облицовки и штукатурки. Стыки панелей герметичны.

Стены	<p>ций; местами полное отсутствие раствора в стыках, трещины в кладке, расслоение рядов кладки, разрушение и выпадение отдельных камней. Глубокие раскрытия трещин и выбоины. Водо- и воздухопроницаемость стыков, промерзание стыков панелей. Отслоения, сильные нарушения отделочного слоя и мокрые пятна. Наличие разрушенных и находящихся в аварийном состоянии архитектурных элементов здания. Ослабление креплений элементов парапетов, карнизов и других выступающих архитектурных деталей.</p>	<p>Отсутствие разрушенных и находящихся в аварийном состоянии архитектурных элементов здания.</p>	<p>Отсутствие промерзающих участков стен. Отсутствие разрушенных и находящихся в аварийном состоянии архитектурных элементов здания.</p>
-------	---	---	--

Водостоки	<p>Повреждения до 30% трубопроводов ливневой канализации. Ослабления крепления водосточных труб к стенам здания, неплотность соединения отдельных звеньев труб. Ослабления крепления воронок к покрытиям.</p>	<p>Частичные, до 10%, повреждения трубопроводов ливневой канализации. Водосточные трубы и воронки надежно закреплены.</p>	<p>Водосточные трубы и воронки надежно закреплены и не нуждаются в ремонте.</p>
Балконы, лоджии	<p>Обратный уклон к зданию балконов и лоджий, крупные повреждения ограждающей решетки, трещины в балконных плитах и консолях в местах их крепления, оголенность металлических консолей, выступы открытой арматуры.</p>	<p>Отдельные повреждения ограждающей решетки, частичная оголенность металлических консолей.</p>	<p>Мелкие незначительные дефекты.</p>

Наружное освещение	Отсутствие освещения до 30% входов в подъезды, оголенная проводка.	Частичное, до 10%, отсутствие освещения входов в подъезды.	Наличие освещения входов во все подъезды.
Входы в здание	<p>Ступени, проступи, подступенки имеют ветхий вид и нуждаются в ремонте.</p> <p>Значительное разрушение козырька над входной дверью: трещины, пробоины, выступ открытой арматуры, прогибы плиты.</p> <p>Поверхность дверей имеет следы разрушения.</p> <p>Механизмы открывания дверей неисправны.</p> <p>Дверные замки неисправны.</p> <p>Утепление дверей отсутствует.</p>	<p>Ступени, проступи, подступенки не нуждаются в ремонте.</p> <p>Козырек над входной дверью хорошо закреплен, мелкие трещины, нарушения в структуре плиты, незначительный контруклон к зданию.</p> <p>Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.</p> <p>Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают.</p> <p>Утепление дверей не позволяет поддерживать нормативный</p>	<p>Ступени, проступи, подступенки не нуждаются в ремонте и не имеют ветхого вида.</p> <p>Козырек над входной дверью хорошо закреплен и не пропускает осадки.</p> <p>Входная дверь снабжена доводчиком, пружиной, упором.</p> <p>Дверные замки и ручки надежно закреплены и исправно работают.</p> <p>Утепление дверей позволяет поддерживать нормативный температурный режим.</p> <p>Поверхность дверей без следов разрушения.</p>

		<p>температурный режим.</p> <p>Поверхность дверей без следов разрушения.</p> <p>Механизмы открывания дверей работают исправно.</p>	<p>Механизмы открывания дверей работают исправно.</p> <p>Дверные замки и ручки в комплекте и исправны.</p>
Подъезды	<p>Глубокие выбоины, отслаивание до 30% площади покрытий пола.</p> <p>Сырые пятна на стенах, отслоение до 30% площади штукатурного слоя, вздутия и выпучивание.</p> <p>Поражение оконных блоков гнилью; ослабление крепления оконных и дверных коробок к стенам; ослабление крепления подоконных досок; отсутствие до 30% рам или остекления.</p>	<p>Дверные замки и ручки в комплекте и исправны.</p> <p>Отсутствие трещин, выбоин ступеней лестниц и площадок.</p> <p>Отсутствие разрушений элементов лестничных маршей.</p> <p>Металлические перила жестко закреплены в конструкции лестничных маршей.</p> <p>Небольшие сколы и трещины в оконных блоках и на подоконных досках.</p>	<p>Отсутствие трещин, выбоин ступеней лестниц и площадок.</p> <p>Отсутствие разрушений элементов лестничных маршей.</p> <p>Металлические перила жестко закреплены в конструкции лестничных маршей.</p> <p>Отсутствуют участки перил с утраченным поручнем. Поручни жестко прикреплены к перилам.</p> <p>Отсутствуют разрушения поверхности пола</p>

Подъезды	<p>Разрушение до арматуры элементов лестничных маршей; нарушение сопряжения площадок и маршей между собой и со стенами; повреждение ступеней и лестничных площадок; прогибы лестничных площадок и ступеней; нарушения ограждений. Отсутствие освещения до 30% этажей (лестничных клеток) с открытыми щитками и/или отсутствием плафонов.</p>	<p>Отслаивание до 10% площади покрытия пола. Отслоение до 10% штукатурного слоя стен. Отсутствие до 10% остекления окон. Отсутствие освещения до 10% этажей (лестничных клеток) с открытыми щитками и/или отсутствием плафонов.</p>	<p>лестничных площадок. Нет разрушений штукатурного слоя стен. Окна остеклены полностью. Поверхности оконных блоков и подоконных досок прошпаклеваны и аккуратно выкрашены. Утепление окон позволяет поддерживать нормативный температурный режим в помещениях. Оконная фурнитура на всех окнах в комплекте и исправна. Двери в местах витражных заполнений остеклены. Наличие освещения на всех этажах (лестничных клетках) подъездов.</p>
----------	--	---	---

Кровля, чердачные помещения	<p>Коррозия стальных кровель, пробоины, раскрытие гребней и фальцев. Вздутие, разрывы и пробоины, местные просадки, расслоение рулонного ковра, растрескивание покровного слоя. Наличие повреждений, смещений и выпадений отдельных элементов шиферных и черепичных кровель.</p> <p>Ослабление крепления кровли, особенно в местах сопряжения с водосточными трубами. Неплотность примыкания гидроизоляционного ковра к водоприемной воронке. Наличие поражения древесины насекомых</p>	<p>Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте.</p> <p>Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии.</p> <p>Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии.</p> <p>Отдельные участки кровли нуждаются в ремонте. Незначительные протечки в подъездах, квартирах, сырые пятна.</p> <p>Все элементы стропильной системы в исправном состоянии.</p> <p>Ограждения крыши, парапетные решетки, пожарные лестницы надежно закреплены и не нуж-</p>	<p>Выходы на чердак и крышу не нуждаются в ремонте.</p> <p>Запорные устройства выходов на чердак и крышу в исправном состоянии.</p> <p>Слуховые окна и специальные люки в исправном состоянии и закрыты.</p> <p>Отсутствуют участки кровли, нуждающиеся в ремонте.</p> <p>Все элементы стропильной системы в исправном состоянии.</p> <p>Ограждения крыши, парапетные решетки, пожарные лестницы надежно закреплены и не нуждаются в ремонте.</p> <p>Устройства заземления, радио- и телеантенны надежно</p>
-----------------------------	---	---	--

Кровля, чердачные помещения	<p>мыми, грибок; значительные прогибы обрешетки, стропил, прогонов. Разрушение поверхности бетона, наличие обнаженной арматуры, трещин, прогибов железобетонных конструкций крыш. Неисправность выходов на чердак, запорных устройств выходов; отсутствие остекления слуховых окон.</p>	<p>даются в ремонте. Устройства заземления, радио- и телеантенны надежно закреплены и пригодны к эксплуатации.</p>	<p>закреплены и пригодны к эксплуатации.</p>
Инженерное оборудование	<p>Наличие неисправностей внутридомовых сетей. Течи по трубопроводам и запорной арматуре, отсутствие тепло- и гидроизоляции, пробок и ревизий, проржавление труб.</p>	<p><i>Система горячего и холодного водоснабжения:</i> Трубопроводы надежно закреплены. Капельные течи. Трубы и запорная арматура не нуждаются в ремонте или замене.</p>	<p><i>Система горячего и холодного водоснабжения:</i> Трубопроводы надежно закреплены. Все соединения систем хорошо уплотнены. На всех участках и узлах систем водоснаб-</p>

Инженерное оборудование		<p>Произведена необходимая маркировка элементов систем.</p> <p>Регулирующая арматура работает исправно.</p> <p>Внутренние пожарные краны не нуждаются в ремонте.</p> <p>Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы.</p> <p>Незначительные повреждения тепло- и гидроизоляции.</p> <p><i>Система отопления:</i></p> <p>Отсутствует негерметичность отдельных участков трубопроводов и отопительных приборов.</p> <p>Запорная и регулирующая арматура исправно функциони-</p>	<p>жения отсутствует течь.</p> <p>Трубы и запорная арматура не нуждаются в ремонте или замене.</p> <p>Произведено антикоррозийное покрытие всех элементов.</p> <p>Произведена необходимая маркировка элементов систем.</p> <p>Регулирующая арматура работает исправно.</p> <p>Внутренние пожарные краны не нуждаются в ремонте.</p> <p>Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы.</p> <p>Отсутствуют участки с утраченной или нуждающейся в ремонте тепловой изоляцией.</p> <p><i>Система отопле-</i></p>
-------------------------	--	--	---

		<p>рует и не нуждается в наладке и ремонте.</p> <p>Имеются участки с утраченной или нуждающейся в ремонте тепловой изоляцией.</p> <p>Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы.</p> <p>Трубы и отопительные приборы надежно закреплены.</p>	<p><i>ния:</i></p> <p>Отсутствует негерметичность отдельных участков трубопроводов и отопительных приборов.</p> <p>Запорная и регулирующая арматура исправно функционирует и не нуждается в наладке и ремонте.</p> <p>Отсутствуют участки с утраченной или нуждающейся в ремонте тепловой изоляцией.</p> <p>Исправно функционируют контрольно-измерительные приборы.</p> <p>Трубы и отопительные приборы надежно закреплены.</p>
Мусоропроводы	Ствол мусоропровода и загрузочные клапаны	Ствол мусоропровода и загрузочные клапаны	Ствол мусоропровода и загрузочные клапаны

Мусоропроводы	<p>имеют повреждения.</p> <p>Двери и запорные устройства мусорокамер неисправны.</p> <p>Освещение мусорокамер и входов в них неисправно.</p>	<p>в исправном состоянии.</p> <p>Двери и запорные устройства мусорокамер в исправном состоянии.</p> <p>Освещение мусорокамер и входов в них исправно.</p>	<p>в исправном состоянии.</p> <p>Контейнерные и переносные мусороприемники в исправном состоянии.</p> <p>Двери и запорные устройства мусорокамер в исправном состоянии.</p> <p>Освещение мусорокамер и входов в них исправно.</p>
Придомовая территория	<p>Наличие разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.</p>	<p>Отсутствие разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.</p> <p>Необходимость в незначительном ремонте, укреплении, замене отдельных участков ограждений, оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок.</p>	<p>Отсутствие разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек и площадок.</p> <p>Отсутствие необходимости ремонта, укрепления, замены:</p> <ul style="list-style-type: none"> – отдельных участков ограждений; – оборудования детских игровых, спортивных и хозяйственных площадок;
Придомовая территория		<p>Система наружного освещения исправна.</p>	<ul style="list-style-type: none"> – дворовых уборных и мусорных ящиков; – площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников. <p>Система наружного освещения исправна.</p>

Консьержи

Первые упоминания о консьержах встречаются в Европе с XII века под названием *sumerge* (1192 г.) или *concierge* (1220 г.).

Первоначальной функцией консьержей было поддержание горения свечей в замке. Позднее у консьержей добавились и другие обязанности.

В современном понимании слова консьерж впервые появился в сети гостиниц «Гранд» в XX веке, нововведение было одобрено постояльцами и вскоре получило широкое распространение по всему миру.

В 1929 году в Париже Фердинанд Жилле основал первую ассоциацию консьержей – Золотой ключ (фр. *Les Clefs d'Or*).

Консьерж следит за поддержанием порядка в зонах общего пользования жилого дома, он следит за чистотой и техническим состоянием лестниц, холла, гаражей. Также консьерж может заниматься приемом и сортировкой почты для жильцов, следить за зеленой зоной внутри и снаружи дома. Часто у консьержа имеется комплект запасных ключей от квартир и от подъезда.

В Западной Европе консьерж, как правило, живет в том же доме, занимая квартиру на первом этаже, поэтому он может быть доступен жильцам буквально круглые сутки.

Жителям дома не приходится общаться с представителями технических служб, например, со слесарями, сантехниками, дворником и т. д., так как этим тоже занимается консьерж.

Личные функции могут быть следующие:

– повседневные поручения (доставка цветов и подарков, заказ такси, доставка билетов, бронирование столика в ресторане, доставка продуктов, кейтеринг, бронирование номеров в отеле);

– деловые поручения (найти информацию, перевод текста, набор текста, прием телефонных звонков, обзвон, организация презентаций и других событий);

– бытовые поручения (выгул собак, уход за домом, забота о детях, услуги курьера, уход за одеждой, найм персонала, аренда и прокат).

Часто консьержи знают многое о вкусах постоянных клиентов: их привычки, вкусы, пристрастия – начиная от любимого сорта чая и заканчивая информацией об их семьях. Внимательное отношение консьерж-службы к постояльцам служит залогом их желания пользоваться услугами отелей снова и снова.

В России профессия консьержа пока не получила широкого признания и применения. Тем не менее в престижных жилых комплексах и гостиницах они уже встречаются.

Новое в организации службы консьержей

Обычно в нашей стране консьержи – очень ответственные работники. В основном это люди среднего и пожилого возраста со сложившимися взглядами на трудовые обязанности и безукоризненно их выполняющие.

Работа консьержа имеет определенные преимущества. Жители московских домов все чаще пользуются услугами консьержки, потому что это удобно и улучшает их быт.

Если взглянуть на место работы консьержа, то сразу бросается в глаза его сходство с киоском. При той занятости, что имеет консьерж, вполне можно оборудовать торговое место в его кабинете, а он при этом может быть продавцом.

При малой проходимости такое торговое место имеет несколько положительных особенностей. Экономия денег за аренду торговой площади. Кабинет консьержа можно использовать бесплатно. По городу можно организовать очень много таких торговых точек.

Предполагается максимальное приближение товара к потребителю. Торговые места в кабинетах консьержей можно оборудовать для торговли предметами повседневного спроса. Подбор товаров должен быть тщательно продуманным.

Это могут быть предметы первой необходимости, которые часто используются в домашнем хозяйстве. Чтобы не загромождать кабинет, у консьержа можно хранить и продавать определенное количество товаров, и обновлять их по необходимости.

Причем есть возможность создания «стола заказов», что еще больше привлечет покупателей.

«Стол заказов» подразумевает возможность жильцов оставлять у консьержа заказ на необходимые товары, оплачивая его вперед, соответственно прайс-листу, а получать их вечером, после работы, или в другое удобное время. Можно включить в «стол заказов» выполнение некоторых услуг, например сдать белье в прачечную.

Должна быть создана «служба консьержей», функциями которой будут сбор информации о заказах, их выполнение и наполнение торговых точек товарами.

Быть или не быть консьержам в подъезде, решают жильцы. И при низкой оплате труда таких работников ясно, почему консьержи работают не повсеместно. Если внести предложение о дополнительной финансовой поддержке консьержей и пообещать увеличить их число, то, вероятно, администрация пойдет навстречу в деле создания «службы консьержей».

Конечно, при более подробном обдумывании этой идеи возникает много различных вопросов, требующих рассмотрения и решения. Такие вопросы, как наличие разрешений на торговлю, выплата налогов, обеспечение торговых мест кассовыми аппаратами, ведение документации, в одну минуту не решить. Может быть, при определенных условиях районные власти пойдут навстречу и возьмут решение некоторых проблем на себя.

Есть несколько вариантов организации данной деятельности, например организация потребительского кооператива.

В любом случае, это дополнительное занятие для консьержей, дополнительная оплата их услуг и новый удобный сервис для москвичей.

Новое в системе оплаты консьержей

С 1 января 2012 года изменится система начисления зарплаты консьержей. В августе текущего года утверждены новые правила оплаты охраны подъездов (постановление № 369-ПП от 16 августа 2011 г. «О порядке предоставления управляющим организациям субсидий из бюджета города Москвы на компенсацию затрат по оплате труда дежурных»).

С нового года денежные субсидии на зарплату консьержей будут перечисляться из городского бюджета на счет управляющих компаний.

Льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг

Одним из видов социальной защиты граждан по оплате жилищно-коммунальных услуг является предоставление мер социальной поддержки в виде льгот на оплату жилых помещений и коммунальных услуг.

Меры социальной поддержки граждан по оплате жилья, коммунальных услуг, предоставляемые отдельным категориям граждан, регламентируются федеральными и городскими нормативно-правовыми документами.

В настоящее время в городе Москве на основании законодательных актов Правительства Российской Федерации и города Москвы меры социальной поддержки предоставляются 53 категориям граждан. Наиболее многочисленными льготными категориями являются ветераны труда и лица, признанные инвалидами.

Меры социальной поддержки основываются на заявительном принципе, осуществляются при предоставлении гражданами в организацию, производящую начисление платежей за названные услуги, документов, подтверждающих отнесение их к соответствующей категории льготников. Платежный документ к гражданину, имеющему льготы, приходит с суммой, уменьшенной на сумму полагающейся льготы.

Управления социальной защиты населения по административным округам города Москвы Департамента социальной защиты обеспечивают реализацию политики города Москвы в области социальной защиты престарелых граждан, инвалидов, семей с детьми, а также иных нетрудоспособных и малообеспеченных групп населения, нуждающихся в социальной поддержке. С целью максимального упрощения для заявителей процедуры оформления запрашиваемых документов, сокращение времени, необходимого для подачи соответствующей заявки и получения готового документа, все запрашиваемые документы выдаются гражданам в управлениях социальной защиты населения районов города Москвы в режиме «одного окна» и бесплатно.

Компенсация льгот осуществляется из средств федерального и городского бюджета.

Из федерального бюджета предоставляются меры социальной поддержки следующим категориям граждан.

1. Установленные федеральными законами «О статусе Героев Советского Союза, Российской Федерации, полных кавалеров ордена Славы», «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой Славы».

2. Установленных Федеральным законом «О социальной защите инвалидов».

3. Установленных Федеральным законом «О ветеранах».

4. Гражданам, подвергшимся радиационному воздействию. Из бюджета города Москвы предоставляются меры социальной поддержки следующим категориям граждан:

- реабилитированным лицам и лицам, признанным пострадавшими от политических репрессий;

- ветеранам труда;

- инвалидам Великой Отечественной войны;

- ветеранам Великой Отечественной войны;

- ветеранам военной службы;

- донорам, гражданам, награжденным знаком «Почетный донор России» или «Почетный донор СССР»;

- героям СССР, Российской Федерации, полным кавалерам ордена Славы, инвалидам по зрению I и II групп, одиноко проживающим пенсионерам, получающим субсидию, и одиноко проживающим инвалидам по оплате услуг связи;
- лицам, пострадавшим вследствие воздействия радиации;
- многодетным семьям по оплате коммунальных услуг и ряду других категорий.

С 2002 года в соответствии с распоряжением Правительства г. Москвы № 222-РП от 17.10.2001 г. порядок выплаты всем существующим в Москве льготным категориям граждан в полном объеме определяется Государственным учреждением Городской центр жилищных субсидий города Москвы (ГУ ГЦЖС).

ГУ ГЦЖС осуществляет организационное и документальное обеспечение работы с заявителями, обратившимися в службу «одного окна» за компенсацией льгот по оплате жилищных, коммунальных услуг и услуг связи (трансляции и телевизионной антенны) гражданам, имеющим на это право в соответствии с действующими нормативными актами. ГУ ГЦЖС имеет разветвленную структуру, позволяющую максимально приблизить обслуживание жителей Москвы к месту их проживания.

Ниже в таблице приведены категории льготников и услуга, по которой предоставляются эти льготы.

№	Категория лиц, имеющих право на получение мер социальной поддержки	Норма закона	Размер меры социальной поддержки (Плата за жилье)	Учет социальной формы (Плата за жилье)	Распределена (Плата за жилье)	Размер меры социальной поддержки в % (Квотная льгота)	Учет социальной формы (Квотная льгота)	Распределена (Квотная льгота)	Примечание	Документы
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Инвалиды ВОВ, получившие удостоверение до 25.01.1995 г.	Ч. 2 п. 17 Положения «О льготах для инвалидов Отечественной войны, семей погибших военнослужащих», утвержденного постановлением СМ СССР № 209 от 23.02.1981 г.	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение, выданное до 25 января 1995 г.
2	Инвалиды ВОВ, получившие удостоверение после 25.01.1995 г.	Полп. 8, п. 9, ст. 14 Федерального закона «О ветеранах» № 5-ФЗ от 12.01.1995 г.	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение, выданное после 25 января 1995 г.
3	Участники ВОВ	П. 5, 6 ч. 1, ст. 15. Федерального закона «О ветеранах» от № 5-ФЗ 12.01.1995 г.	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение участника ВОВ
4	Ветераны боевых действий	П. 5 ст. 16 Федерального закона «О ветеранах» № 5-ФЗ от 12.01.1995 г.	50	Нет	Да	-	-	-	Перечень городов, районов, территорий и периодов ведения боевых действий с участием граждан РФ,	Удостоверение участника боевых действий

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
									утвержденных в приложении № 1 к ФЗ «О ветеранах» № 5-ФЗ от 12.01.1995 г.	
5.	Лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда»	П. 2, ч. 3 ст. 18 Федерального закона «О ветеранах» № 5-ФЗ от 12.01.1995 г.	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение, выданное до 25 января 1995 г.
6.	Члены семей погибших (умерших) инвалидов войны, участников ВОВ и ветеранов боевых действий, получившие до 25.01.95 г. удостоверение члена семьи погибшего (умершего)	Федеральный закон «О ветеранах» № 5-ФЗ от 12.01.1995 г. Ч. 1, 2 п. 17 п. 27 постановления СМ СССР № 209 от 23 февраля 1981 г. «Об утверждении Положения о льготах для инвалидов Отечественной войны и семей погибших военнослужащих»; п. 2 постановления Совета Министров СССР № 1121 от 18 сентября 1986 г. «О дополнительных льготах участникам Великой Отечественной войны и семьям погибших военнослужащих»	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение, выданное после 25 января 1995 г.
7.	Члены семей погибших (умерших) инва-	П. 9, 10 ч. 1 ст. 21 Федерального закона «О ветеранах» от № 5-ФЗ от 12.01.1995 г.	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Удостоверение ветерана труда; пенсионное удостоверение, выданное Пенсион-

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
	лидов войны, участников ВОВ и ветеранов боевых действий, получившие после 25.01.1995 г. удостоверение члена семьи погибшего (умершего)									ным Фондом РФ с отметкой «ветеран труда»
8.	Ветераны труда	Ч. 1, 2 ст. 2 закона Саратовской области № 63-ЗСО от 24.11.2004 г. «О социальной поддержке отдельных категорий граждан по оплате жилья и коммунальных услуг в Саратовской области», п. 3, 4 ч. 1 ст. 1 закона Саратовской области № 66-ЗСО от 22 декабря 2004 г. «О мерах социальной поддержки отдельных категорий ветеранов Саратовской области»	50	Нет	Да	50	Нет	Да	Ветеранам труда необходимо установление (назначение) трудовой пенсии по старости, в том числе по льготным основаниям	
9.	Ветераны военной службы и ветераны государственной службы	Закон Саратовской области № 63 от 24.11.2004 г. «О социальной поддержке отдельных категорий граждан по оплате жилья и коммунальных услуг в Саратовской области», ст. 1, 2 закона Саратовской области № 66-ЗСО от 22 декабря 2004 г. «О мерах социальной поддержки отдельных категорий ветеранов Саратовской области»	50	Нет	Да	50	Нет	Да	Достижение возраста, дающего право на получение пенсии по старости либо одновременное наличие условий для назначения ветеранам труда, выдан-	

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
10.	Герои СССР, герои РФ, полные кавалеры ордена Славы	П. 1 ст. 5 закона РФ «О статусе Героев Советского Союза, Героев Российской Федерации и полных кавалеров ордена Славы» № 4301-1 от 15 января 1993 г.	100	Нет	Да	100	Нет	Да	Льготы по оплате ЖКУ также получают пережившие супруги, родители Героя и полного кавалера ордена Славы и сохраняются за указанными лицами независимо от его даты смерти	Удостоверение
11.	Герои Социалистического Труда и полные кавалеры ордена Трудовой славы	П. 1, 2 ст. 3 Федерального закона «О предоставлении социальных гарантий Героям Социалистического Труда и полным кавалерам ордена Трудовой славы» № 5-ФЗ от 9 января 1997 г.	100	Нет	Да	100	Нет	Да		Удостоверение
12.	Инвалиды	Ч. 9 ст. 17 Федерального закона № 181-ФЗ от 24 ноября 1995 г. «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Справка ВТЭК или пенсионное удостоверение
13.	Семьи, имеющие детей-инва-	Ч. 9 ст. 17 Федерального закона № 181-ФЗ от 24 ноября 1995 г. «О	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Справка ВТЭК или пенсионное удостоверение

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
	лидов	социальной защите инвалидов в Российской Федерации»								рение выданное на имя опекуна
14.	Многодетные семьи	Подп. «б» п. 1 Указа Президента РФ № 431 от 5 мая 1992 г. «О мерах по социальной поддержке многодетных семей»	50	Нет	Да	50	Нет	Да		
15.	Бывшие несовершеннолетние узники фашизма	П. 1 Указа Президента РФ № 1235 от 15 октября 1992 г. «О предоставлении льгот бывшим несовершеннолетним узникам концлагерей, гетто и других мест принудительного содержания, созданных фашистами и их союзниками в период Второй мировой войны»	50	Да	Да	50	Нет	Нет	Да	Справка, выданная социальитой
16.	Граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие аварии Чернобыльской катастрофы, в т.ч. лица, участвовавшие в ее ликвидации 1986–1987 гг.	П. 3 ч. 1 ст. 14 закона РФ № 1244-1 от 15.05.1991 г. «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»	50	Да	Да	50	Нет	Нет	нет	Удостоверение
17.	Граждане, подвергшиеся воздействию радиа-	Ст. 2 Федерального закона № 175-ФЗ от 26 ноября 1998 г. «О	50	Да	Да	50	Нет	Нет	-	Удостоверение

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
	ци вследствие аварии в 1957 г. на ПО «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в р. Теча	социальной защите граждан Российской Федерации, подвергшихся воздействию радиации вследствие аварии в 1957 году на производственном объединении «Маяк» и сбросов радиоактивных отходов в реку Теча» и п. 3 ч. 1 ст. 14 закона РФ № 1244-1 от 15.05.1991 г. «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС»	50	Да	Да	50	Нет	Нет	-	
18.	Граждане из подразделения особого риска	П. 2 постановления ВС РФ № 2123-1 от 27 декабря 1991 г. «О распространении действия Закона РСФСР «О социальной защите граждан, подвергшихся воздействию радиации вследствие катастрофы на Чернобыльской АЭС», на граждан из подразделения особого риска»	100	Нет	Да	100	Нет	Да		Удостоверение
19.	Граждане, подвергшиеся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне	П. 17 ч. 1 ст. 2 Федерального закона № 2-ФЗ от 10 января 2002 г. «О социальных гарантиях гражданам, подвергшимся радиационному воздействию вследствие ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне»	100	Нет	Да	100	Нет	Да		Удостоверение

1	2.	3	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
20.	Лица, замещающие государственные должности в Саратовской области и должности в органах государственной власти и управления Саратовской области	П. 2 ч. 1 ст. 1 закона Саратовской области № 43-ЗСО от 21 июля 1997 г. «О социальных гарантиях»	50	Нет	Да	50	Нет	Да		Справка
21	Судьи Конституционного Суда РФ	13 ч. 1 ст. 1 Указа Президента РФ № 941 от 14 сентября 1995 г. «О мерах по обеспечению материальных гарантий независимости судей Конституционного Суда Российской Федерации»	50	Нет	Нет	50	Нет	Да		Удостоверение
22	Вдова (вдовец) и несовершеннолетние дети умершего (погибшего) судьи Конституционного Суда РФ	П. 7 Указа Президента РФ № 306 от 7 февраля 2000 г. «Об обеспечении деятельности Конституционного Суда Российской Федерации и о предоставлении государственных социальных гарантий судьям Конституционного Суда Российской Федерации и членам их семей»	50	Нет	Нет	50	Нет	Да		Удостоверение

Льготы ветеранам труда

Согласно Закону РФ «О ветеранах» (в редакции Федерального закона № 40-ФЗ от 02.01.2000 г.).

Ветераны труда, прекратившие трудовые отношения с предприятиями, учреждениями, организациями после установления (назначения) им пенсии, сохраняют права членов трудовых коллективов тех предприятий, учреждений, организаций, в которых они работали до установления (назначения) пенсии. За ними сохраняется право на улучшение жилищных условий, пользование объектами социально-бытовой сферы и услугами культурно-просветительных учреждений, на участие в приватизации, акционировании соответствующего предприятия, учреждения, организации (п. 1 в ред. Федерального закона № 124-ФЗ от 08.08.2001 г.).

Лицам, имеющим звание «ветеран труда», после установления (назначения) им пенсии в соответствии с Законом Российской Федерации «О государственных пенсиях в Российской Федерации» независимо от прекращения ими трудовой деятельности предоставляются следующие права и льготы (в ред. Федерального закона от 08.08.2001 г. № 124-ФЗ):

- пользование при выходе на пенсию поликлиниками, финансирование которых осуществляется за счет средств бюджетов соответствующих уровней и средств обязательного медицинского страхования, к которым указанные лица были прикреплены в период работы, бесплатное оказание медицинской помощи в государственных или муниципальных учреждениях здравоохранения;

- при достижении возраста, дающего право на пенсию по старости, бесплатное изготовление и ремонт зубных протезов (кроме расходов на оплату стоимости драгоценных металлов и металлокерамики) в государственных или муниципальных учреждениях здравоохранения по месту жительства;

- при продолжении своей трудовой деятельности предоставление ежегодного отпуска в удобное для них время и предоставление отпуска без сохранения заработной платы сроком до

30 рабочих дней в году;

- бесплатный проезд ветеранов труда на всех видах городского пассажирского транспорта (кроме такси) в любом городе независимо от места их жительства, на автомобильном транспорте общего пользования (кроме такси) пригородных и междугородных маршрутов (внутрирайонных, внутриобластных, внутрикраевых, внутриреспубликанских или при их отсутствии межобластных, межкраевых, межреспубликанских) независимо от места жительства указанных лиц в порядке и на условиях, которые определяются органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в соответствии с законодательством РФ;

- оплата в размере 50 % стоимости проезда на железнодорожном и водном транспорте пригородного сообщения в сроки действия сезонных тарифов;

- оплата в размере 50 % занимаемой общей площади и жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади) в пределах социальной нормы, установленной законодательством субъекта Российской Федерации, в том числе членами семей ветеранов труда, совместно с ними проживающими. Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

– оплата в размере 50 % коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия – в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных органами местного самоуправления); абонентской платы за телефон, услуг за пользование радио, коллективной антенной; ветеранам труда, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, – топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом ветеранов труда производится в первоочередном порядке. Льготы по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда.

Предприятия, учреждения, организации независимо от форм собственности, органы местного самоуправления вправе устанавливать, исходя из специфики и условий труда, дополнительные льготы гражданам, имеющим особые заслуги перед соответствующим предприятием, учреждением, организацией.

Ветеранам труда, получающим пенсии по иным основаниям, чем предусмотрено п. 2 настоящей статьи, либо получающим пожизненное содержание за работу (службу), право на льготы в соответствии с настоящей статьей предоставляется при достижении ими возраста, дающего право на пенсию по старости в соответствии с Законом Российской Федерации «О государственных пенсиях в Российской Федерации», если законодательными актами Российской Федерации не установлено иное (п. 4 введен Федеральным законом № 124-ФЗ от 08.08.2001 г.).

Льготы ветеранам боевых действий

Законом РФ № 133 «О дополнительных гарантиях и компенсациях военнослужащим» от 1994 года федеральным льготникам, к числу которых относятся и ветераны боевых действий, законодательством предоставлено право на установление взамен ряда льгот ежемесячной денежной выплаты и пользование в установленном порядке набором социальных услуг, включающим в себя:

1) дополнительную бесплатную медицинскую помощь, в том числе предусматривающую обеспечение в соответствии со стандартами медпомощи по рецептам врача (фельдшера) необходимыми лекарственными средствами, изделиями медицинского назначения, а также специализированными продуктами лечебного питания для детей-инвалидов, предоставление при наличии медицинских показаний путевки на санаторно-курортное лечение, осуществляемые в соответствии с законодательством об обязательном социальном страховании;

2) бесплатный проезд на пригородном железнодорожном транспорте, а также на междугородном транспорте к месту лечения и обратно.

При этом они имеют право выбора: пользоваться набором социальных услуг в следующем году или отказаться от него в полном объеме (либо частично) путем подачи соответствующего заявления в срок до 1 октября текущего года в орган Пенсионного фонда РФ по месту жительства лично или через доверенное лицо.

Размер ежемесячной денежной выплаты для ветеранов боевых действий с 1 апреля составляет 1868 руб. 90 коп., в том числе: стоимость набора социальных услуг 705 руб. 10 коп. (627 руб. – оплата социальной услуги по дополнительной бесплатной медицинской помощи, 78 руб. 10 коп. – оплата социальной услуги по бесплатному проезду). В случае отказа от предоставления набора социальных услуг (социальной услуги) ежемесячная денежная выплата осуществляется без вычета стоимости социальных услуг (социальной услуги). Но при этом получатели теряют право пользования вышеперечисленными услугами (социальной услугой)».

Льгота инвалидам – ветеранам Великой Отечественной войны

Инвалидам войны в соответствии с подп. 8 и 9 п. 1 ст. 14 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г. предоставляются следующие льготы в сфере ЖКХ:

- оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади), в том числе членами семей инвалидов войны, совместно с ними проживающими. Льготы по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;
- оплата в размере 50 % коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия – в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации); инвалидам войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, – топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом инвалидов войны производится в первоочередном порядке. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда.

Льгота участникам Великой Отечественной войны

Участникам Великой Отечественной войны из числа лиц, указанных в подпунктах «а» – «ж» и «и» подп. 1 п. 1 ст. 2 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г.:

а) военнослужащим, в том числе уволенным в запас (отставку), проходившим военную службу (включая воспитанников воинских частей и юнг) либо временно находившимся в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии в период Гражданской войны, период Великой Отечественной войны или период других боевых операций по защите Отечества, а также партизанам и членам подпольных организаций, действовавших в период Гражданской войны или период Великой Отечественной войны на временно оккупированных территориях СССР;

б) военнослужащим, в том числе уволенным в запас (отставку), лицам рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, проходившим в период Великой Отечественной войны службу в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсий на льготных условиях, установленных для военнослужащих воинских частей действующей армии;

в) лицам вольнонаемного состава армии и флота, войск и органов внутренних дел, органов государственной безопасности, занимавшим в период Великой Отечественной войны штатные должности в воинских частях, штабах и учреждениях, входивших в состав действующей армии, либо находившимся в указанный период в городах, участие в обороне которых засчитывается в выслугу лет для назначения пенсий на льготных условиях, установленных для военнослужащих воинских частей действующей армии;

г) сотрудникам разведки, контрразведки, выполнявшим в период Великой Отечественной войны специальные задания в воинских частях, входивших в состав действующей армии, в тылу противника или на территориях других государств;

д) работникам предприятий и военных объектов, наркоматов, ведомств, переведенным в период Великой Отечественной войны на положение лиц, состоящих в рядах Красной Армии, и выполнявшим задачи в интересах армии и флота в пределах тыловых границ действующих фронтов или операционных зон действующих флотов, а также работникам учреждений и организаций (в том числе учреждений и организаций культуры и искусства), корреспондентам центральных газет, журналов, ТАСС, Совинформбюро и радио, кинооператорам Центральной студии документальных фильмов (кинохроники), командированным в период Великой Отечественной войны в действующую армию;

е) военнослужащим, в том числе уволенным в запас (отставку), лицам рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, бойцам и командному составу истребительных батальонов, взводов и отрядов защиты народа, принимавшим участие в боевых операциях по борьбе с десантами противника и боевых действиях совместно с воинскими частями, входившими в состав действующей армии, в период Великой Отечественной войны, а также принимавшим участие в боевых операциях по ликвидации националистического подполья на территориях Украины, Белоруссии, Литвы, Латвии и Эстонии в период с 1 января 1944 года по 31 декабря 1951 года; лицам, принимавшим участие в операциях по боевому тралению в подразделениях, не входивших в состав действующего флота, в период Великой Отечественной войны, а также привлекавшиеся организациями Осоавиахима СССР и органами местной власти к

разминированию территорий и объектов, сбору боеприпасов и военной техники в период с 1 февраля 1944 года по 9 мая 1945 года;

ж) лицам, принимавшим участие в боевых действиях против фашистской Германии и ее союзников в составе партизанских отрядов, подпольных групп, других антифашистских формирований в период Великой Отечественной войны на территориях других государств;

и) лицам, награжденным медалью «За оборону Ленинграда», инвалидам с детства вследствие ранения, контузии или увечья, связанных с боевыми действиями в период Великой Отечественной войны 1941–1945 годов, в соответствии с подп. 5 и 6 п. 1 ст. 15 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г.

предоставляются следующие льготы в сфере ЖКХ:

1) оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади), в том числе членами семей участников Великой Отечественной войны, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

2) оплата в размере 50 % коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия – в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации); участникам Великой Отечественной войны, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, – топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом участников Великой Отечественной войны производится в первоочередном порядке. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда.

Льгота ветеранам боевых действий

Ветеранам боевых действий из числа лиц, указанных в подп. 1–4 п. 1 ст. 3 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г:

1) военнослужащим, в том числе уволенным в запас (отставку), военнообязанным, призванным на военные сборы, лицам рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, работникам указанных органов, работникам Министерства обороны СССР и работникам Министерства обороны Российской Федерации, сотрудникам учреждений и органов уголовно-исполнительной системы, направленным в другие государства органами государственной власти СССР, органами государственной власти Российской Федерации и принимавшим участие в боевых действиях при исполнении служебных обязанностей в этих государствах, а также принимавшим участие в соответствии с решениями органов государственной власти Российской Федерации в боевых действиях на территории Российской Федерации;

2) военнослужащим, в том числе уволенным в запас (отставку), лицам рядового и начальствующего состава органов внутренних дел и органов государственной безопасности, лицам, участвовавшим в операциях при выполнении правительственных боевых заданий по разминированию территорий и объектов на территории СССР и территориях других государств в период с 10 мая 1945 года по 31 декабря 1951 года, в том числе в операциях по боевому тралению в период с 10 мая 1945 года по

31 декабря 1957 года;

3) военнослужащим автомобильных батальонов, направлявшимся в Афганистан в период ведения там боевых действий для доставки грузов;

4) военнослужащим летного состава, совершавшим с территории СССР вылеты на боевые задания в Афганистан в период ведения там боевых действий;

в соответствии с подп. 5 п. 1 ст. 16 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г. предоставляются следующие льготы в сфере ЖКХ: оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади), в том числе членами семей ветеранов боевых действий, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда.

Льгота, предоставляемая лицам, работавшим на предприятиях, в учреждениях и организациях города Ленинграда в период блокады

Лицам, работавшим на предприятиях, в учреждениях и организациях города Ленинграда в период блокады с 8 сентября 1941 года по 27 января 1944 года и награжденным медалью «За оборону Ленинграда», и лицам, награжденным знаком «Жителю блокадного Ленинграда» и признанным инвалидами вследствие общего заболевания, трудового увечья и других причин (кроме лиц, инвалидность которых наступила вследствие их противоправных действий), в соответствии с подпунктами 2 и 3 пункта 2 статьи 17 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г. предоставляются следующие льготы в сфере ЖКХ:

1) оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади), в том числе членами семей лиц, указанных в настоящей статье, совместно с ними проживающими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

2) оплата в размере 50 % коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия – в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации); лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, – топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом лиц, указанных в настоящей статье, производится в первоочередном порядке. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда.

Льгота нетрудоспособным членам семьи погибшего (умершего) инвалида войны, участника Великой Отечественной войны, ветерана боевых действий, состоявшим на его иждивении и получающим пенсию по случаю потери кормильца

Льгота нетрудоспособным членам семьи погибшего (умершего) инвалида войны, участника Великой Отечественной войны, ветерана боевых действий, состоявшим на его иждивении и получающим пенсию по случаю потери кормильца (имеющим право на ее получение) в соответствии с пенсионным законодательством Российской Федерации согласно положениям подп. 9 и 10 п. 1 ст. 21 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г. предоставляются следующие льготы в сфере ЖКХ:

1) оплата в размере 50 % занимаемой общей площади жилых помещений (в коммунальных квартирах – занимаемой жилой площади), в том числе членами семьи погибшего (умершего), совместно с ним проживавшими. Меры социальной поддержки по оплате жилья предоставляются лицам, проживающим в домах независимо от вида жилищного фонда;

2) оплата в размере 50 % коммунальных услуг (водоснабжение, водоотведение, вывоз бытовых и других отходов, газ, электрическая и тепловая энергия – в пределах нормативов потребления указанных услуг, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации); лицам, проживающим в домах, не имеющих центрального отопления, – топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению, и транспортных услуг для доставки этого топлива. Обеспечение топливом семей погибших (умерших) производится в первоочередном порядке. Меры социальной поддержки по оплате указанных услуг предоставляются независимо от вида жилищного фонда. Указанные меры социальной поддержки предоставляются независимо от того, кто из членов семьи погибшего (умершего) является нанимателем (собственником) жилого помещения.

Кроме этого в соответствии с п. 2 ст. 21 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г. указанные льготы в сфере ЖКХ предоставляются независимо от состояния трудоспособности, нахождения на иждивении, получения пенсии или заработной платы следующим лицам:

1) родителям погибшего (умершего) инвалида войны, участника Великой Отечественной войны и ветерана боевых действий;

2) супруге (супругу) погибшего (умершего) инвалида войны, не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

3) супруге (супругу) погибшего (умершего) участника Великой Отечественной войны, не вступившей (не вступившему) в повторный брак;

4) супруге (супругу) погибшего (умершего) ветерана боевых действий, не вступившей (не вступившему) в повторный брак и проживающей (проживающему) одиноко, или с несовершеннолетним ребенком (детьми), или с ребенком (детьми) старше возраста 18 лет, ставшим (ставшими) инвалидом (инвалидами) до достижения им (ими) возраста 18 лет, или

с ребенком (детьми), не достигшим (не достигшими) возраста 23 лет и обучающимся (обучающимися) в образовательных учреждениях по очной форме обучения.

А в соответствии с п. 3 ст. 21 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г., льготы в сфере ЖКХ, установленные для членов семей погибших (умерших) инвалидов боевых действий, распространяются на членов семей военнослужащих, лиц рядового и начальствующего состава органов внутренних дел, Государственной противопожарной службы, учреждений и органов уголовно-исполнительной системы и органов государственной безопасности, погибших при исполнении обязанностей военной службы (служебных обязанностей). Указанные меры социальной поддержки предоставляются членам семей военнослужащих, погибших в плену, признанных в установленном порядке пропавшими без вести в районах боевых действий, со времени исключения указанных военнослужащих из списков воинских частей.

Также льготы в сфере ЖКХ, установленные для членов семей погибших (умерших) инвалидов Великой Отечественной войны, в соответствии с п. 4 ст. 21 Федерального закона № 5-ФЗ от 12 января 1995 г., предоставляются членам семей погибших в Великой Отечественной войне лиц из числа личного состава групп самозащиты объектовых и аварийных команд местной противовоздушной обороны, а также членам семей погибших работников госпиталей и больниц города Ленинграда.

Льготы для инвалидов

Социальное обслуживание инвалидов

Социальное обслуживание включает в себя совокупность социальных услуг (уход, организация питания, содействие в получении медицинской, правовой, социально-психологической и натуральных видов помощи, помощи в профессиональной подготовке, трудоустройстве, организации досуга, содействие в организации ритуальных услуг и другие), которые предоставляются гражданам из числа инвалидов на дому или в учреждениях социального обслуживания, независимо от форм собственности.

Инвалиды, нуждающиеся в постоянной или временной посторонней помощи в связи с частичной или полной утратой возможности самостоятельно удовлетворять свои основные жизненные потребности, имеют право на социальное обслуживание, осуществляемое в государственном, муниципальном и негосударственном секторах системы социального обслуживания. Социальное обслуживание граждан пожилого возраста и инвалидов осуществляется по решению органов социальной защиты населения в подведомственных им учреждениях либо по договорам, заключаемым органами социальной защиты с учреждениями социального обслуживания иных форм собственности.

Нелишним бывает напомнить и успокоить, что такие услуги оказываются только при условии добровольного согласия инвалидов, за исключением случаев, когда оказание таких услуг необходимо, чтобы спасти жизнь инвалида (может быть, даже и против его воли).

Действующим законодательством предусмотрен перечень социальных услуг, предоставление которых осуществляется бесплатно. Такие услуги в формах, перечисленных ниже, предоставляются:

- инвалидам, имеющим родственников, которые не могут по объективным причинам обеспечить им помощь и уход (при условии, что размер получаемой этими гражданами пенсии, в том числе с учетом надбавок, ниже прожиточного минимума, установленного для нашей области);

- инвалидам, проживающим в семьях, среднедушевой доход которых ниже прожиточного минимума, установленного для данного региона.

На условиях неполной оплаты услуги из базового перечня, утвержденного постановлением Правительства РФ, оказываются:

- инвалидам, получающим пенсию (в том числе с учетом надбавок, в размере от 100 до 150 % прожиточного минимума, установленного для данного региона);

- инвалидам, имеющим родственников, которые не могут по объективным причинам обеспечить им помощь и уход (при условии, что размер получаемой этими гражданами пенсии, в том числе с учетом надбавок, составляет от 100 до 150 % прожиточного минимума, установленного для данного региона);

- инвалидам, проживающим в семьях, среднедушевой доход которых составляет от 100 до 150 % прожиточного минимума, установленного для данного региона.

Если инвалид живет в семье, где средний доход на члена семьи на 150 % превышает прожиточный минимум, установленный для данного региона. Оплата также производится, если инвалиду были оказаны услуги, не входящие в базовый перечень.

Порядок и условия оплаты социальных услуг в государственном и муниципальном секторах социального обслуживания определяются Правительством Российской Федерации.

Тарифы на социальные услуги, оказываемые государственными и муниципальными учреждениями социального обслуживания, определяются органами социальной защиты населения области.

Предоставление социальных услуг может производиться на дому, при помещении в специальное учреждение (стационар), осуществляющее постоянный уход за находящимися в нем лицами, а также в форме полустационарного обслуживания.

К числу надомных социальных услуг, предусматриваемых федеральным перечнем гарантированных государством социальных услуг, относятся:

- организация питания, включая доставку продуктов на дом;
- помощь в приобретении медикаментов, продовольственных и промышленных товаров первой необходимости;
- содействие в получении медицинской помощи, в том числе сопровождение в медицинские учреждения;
- поддержание условий проживания в соответствии с гигиеническими требованиями;
- содействие в организации юридической помощи и иных правовых услуг;
- содействие в организации ритуальных услуг;
- другие надомные социальные услуги.

Социальное обслуживание на дому осуществляется соответствующими отделениями, создаваемыми в муниципальных центрах социального обслуживания или при органах социальной защиты населения. Социально-медицинское обслуживание на дому осуществляется в отношении нуждающихся в надомных социальных услугах инвалидов, страдающих психическими расстройствами (в стадии ремиссии), туберкулезом (за исключением активной формы), тяжелыми заболеваниями (в том числе онкологическими) в поздних стадиях. Социально-медицинское обслуживание на дому осуществляется специализированными отделениями, создаваемыми в муниципальных центрах социального обслуживания или при органах социальной защиты населения.

Полустационарное социальное обслуживание включает социально-бытовое, медицинское и культурное обслуживание инвалидов, организацию их питания, отдыха, обеспечение их участия в посильной трудовой деятельности и поддержание активного образа жизни. Такое обслуживание предоставляется нуждающимся в нем инвалидам, сохранившим способность к самообслуживанию и активному передвижению, не имеющим медицинских противопоказаний к зачислению на социальное обслуживание. Решение о зачислении на полустационарное социальное обслуживание принимается руководителем учреждения социального обслуживания на основании личного письменного заявления гражданина пожилого возраста или инвалида и справки учреждения здравоохранения о состоянии его здоровья.

Полустационарное социальное обслуживание осуществляется отделениями дневного (ночного) пребывания, создаваемыми в муниципальных центрах социального обслуживания или при органах социальной защиты населения.

Стационарное социальное обслуживание направлено на оказание разносторонней социально-бытовой помощи инвалидам, частично или полностью утратившим способность к самообслуживанию и нуждающимся по состоянию здоровья в постоянном уходе и наблюдении. Стационарное социальное обслуживание включает меры по созданию для инвалидов наиболее удобных и комфортных их возрасту и состоянию здоровья условий жизни, а также оказание им медицинской и иной помощи, направленной на достижение

такого состояния, организацию их отдыха и досуга. Стационарное социальное обслуживание инвалидов осуществляется в домах-интернатах, специально оборудованных в соответствии с их возрастом, состоянием здоровья и социальным положением. Инвалид, выбравший проживание в таком учреждении, отнюдь не лишается возможности вести удобную и привычную для него жизнь. Он имеет право пользоваться телефонной связью и почтовыми услугами за плату в соответствии с действующими тарифами, встречаться с родственниками, друзьями практически в любое время. Супруги из числа проживающих в доме-интернате вправе требовать предоставления им изолированного жилого помещения для совместного проживания.

В качестве особого вида услуг для инвалидов в целях оказания им неотложной помощи разового характера проводится так называемое срочное социальное обслуживание. Срочное социальное обслуживание включает следующие социальные услуги из числа предусматриваемых федеральным перечнем гарантированных государством социальных услуг:

- разовое обеспечение остро нуждающихся бесплатным горячим питанием или продуктовыми наборами;
- обеспечение одеждой, обувью и другими предметами первой необходимости;
- разовое оказание материальной помощи;
- содействие в получении временного жилого помещения;
- организацию юридической помощи в целях защиты прав обслуживаемых лиц;
- организацию экстренной медико-психологической помощи с привлечением для этой работы психологов и священнослужителей и выделением для этих целей дополнительных телефонных номеров;
- иные срочные социальные услуги.

Срочное социальное обслуживание осуществляется муниципальными центрами социального обслуживания или отделениями, создаваемыми для этих целей при органах социальной защиты населения.

В комплекс мер, связанных с социальным обслуживанием населения, включаются также нормы права, распространяющиеся не только на инвалидов, но на всех граждан. В частности, это касается обслуживания населения в магазинах, ателье, домах быта и иных организациях подобного рода. Правда, и в этих случаях законодательство ориентирует лиц, занимающихся оказанием таких услуг, на особое отношение к гражданам, являющимся инвалидами. Так, инвалиды I и II групп должны обслуживаться вне очереди на предприятиях торговли, общественного питания, службы быта, связи и жилищно-коммунального хозяйства, в учреждениях здравоохранения, образования, культуры, в юридических службах и других организациях, обслуживающих население. Инвалиды пользуются правом внеочередного приема руководителями и другими должностными лицами предприятий, учреждений и организаций.

Льготы – льготами, уважение – уважением, а необходимость контроля оказывается необходимой даже в этой области. Несмотря на то, что нас с детства учат уважительному отношению к людям, оказавшимся в тяжелых жизненных условиях, и на особые требования закона к людям, на которых возлагается защита и реализация прав и интересов инвалидов, предусмотрена наравне с этим и система органов, осуществляющих контроль за исполнением разного рода нормативных актов, направленных на социальную поддержку инвалидов (Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации»,

ст. 32, а также Федеральный закон «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов», ст. 37, 38). Так, контроль за деятельностью по предоставлению социальных услуг на уровне области и государства в целом в сфере социального обслуживания осуществляется органами социальной защиты населения, органами здравоохранения и органами образования в пределах их компетенции, а также министерствами, иными федеральными органами исполнительной власти, государственными предприятиями, учреждениями и организациями, имеющими в своем подчинении учреждения социального обслуживания. Контроль за деятельностью по предоставлению социальных услуг на уровне города, района осуществляется муниципальными органами социальной защиты населения, органами здравоохранения и органами образования, а также органами управления социальным обслуживанием Российской Федерации и органами управления социальным обслуживанием области.

Контроль за деятельностью по предоставлению социальных услуг частными организациями в сфере социального обслуживания осуществляется государственными, муниципальными органами социальной защиты населения, органами здравоохранения и органами образования в пределах их компетенции.

При выявлении случаев нарушения прав инвалидов в сфере социального обслуживания, предусмотренных законами, государственных стандартов качества социального обслуживания органы социальной защиты населения, выдавшие учреждениям социального обслуживания лицензию на профессиональную деятельность в сфере социального обслуживания, вправе приостанавливать ее действие. Вопрос об окончательном прекращении такой деятельности решается учредителями или собственниками учреждений социального обслуживания либо в судебном порядке.

Возможно, организация общественного контроля за деятельностью по предоставлению социальных услуг осуществляется общественными объединениями, занимающимися в соответствии с их учредительными документами вопросами защиты интересов граждан пожилого возраста и инвалидов.

Вообще контроль за своевременной реализацией прав и интересов инвалидов осуществляют органы прокуратуры и суда.

Надзор за исполнением законодательных актов, предоставляющих дополнительные права и льготы инвалидам, осуществляют Генеральный прокурор Российской Федерации и подчиненные ему прокуроры. Органы прокуратуры представляют собой средство быстрого реагирования на различного рода нарушения и своевременное устранение каких-либо нарушений. Однако они не имеют возможности принудительного исполнения принятых ими решений, за исключением случаев, когда нарушение прав инвалидов связано одновременно с нарушением уголовного и административного законодательства. Тем не менее в силу Указа Президента «О мерах по укреплению дисциплины в системе государственной службы» органы прокуратуры вправе обращаться к Президенту с требованием о применении мер взыскания, вплоть до освобождения от должности, к должностным лицам, уклоняющимся от выполнения федеральных законов, указов Президента и других нормативных актов.

Такой возможностью обладают только судебные органы. Действия или бездействие государственных органов, предприятий, учреждений и организаций независимо от форм собственности, а также должностных лиц, повлекшие нарушения прав инвалидов, могут быть обжалованы в суд. Обращение в суд в этом случае оформляется в виде жалобы,

возмещение расходов, связанных с неисполнением законов, может производиться судом непосредственно при рассмотрении этой жалобы. Кроме того, в случае обнаружения в ходе судебного разбирательства, что действия должностного лица подпадают под условия, предусмотренные другими законодательными актами, судья может принять решения о возможности привлечения его к уголовной или административной ответственности, а также указать лицу, обратившемуся за защитой своих прав, на привлечение допустившего нарушение лица к гражданско-правовой ответственности.

Действующее в настоящий момент законодательство не представляет застывшей собой структуры. Как на уровне федерации, так и на уровне нашей области разрабатываются целевые программы, направленные на защиту инвалидов (как категории граждан, в настоящий момент особо нуждающихся в социальной поддержке государства). Оказание поддержки инвалидам будет производиться не только в виде целевых денежных выплат и адресного предоставления каких-либо льгот имущественного характера, но и создание для инвалидов социальной инфраструктуры, удобной для проживания (оборудование жилых домов средствами, удобными для перемещения инвалидов, т. е. специальными подъездными дорожками, подъемниками; создание реабилитационных комплексов, оборудованных специальными спортивными тренажерами, бассейнами; адаптация средств индивидуального, городского и междугороднего общественного пассажирского транспорта, связи и информатики; расширение производства вспомогательных технических средств и бытового оборудования). Обеспечение в современных условиях занятости инвалидов должно осуществляться путем создания большего количества рабочих мест, специально оборудованных для осуществления трудовой деятельности инвалидом, увеличение доли квотирования рабочих мест на предприятии, предназначенных для приема на работу инвалидов. Дальнейшее совершенствование будет происходить и в системе социальной защиты.

Льготы инвалидам в жилищном законодательстве

Нормы жилищного права (ст. 36 Жилищного кодекса РСФСР, постановление Правительства РФ от 28 февраля 1996 года «Об утверждении перечня заболеваний, дающих право инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты», постановление Правительства РФ от 27 июля 1996 года «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг») устанавливают льготы для инвалидов в части порядка предоставления жилья, размера выделяемой жилой площади и льготы по оплате коммунальных услуг.

Инвалиды труда I и II групп пользуются правом на первоочередное предоставление им жилья в случае признания их нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также в случае, если они имеют право на дополнительную жилую площадь. Постановление Правительства РФ от 27 июня 1996 г. «О предоставлении льгот инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, по обеспечению их жилыми помещениями, оплате жилья и коммунальных услуг» предоставило инвалидам право состоять на учете по улучшению жилищных условий как по месту работы, так и по месту жительства.

Законодательством РФ (Федеральный закон «О социальном обслуживании граждан пожилого возраста и инвалидов» и Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации») также предусмотрены другие случаи льготного порядка предоставления жилья инвалидам. Жилые помещения в домах муниципального жилищного

фонда, освобождаемые инвалидами, направляемыми в стационарные учреждения социального обслуживания, подлежат заселению в первую очередь другими инвалидами, нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Специально оборудованные жилые помещения в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда, занимаемые инвалидами по договору найма, при их освобождении заселяются в первую очередь другими инвалидами, нуждающимися в улучшении жилищных условий. В случае отказа от услуг стационарного учреждения социального обслуживания по истечении шести месяцев инвалиды, освободившие жилые помещения в связи с их помещением в эти учреждения, имеют право на внеочередное обеспечение жилым помещением (если им не может быть возвращено ранее занимаемое ими жилое помещение).

Право инвалида на получение отдельной комнаты учитывается при постановке на учет для улучшения жилищных условий и предоставления жилищных помещений в домах государственного и муниципального жилищного фонда. Кроме того, за инвалидом, помещенным в стационарное учреждение социального обслуживания, сохраняется занимаемое им по договору найма жилое помещение в домах государственного, муниципального и общественного жилищных фондов в течение шести месяцев с момента поступления в такое учреждение, а в случаях, если в жилых помещениях остались проживать члены их семей, – в течение всего времени пребывания в этом учреждении.

Жилые помещения, занимаемые инвалидами, должны быть оборудованы специальными средствами и приспособлениями в соответствии с индивидуальной программой реабилитации инвалида. В настоящее время форма и содержание таких программ еще разрабатываются, но тем не менее строительство новых домов ведется с учетом требований оборудования их соответствующими приспособлениями, облегчающими доступ в них инвалидам. Если инвалид был помещен в стационарное учреждение социального обслуживания и изъявил желание получить жилье по договору найма, он подлежит принятию на учет для улучшения жилищных условий независимо от размера занимаемой площади и обеспечивается жилыми помещениями наравне с другими инвалидами.

Жилые помещения в домах муниципального жилищного фонда социального использования (то есть специально оборудованного для использования инвалидами и некоторыми другими категориями граждан) предоставляются одиноким инвалидам, инвалидам, родственники которых по объективным причинам не могут обеспечить им помощь и уход, при условии сохранения указанными гражданами способности к самообслуживанию и несоответствия условий их проживания требованиям жилищного законодательства.

Сложный вопрос представляет собой норма обеспечения инвалида жилой площадью. Такие льготы разбросаны по отдельным актам в зависимости от выделяемых законодательством категорий инвалидов. Так, инвалиды – Герои Социалистического Труда обеспечиваются жилой площадью по установленным нормам в первую очередь (письмо отдела по государственным наградам Государственно-правового управления Президента Российской Федерации № А19/08-83 от 13 марта 1992 г.). Постановлением Правительства РФ от 28 февраля 1996 г. в соответствии с законом «О социальной защите инвалидов» разработан перечень заболеваний, дающих инвалидам, страдающим ими, право на дополнительную жилую площадь в виде отдельной комнаты:

- активные формы туберкулеза всех органов и систем;

- психические заболевания, требующие обязательного диспансерного наблюдения;
- трахеостома, каловые, мочевые и влагалищные свищи, пожизненная нефростома, стома мочевого пузыря, не коррегируемое хирургически недержание мочи, противоестественный анус, пороки развития лица и черепа с нарушением функций дыхания, жевания, глотания;
- множественные поражения кожи с обильным отделяемым;
- проказа;
- В ИЧ-инфекция у детей;
- отсутствие нижних конечностей или заболевания опорно-двигательной системы, в том числе наследственного генеза, со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок;
- органические заболевания центральной нервной системы со стойким нарушением функции нижних конечностей, требующие применения инвалидных кресел-колясок, и(или) с нарушением функции тазовых органов;
- состояние после трансплантации внутренних органов и костного мозга;
- тяжелые органические поражения почек, осложненные почечной недостаточностью II–III степени.

К области жилищного права можно отнести ряд других льгот, предоставляемых инвалидам, которые направлены на защиту этой категории граждан. Инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов, предоставляется скидка не ниже 50 % с квартирной платы (в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда) и оплаты коммунальных услуг (независимо от принадлежности жилищного фонда), а в жилых домах, не имеющих центрального отопления, – со стоимости топлива, приобретаемого в пределах норм, установленных для продажи населению.

Дополнительная жилая площадь, занимаемая инвалидом (независимо от того, в виде отдельной комнаты или нет), не считается излишней и подлежит оплате в одинарном размере с учетом предоставленных льгот. К сожалению, при реализации льготы на сниженную оплату жилья у некоторых граждан-инвалидов могут возникнуть затруднения, поскольку возмещение расходов по эксплуатации и содержанию жилищно-коммунального хозяйства, находящегося на балансе предприятия, производится за счет прибыли, остающейся в распоряжении данного предприятия. В случае недостаточности указанных средств ведомственный жилой фонд может быть передан в муниципальную собственность. Можно попытаться обратиться в органы социальной защиты района, где вы проживаете, за оказанием такой помощи, но в этом случае получение этих льгот будет уже затруднено.

Инвалидам I и II групп при наличии технической возможности установка телефона осуществляется вне очереди (Указ Президента РФ от 2 октября 1992 года «О дополнительных мерах государственной поддержки инвалидов»). С начала 1997 года должна быть также установлена пятидесятипроцентная скидка за пользование телефоном и радиотрансляционной точкой (Федеральный закон «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» принят Государственной Думой 20 июля 1995 года, одобрен Советом Федерации 15 ноября 1995 года).

Инвалидам и семьям, имеющим в своем составе инвалидов, предоставляется право на первоочередное получение земельных участков для индивидуального жилищного строительства, ведения подсобного и дачного хозяйства и садоводства. При выделении земельного участка должно обязательно приниматься во внимание, что в соответствии с

Указом Президента этот участок должен быть максимально приближен к месту жительства инвалида.

Установлены также специальные требования к совершению сделок купли-продажи жилых домов (помещений) в целях оплаты социальных услуг:

- сохранения за инвалидом права пожизненного проживания в отчужденном жилом доме (жилом помещении) либо обеспечения его другим жилым помещением, отвечающим требованиям жилищного законодательства, а также права на материальное обеспечение в виде питания, ухода и необходимой помощи;
- получения согласия в письменной форме местных органов управления социальным обслуживанием населения на оформление сделки;
- предоставление льгот в сфере жилищного законодательства может производиться и другим категориям граждан – инвалидам, в частности инвалидам-военнослужащим, инвалидам– «чернобыльцам» и некоторым другим.

Механизированная уборка

Одной из главных проблем, стоящих перед городскими коммунальными службами, является поддержание чистоты и порядка на вверенной им территории. Ведь от этого зависит далеко не только эстетическое восприятие города, но и общее состояние всей инфраструктуры его жизнеобеспечения. Если своевременно не убирать с улиц снег, не вывозить за город груды скопившегося бытового или строительного мусора, не чистить от грязи и пыли тротуары, то очень скоро нормальная жизнь в городе станет просто невозможной. Будет нарушено транспортное сообщение, резко ухудшится санитарно-эпидемиологическая обстановка, начнутся перебои в электроснабжении и т. п. Вот поэтому одной из обязательных функций тех, кто отвечает за городское коммунальное хозяйство, является ручная или механизированная уборка территории от мусора, снега, грязи, промышленных отходов и прочих видов постороннего загрязнения.

Думается, что вполне понятны причины, по которым предпочтительнее оказывается механизированная уборка территории, а не ручная. Конечно же главную роль здесь играет фактор экономии времени и трудозатрат. Ведь при помощи специальной техники и оборудования будет гораздо легче убрать все виды мусора, в том числе и крупногабаритные фрагменты, металлолом или строительный мусор.

Очистка больших площадей немыслима без использования снегоуборщиков, поливочных машин и т. п., способных заменить многие тысячи людей. Ну а вывезти все виды мусора или других отходов за пределы города невозможно без применения погрузочно-разгрузочной техники, а также большегрузных автомобилей.

Помимо всего прочего, уборка территории вручную попросту невыгодна экономически, поскольку затраты на нее превышают аналогичные затраты на механизированную уборку территории. Тем более что на огромных территориях, которые занимает такой крупный город, как Москва, попросту физически невозможно поддерживать чистоту и порядок в полном объеме при использовании только лишь ручного труда. Вот и получается в общем итоге, что сегодня механизированная уборка территории гораздо эффективнее всех прочих видов уборки и ухода за городской территорией.

А тем более это справедливо, когда речь идет о территории промышленных предприятий или же строительных объектов. Характер работ, которые необходимо будет выполнить при этом, не допускает использование значительных объемов ручного труда из-за его возможной опасности для здоровья и жизни людей. Поэтому в этих случаях механизированная уборка территории оказывается просто жизненно необходимой.

И для того чтобы она оказалась максимально выгодной и эффективной, стоит обратиться для ее проведения к тем, кто уже много времени занимается подобными видами работ на профессиональной основе, выполняя заказы в течение нескольких лет без нареканий со стороны заказчиков. В таких случаях можно быть уверенным, что компания-подрядчик обладает всем необходимым – техникой, квалифицированным персоналом, организационными возможностями для того, чтобы механизированная уборка территории была выполнена на высоком уровне. Для выбора подрядной организации для проведения работ за счет бюджетных средств заказчик проводит аукцион.

Мусоропроводы

Мусоропровод – это техническое устройство, представляющее собой бетонную либо металлическую трубу большого сечения, смонтированную вертикально в многоэтажных домах. Мусоропровод предназначен для более эффективной утилизации твердых бытовых отходов.

Для выбрасывания твердых бытовых отходов ТБО в трубе мусоропровода оборудуются специальные дверцы-шлюзы, сконструированные таким образом, что бытовые отходы могут попасть внутрь трубы мусоропровода, но не могут выпасть наружу. Шлюзы расположены на каждом этаже или через этаж.

Часто располагаются на межэтажных площадках. В сталинских домах также широко практиковалось размещение трубы мусоропровода около канализационного стояка, а дверцы мусоропровода – внутри квартиры на кухне или в коридоре. В настоящее время мусоропровод практически никогда не устанавливается в квартирах по санитарным соображениям.

Мусор под действием силы тяжести падает вниз по трубе мусоропровода в специальное помещение (мусороприемник) на первом этаже или в подвале дома, из которого мусор затем отправляется на утилизацию.

Наниматель жилых помещений

Наниматель жилого помещения – лицо, которому предоставлено жилье в пользование или во владение и пользование на условиях договора найма или социального найма.

Наймодатель

Наймодатель – это лицо (физическое или юридическое), участник договора найма, предоставляющий имущество, товар

во временное пользование нанимателю за вознаграждение на определенных в договоре условиях.

Найм жилого помещения

В соответствии с Гражданским кодексом РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г., ч. 2 – найм жилого помещения регламентируется следующим образом:

1. По договору найма жилого помещения одна сторона – собственник жилого помещения или управомоченное им лицо (наймодатель) – обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем.

2. Юридическим лицам жилое помещение может быть предоставлено во владение и (или) пользование на основе договора аренды или иного договора. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Ст. 672 закона предусматривает, что договор найма жилого помещения в государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования регламентируется следующим образом:

1. В государственном и муниципальном жилищном фонде социального использования жилые помещения предоставляются гражданам по договору социального найма жилого помещения.

2. Проживающие по договору социального найма жилого помещения совместно с нанимателем члены его семьи пользуются всеми правами и несут все обязанности по договору найма жилого помещения наравне с нанимателем.

По требованию нанимателя и членов его семьи договор может быть заключен с одним из членов семьи. В случае смерти нанимателя или его выбытия из жилого помещения договор заключается с одним из членов семьи, проживающих в жилом помещении.

3. Договор социального найма жилого помещения заключается по основаниям, на условиях и в порядке, предусмотренных жилищным законодательством. К такому договору применяются правила ст. ст. 674, 675, 678, 680, пп. 1–3 ст. 685 настоящего Кодекса. Другие положения настоящего Кодекса применяются к договору социального найма жилого помещения, если иное не предусмотрено жилищным законодательством, (в ред. Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 г.).

Ст. 673 Гражданского кодекса РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. ч. 2 определяет лицо, которое является объектом договора найма жилого помещения: объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома).

Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право пользоваться имуществом, указанным в ст. 290 настоящего Кодекса.

В соответствии со ст. 674 Гражданского кодекса РФ от № 14-ФЗ 26.01.1996 г. ч. 2 договор найма жилого помещения заключается в письменной форме.

В соответствии со ст. 675 договора найма жилого помещения сохраняется при переходе права собственности на жилое помещение.

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет расторжения или изменения договора найма жилого помещения. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Обязанности наймодателя жилого помещения

В ст. 676 Гражданского кодекса РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. ч. 2 определены обязанности наймодателя жилого помещения.

1. Наймодатель обязан передать нанимателю свободное жилое помещение в состоянии, пригодном для проживания.
2. Наймодатель обязан осуществлять надлежащую эксплуатацию жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать проведение ремонта общего имущества многоквартирного дома и устройств для оказания коммунальных услуг, находящихся в жилом помещении.

Права нанимателя и проживающих с ним лиц

Ст.ст. 677, 678 Гражданского кодекса РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. ч. 2 обозначены права нанимателя и постоянно проживающих с ним лиц.

1. Нанимателем по договору найма жилого помещения может быть только гражданин.

2. В договоре должны быть указаны граждане, постоянно проживающие в жилом помещении вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами ст. 679 настоящего Кодекса.

Граждане, постоянно проживающие совместно с нанимателем, имеют равные с ним права по пользованию жилым помещением. Отношения между нанимателем и такими гражданами определяются законом.

3. Наниматель несет ответственность перед наймодателем за действия граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

4. Граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем, могут, известив наймодателя, заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае такие граждане являются сонанимателями.

Наниматель обязан использовать жилое помещение только для проживания, обеспечивать сохранность жилого помещения и поддерживать его в надлежащем состоянии.

Наниматель не вправе производить переустройство и реконструкцию жилого помещения без согласия наймодателя.

Наниматель обязан своевременно вносить плату за жилое помещение. Если договором не установлено иное, наниматель обязан самостоятельно вносить коммунальные платежи.

Вселение граждан, постоянно проживающих с нанимателем

В соответствии со ст. ст. 679, 680 Гражданского кодекса РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. ч. 2 определен порядок вселения граждан, постоянно проживающих с нанимателем, в том числе и временных жильцов.

С согласия наймодателя, нанимателя и граждан, постоянно с ним проживающих, в жилое помещение могут быть вселены другие граждане в качестве постоянно проживающих с нанимателем. При вселении несовершеннолетних детей такого согласия не требуется.

Вселение допускается при условии соблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека, кроме случая вселения несовершеннолетних детей (в редакции Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 г.).

Наниматель и граждане, постоянно с ним проживающие, по общему согласию и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о норме общей площади жилого помещения на одного человека. Срок проживания временных жильцов не может превышать шесть месяцев (в редакции Федерального закона № 189-ФЗ от 29.12.2004 г.).

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем или любым гражданином, постоянно с ним проживающим.

Ремонт сданного внаем жилого помещения

Ст. 681 Гражданского кодекса РФ № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. ч. 2 определяет порядок проведения ремонта помещения, сдаваемого в аренду.

1. Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

2. Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

3. Переоборудование жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, если такое переоборудование существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

Норматив потребления

Нормы потребления показывают экономический показатель, характеризующий уровень потребления и обеспеченности населения материальными благами и услугами.

Плановые Нормы потребления используются для обоснования норм расходов на содержание учреждений по социально-культурному обслуживанию населения, находящихся на государственном бюджете, – школ, детских садов, яслей, больниц и т. д. Например, нормы денежных расходов на питание в больницах формируются на основе определенных Норм потребления продуктов питания, предварительно разработанных научными, медицинскими учреждениями и утвержденных соответствующими органами государственного управления. Жилищно-санитарные нормы служат для регулирования при использовании общественного жилищного фонда.

Нормы городского строительства предусматривают определенный уровень обеспеченности населения всеми учреждениями сферы обслуживания: больницами, школами, детскими садами и яслями; предприятиями торговли и общественного питания; услугами коммунального и бытового хозяйства; городского транспорта и связи; кинотеатрами, библиотеками и другими учреждениями культуры, спортивными сооружениями; определенными размерами площади зеленых насаждений и т. п. Нормы потребления, используемые для текущего планирования, систематически пересматриваются.

Нормы потребления материальных благ и услуг могут быть сведены в так называемый нормативный потребительский бюджет. Такие бюджеты применялись в СССР еще в 20-х годах. В практике планирования используются планирующими органами для обоснования решений в области совершенствования заработной платы и повышения материального благосостояния народа. В СССР разрабатывались также нормативы потребления и обеспеченности, рассчитанные по преимуществу на достижение в будущем и представляющие собой определенный эталон потребления, который может служить ориентиром для практики в течение достаточно длительного периода, это так называемые рациональные Нормы потребления.

Наиболее распространенными среди Норм потребления этого типа являются физиологические (или научно обоснованные) нормы потребления продуктов питания. С ростом уровня жизни трудящиеся СССР потребляли больше мяса, молока, яиц и др.

продуктов животноводства, а также овощей и фруктов. Одновременно уменьшается среднедушевое потребление хлебных продуктов, картофеля и др., что отражает тенденции улучшения рациона питания, приближение фактического потребления к рациональным

Например, в 1950 г. потребление мяса и сала на душу населения составляло 26 кг, а в 1973 г. – 52 кг, молока и молочных продуктов соответственно 172 кг и 307 кг, яиц 60 шт. и 194 шт., овощей и бахчевых 51 кг и 85 кг, фруктов и ягод 11 кг и 40 кг; и одновременно уменьшилось среднедушевое потребление хлебных продуктов со 172 кг в 1950 г. до 145 кг в 1973 г. и соответственно картофеля с 241 кг до 124 кг.

Нормы потребления продуктов питания образуют важную составную часть перспективного нормативного бюджета населения – т. н. рационального потребительского бюджета (РПБ). Кроме физиологической нормы потребления продуктов питания бюджет включает: нормы потребления (приобретения) непродовольственных товаров текущего спроса; нормативы обеспеченности населения предметами длительного пользования

(количество предметов в расчете на 100 семей) и соответствующие нормы приобретения их; нормы платного обслуживания; нормативы обеспеченности жилищем (количество комнат на семью данного размера и состава, количество кв. м общей и жилой площади в расчете на 1 жителя), учреждениями здравоохранения (количество коек на 1 тыс. жителей и т. д.), общеобразовательными школами, детскими дошкольными учреждениями и др. РПБ используется как инструмент долгосрочного планирования народного хозяйства для обоснования задач, которые ставятся перед производством, и для определения путей рационализации потребления.

Нормы потребления разрабатывались и в западных странах. Так, Нормы потребления продуктов питания, разработанные США в 1942 г., были приняты за образец на международной конференции 44 стран по продовольственным и аграрным вопросам (1943 г.). Позднее они неоднократно уточнялись. На западе велись и разработки нормативных потребительских бюджетов. Они осуществляются правительственными учреждениями, профсоюзными, научными организациями и применяются, в частности, для измерения стоимости жизни определенных категорий работников.

Наиболее известен нормативный бюджет для семей трудящихся США, разрабатывавшийся в течение длительного периода (1920–1961 гг.) Геллеровским комитетом при Калифорнийском университете (т. н. «бюджет Геллера»). Аналогичные расчеты ведутся Бюро статистики труда министерства труда США.

Что такое «Норматив потребления коммунальных услуг»?

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный объем (количество) потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях.

Норматив потребления коммунальных услуг – месячный (среднемесячный) объем (количество, норма) потребления коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, сетевого газа, электрической и тепловой энергии) потребителем в многоквартирном доме или жилом доме при отсутствии приборов учета.

Нормативы потребления коммунальных услуг применяются при отсутствии приборов учета и предназначены для определения размера платы за коммунальные услуги.

Нормативы потребления коммунальных услуг утверждаются уполномоченными органами.

При определении нормативов потребления коммунальных услуг учитываются следующие конструктивные и технические параметры многоквартирного дома или жилого дома:

а) в отношении холодного и горячего водоснабжения – этажность, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая);

б) в отношении электроснабжения – количество комнат в квартире, высота и расположение жилых помещений;

в) в отношении газоснабжения (при расходе газа на нужды отопления) – материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

г) в отношении газоснабжения (при расходе газа на подогрев воды) – износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

д) в отношении отопления – материал стен, крыши, объем жилых помещений, площадь ограждающих конструкций и окон, износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования;

е) в отношении водоотведения – износ внутридомовых инженерных коммуникаций и оборудования, вид системы теплоснабжения (открытая, закрытая).

Подробное описание Норматива потребления коммунальных услуг дано в постановлении Правительства РФ № 306 от 23 мая 2006 г. «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

Нормы, применяемые при начислении населению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также при расчете сумм льгот по оплате названных услуг

В соответствии с приложением № 14 к постановлению Правительства г. Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. утверждены нормы, применяемые при начислении населению платежей за жилое помещение и коммунальные услуги, а также расчет сумм льгот по оплате названных услуг. Рассмотрим их.

Социальная норма площади жилья для расчета и предоставления льгот по оплате за жилое помещение и отопление (в тех случаях, когда в соответствии с нормативными правовыми актами льготы предоставляются в пределах социальной нормы площади жилья) составляет:

- для одиноко проживающего гражданина – 33 квадратных метра общей площади жилого помещения;
- для семьи, состоящей из двух человек, – 42 квадратных метра общей площади жилого помещения;
- для семьи, состоящей из трех и более человек, – 18 квадратных метров общей площади жилого помещения на каждого члена семьи.

Установленная норма (установленные нормы) площади жилья для начисления платы за содержание и ремонт жилого помещения при применении регулируемых Правительством Москвы цен определяется как социальная норма площади жилья для семьи определенного состава плюс 7 квадратных метров на каждого зарегистрированного на данной площади гражданина.

Платежи в оплату услуг за содержание и ремонт жилых помещений по цене за площадь, занимаемую сверх установленной нормы для семьи определенного состава, не взимаются:

- с одиноко проживающих пенсионеров;
- с одиноко проживающих инвалидов;
- с детей-сирот в возрасте до 18 лет за площадь, принадлежащую им на праве собственности;
- с граждан – нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, занимающих квартиры, расположенные на первом этаже;
- с семей, состоящих из пенсионеров и/или инвалидов;
- с семей, состоящих из пенсионеров и/или инвалидов и находящихся на их иждивении детей в возрасте до 16 лет;
- с одиноких граждан, проживающих в коммунальных квартирах;
- с собственников жилых помещений, оплачивающих услуги по содержанию и ремонту жилых помещений по фактической стоимости;
- с граждан, проживающих в домах или квартирах, признанных в установленном порядке аварийными или непригодными для проживания;
- с граждан, имеющих право на дополнительную площадь, предоставленную им по состоянию здоровья, в пределах этой площади;

- с многодетных семей, проживающих в малоэтажных домах, находящихся в государственной собственности города Москвы;
- с собственников жилых помещений, временно снятых с регистрационного учета в соответствии с требованиями нормативных правовых актов (в том числе в связи с прохождением срочной военной службы по призыву, нахождением на лечении в психиатрических больницах, отбыванием наказания в местах лишения свободы).

Нормативы потребления коммунальных услуг

Нормативы потребления коммунальных услуг для расчета цен на коммунальные услуги при отсутствии приборов учета ресурсов и предоставления льгот по оплате коммунальных услуг (в тех случаях, когда в соответствии с нормативными правовыми актами льготы по оплате коммунальных услуг предоставляются в пределах нормативов потребления коммунальных услуг)

Водоснабжение и водоотведение

№	Наименование п/п	Норматив водопотребления, услуги куб. м на 1 человека в месяц		
		В том числе		
		Общий	холодной воды	горячей воды
1.	Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	11,68	6,935	4,745
2.	Жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с многоточечными газовыми нагревателями	9,86	9,86	—
3.	Жилые дома, оборудованные канализацией, водопроводом с газовыми нагревателями у ванн	9,49	9,49	—
4.	Жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, газом и горячим водоснабжением	7,31	4,386	2,924
5.	Жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн, с газопроводом	4,57	4,57	
6.	Жилые дома с водопользованием из водозаборных колонок	1,83	1,83	
7.	Для полива посадок на приусадебных участках; течение поливочного сезона (май – сентябрь – 153 дня, 16 поливок в месяц) на 1 кв. м.	0,16		

Теплоснабжение

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения в месяц	Норма расхода
1.	Норматив расхода тепловой энергии на отопление жилых помещений	Гкал/кв. м общей площади жилья	0,016
2.	Норматив расхода тепловой энергии на подогрев воды	Гкал/чел.	0,294

Газоснабжение

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Норма расхода в месяц
1.	Норматив потребления газа: – при наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения;	куб. м/чел.	8,3
2.	– при наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения);	куб. м/чел.	20,8
3.	– при наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя;	куб. м/чел.	10,4
4.	– дома с отоплением от газовых нагревателей.	куб. м/кв. м отапливаемой площади	7,6

Электроснабжение

№ п/п	Наименование услуги	Единица измерения	Норма расхода в месяц
1.	Норматив потребления электроэнергии для одиноких граждан, проживающих в квартире, оборудованной газовой плитой;	кВтч/чел.	50
2.	– для одиноких граждан, проживающих в квартире, оборудованной электрической плитой;	кВтч/чел.	80
3.	– для семей, проживающих в квартире, оборудованной газовой плитой;	кВтч/чел.	45
4.	– для семей, проживающих в квартире, оборудованной электрической плитой.	кВтч/чел.	70

Надлежащее содержание общего имущества

Надлежащее содержание общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается:

Собственниками помещений:

– путем заключения договоров управления многоквартирным домом с управляющей организацией – в соответствии с ч. 5 ст. 161 и ст. 162 Жилищного кодекса Российской Федерации;

– путем заключения договора о содержании и ремонте общего имущества с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы (при непосредственном управлении многоквартирным домом) – в соответствии со ст. 164 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом (при управлении многоквартирным домом):

– путем членства собственников помещений в указанных организациях – в соответствии с разделами У и VI Жилищного кодекса Российской Федерации;

– путем заключения собственниками помещений, не являющимися членами указанных организаций, договоров о содержании и ремонте общего имущества с этими организациями – в соответствии с пунктами 3 ст. 138 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Общее имущество многоквартирного жилого дома

После вступления в законную силу нового Жилищного кодекса многое в жизни нас (жильцов) изменилось. Все мы получили право и возможность приватизировать свою квартиру, получив ее в собственность, со всеми вытекающими из обладания собственностью правами и ответственностью. То есть, проживая по-прежнему в своей квартире, мы в то же время получили возможность проводить с ней различные действия – продавать, дарить, завещать, иными словами распоряжаться по-своему усмотрению.

Кроме приватизации мы смогли (конечно, при наличии финансовой возможности) приобрести квартиру на вторичном рынке, то есть купить ее у жителя, ранее в ней проживавшего, либо у того, кому она перешла в собственность по наследству, либо еще по какой-то причине. Главное здесь то, что у продавца было право распоряжаться этой квартирой (ну и естественно продавать, дарить). В собственность можно также приобрести квартиру у застройщика (строительной организации).

Другими словами, до вступления в законную силу Жилищного кодекса мы жили каждый отдельно в своей квартире, не имели прав распоряжаться своей квартирой. Теперь же, получив права собственника, мы получили и ответственность по управлению, эксплуатации и содержанию не только своей квартиры, но и общего имущества всего дома, так как нельзя вычленить ни одну квартиру из общего состава многоквартирного жилого дома.

То есть мы все, по-прежнему проживая в своей старой (или новой) квартире, одновременно стали еще и собственниками общего имущества многоквартирного жилого дома.

Общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме не являются части квартир. К общему имуществу относятся части дома, предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживание более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие и несущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.

Описание общего имущества

Мы уже знаем, что после вступления в законную силу Жилищного кодекса все собственники стали собственниками не только своих квартир, но и получили в собственность часть общего имущества. А так как многоквартирный жилой дом – это целая инженерная инфраструктура, его нужно должным образом и обслуживать и эксплуатировать. Для обслуживания жилого многоквартирного дома надо заключить договор, и приложением к нему должен быть документ, называемый «Описание общего имущества». Название документа говорит само за себя.

Для проведения процедуры описания общего имущества необходимо провести следующие процедуры. Рассмотрим их.

1. Сначала необходимо определить долю собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество.

2. Затем надо проверить правовой режим общего имущества в многоквартирном доме и выяснить, кто должен нести бремя ответственности содержания общего имущества и определить состав и границы общего имущества.

Ниже рассмотрим и также определим отличительные признаки объектов общего имущества, определим границы общего имущества, расскажем, как нужно проводить осмотр общего имущества, утверждать его, формировать инициативную группу, изучать техническую документацию на дом.

Доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество определяется следующим образом:

$D = S (\text{помещения собственника}) / S (\text{всех помещений в многоквартирном доме})$, где D – доля собственника помещения в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

S (помещения собственника) – общая площадь жилого или нежилого помещения, принадлежащее конкретному собственнику;

S (всех помещений в многоквартирном доме) – общая площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Далее рассмотрим правовой режим (статус) общего имущества в многоквартирном доме.

1. Общее имущество в многоквартирном доме принадлежит всем собственникам помещений (жилых и нежилых) в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

2. Общее имущество в многоквартирном доме не принадлежит ни товариществу собственников жилья или иному объединению собственников, ни управляющей или иной организации.

3. Доля в праве собственности на общее имущество неразрывно связана с правом собственности на помещение, то есть следует судьбе права собственности на помещение.

4. Собственник помещения может самостоятельно и свободно распоряжаться принадлежащим ему помещением и долей в праве общей собственности на общее имущество, следующей судьбе помещения, то есть остальные собственники помещений в многоквартирном доме или иные лица не вправе препятствовать собственнику при совершении сделки с его недвижимостью и не имеют права преимущественной покупки,

кроме продажи комнаты в коммунальной квартире, в соответствии с частью 6 статьи 42 Жилищного кодекса.

5. При продаже помещения в многоквартирном доме размер доли в праве на общее имущество в данном доме, которая переходит к новому собственнику этого помещения, остается неизменным.

6. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Определение состава и границ общего имущества

Рассмотрим, для чего нужно определение состава и границ общего имущества. Величина расходов собственника помещения на содержание общего имущества зависит от размера его доли в обязательных общих расходах всех собственников на содержание общего имущества.

Доля собственника помещения в многоквартирном доме в праве на общее имущество в этом доме пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения: чем больше площадь, тем большее бремя расходов на содержание общего имущества на нем лежит.

Законодательство не делает никаких исключений ни для публично-правовых образований (Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований), ни для граждан, ни для собственников нежилых помещений в многоквартирном доме.

Для чего нужно определение состава и границ общего имущества?

Размер доли в праве общей собственности на общее имущество определяет величину расходов собственника помещения. Чтобы обеспечить содержание какого-либо имущества, собственнику необходимо знать, что именно он должен содержать. Для этого необходимо определить порядок и пределы использования общего имущества, в том числе для получения доходов. Кроме того, чтобы обеспечить надлежащее содержание общего имущества, необходимо иметь точные сведения о составе общего имущества, знать границы, иметь представление о качественных и количественных характеристиках каждого элемента общего имущества, знать состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, является существенным условием договора управления многоквартирным домом.

Кто должен определять состав общего имущества? Жилищный кодекс трактует, что состав общего имущества определяется:

- собственниками помещений в многоквартирном доме – в целях выполнения обязанности по содержанию общего имущества;
- федеральными органами государственной власти и органами государственной власти субъектов Российской Федерации – в целях контроля за содержанием общего имущества в соответствии со ст. 20 Жилищного кодекса (например, государственные жилищные инспекции субъектов Российской Федерации, Ростехнадзор);
- органами местного самоуправления (в городах федерального значения органами государственной власти указанных субъектов Российской Федерации) – в целях подготовки и проведения открытого конкурса по отбору управляющей организации в соответствии с ч. 4 ст. 161 Жилищного кодекса. Такой конкурс проводится в многоквартирных домах, собственники помещений в которых не выбрали в установленный срок способ управления многоквартирным домом или не реализовали выбранный способ, в соответствии с «Правилами проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом», которые утверждены постановлением Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 г.

Законодательство не дает полномочий определять состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме:

- управляющим организациям, товариществам собственников жилья, иным объединениям собственников;
- органам технического учета;
- органам, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Рассмотрим отличительные признаки объектов общего имущества. К ним относятся:

- объекты общего имущества не являются частями квартир;
- объекты общего имущества предназначены для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в конкретном (одном) многоквартирном доме.

Исходя из этих отличительных признаков общего имущества, можно утверждать, например, что балконная плита, которая является частью конструкции дома и, значит, предназначена для обслуживания всего дома, входит в состав общего имущества, а балконные ограждения служат только для одной квартиры и, значит, в общее имущество не включаются. Батареи отопления при открытой системе теплоснабжения дома относятся к общему имуществу дома, так как являются частью отопительной системы всего дома.

Осмотр общего имущества

Осмотр общего имущества в зависимости от способа управления многоквартирным домом должен проводиться:

- собственниками помещений или лицами, привлекаемыми собственниками помещений на основании договоров для проведения строительно-технической экспертизы;
- ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления Товарищества собственников жилья, жилищного и жилищно-строительного кооператива или иного специализированного кооператива, или управляющей организации.

Результаты осмотра общего имущества должны оформляться актом осмотра, который является основанием для принятия

собственниками помещений или ответственными лицами решения о соответствии или несоответствии проверяемого общего имущества (элементов общего имущества) требованиям законодательства Российской Федерации, требованиям обеспечения безопасности граждан, а также о мерах (мероприятиях), необходимых для устранения выявленных дефектов (неисправностей, повреждений).

Опросный лист собственников помещений о необходимости проведения работ/ремонтов общего имущества в многоквартирном доме

Можно вывесить на информационных стендах объявления такого вида.

Уважаемые жители!

Благодарим за участие! Ваши ответы помогут правлению ТСЖ/управляющей организации в составлении плана работ и сметы доходов и расходов.

Виды работ/ремонтов, которые необходимо провести ¹	Степень важности работ/ремонтов	Готовы ли Вы к тому, что для выполнения данной работы потребуются повысить размер взносов			Примечание
		По оценке правления ТСЖ / управляющей организации	По Вашей оценке	Да	
1. Работы / ремонты в доме					
1.1. Капитальный ремонт кровли	1				
1.2. Полная замена труб горячего водоснабжения	2				
1.3. Другое важное, по Вашему мнению					
2. Работы / ремонты на придомовой территории					
2.1. Восстановление оборудования на детской площадке	3				
2.2. Частичный ремонт тротуара	1				
2.3. Другое важное, по Вашему мнению					

По мнению правления ТСЖ/управляющей организации

Степень важности выполнения работ отмечена цифрами: «1» – первоочередные работы, «2» – работы, которые можно сделать во вторую очередь, «3» – работы, которые могут быть отложены на следующий год.

Напротив указанного вида работ сделайте отметку (поставьте любой знак) в одной из колонок («Да», «Нет», «Не знаю»).

Правление ТСЖ/управляющая организация отмечает виды работ, на которые может быть получена финансовая поддержка из бюджета.

Укажите, какие работы/ремонт Вы считаете необходимо сделать, кроме работ,

предлагаемых правлением ТСЖ/управляющей организацией.

Номер квартиры (наименование помещения) _____

Фамилия И.О. собственника _____

Подпись собственника _____

Оценка технического состояния и определение потребности в ремонте

Важнейшим действием при планировании на год является проведение осмотра здания и придомового земельного участка.

Цель такого осмотра (помимо инвентаризации общего имущества) – оценка технического и санитарного состояния объектов общего имущества, выявление неисправностей конструктивных элементов, инженерных систем и оборудования здания, выявление потребностей в ремонтах и других работах для определения объемов и планирования текущего и капитального ремонтов.

Рекомендации по периодичности осмотров утверждены «Правилами и нормами технической эксплуатации жилищного фонда» (утверждены постановлением Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г.) и приведены ниже. Результаты осмотра и оценки состояний отдельных объектов имущества фиксируются в отдельном журнале. Примерная форма журнала регистрации результатов осмотра общего имущества также приведена в данном материале. Для того чтобы оценить техническое состояние объектов общего имущества, необходимо принять четкие и ясные критерии, что считать хорошим состоянием, а что – плохим.

Хорошее состояние объектов общего имущества – это состояние, при котором отсутствуют повреждения этих объектов, они исправны, функционируют так, как это предусматривается технической документацией, а с 2010 года нужно будет ориентироваться на технические регламенты, которые устанавливают обязательные требования к состоянию объектов общего имущества дома.

В настоящее время такие регламенты разработаны и утверждены Федеральным законом № 384-ФЗ от 30 декабря 2009 г. – «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». Данный документ опубликован 31 декабря 2009 г. и вступил в силу 1 июля 2010 г., за исключением ст. 43, вступившей в силу со дня официального опубликования.

До вступления в силу технических регламентов товариществу (управляющему) следует самостоятельно разработать и принять критерии состояния объектов общего имущества. Пример критериев состояния объектов общего имущества приведен ниже.

В ходе осмотра составляются акты технического состояния, дефектные акты для отдельных видов имущества, нуждающихся в ремонте или замене. Примерная форма акта технического состояния общего имущества с приложением, в котором фиксируются потребности в ремонтах, замене оборудования, текущем ремонте, профилактических работах и текущем содержании всех объектов общего имущества, приведена ниже.

Кроме того, что потребности в работах по содержанию и ремонтам выявляются на основании оценки технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, следует установить, какие работы сами собственники считают необходимыми или желательными, какие дополнительные пожелания есть у собственников. Если правление при подготовке плана не опирается на мнение собственников, вряд ли можно рассчитывать, что разработанный проект плана будет одобрен общим собранием без затруднений.

Для того чтобы выявить мнение собственников, стоит распространить среди них опросный лист.

Рекомендуется привести очень краткую информацию о результатах оценки

технического состояния дома, выявленных проблемах и потребностях в ремонте. Заполняя анкету, собственники должны указать, какие, по их мнению, работы необходимо провести в доме и на придомовой территории для повышения качества и комфортности дома, и готовы ли они оплачивать данные работы. Пример такой анкеты приведен ниже.

Дополнительным источником информации о потребностях собственников, а часто – и о состоянии дома, можно получить на основе анализа заявок и жалоб, поступавших от жителей в предыдущем году.

Пандус

В Москве, как и в других городах России, проживает большое количество людей с ограниченными возможностями – инвалидов. Для них ступени лестницы могут стать непреодолимым препятствием.

Пандус (от французского *penne douce* – «пологий склон») – это наклонная площадка, заменяющая лестницу и служащая для въезда на другой уровень. Применяется при входах и во внутренних помещениях зданий и сооружений.

У основания пандуса для инвалидов должна быть расположена горизонтальная площадка, достаточная для подъезда инвалидной коляски.

Площадка не меньших размеров должна быть расположена и на верхнем уровне пандуса для инвалидов.

Пандус для инвалидов обычно используется для одностороннего движения колясок, и его ширина не превышает 900—1000 мм. Если же пандус использовать для двухстороннего движения колясок, то ширина его должна быть не менее 1800 мм. Внешние края пандуса для инвалидов желательно ограничить бортами высотой около 50 мм, что поможет исключить соскальзывание коляски.

Для того чтобы в подъезде, где вы проживаете, сделали пандус, необходимо обратиться в управляющую компанию.

Перепланировка квартиры

Как оформить перепланировку квартиры

Ст. 25 Жилищного кодекса Российской Федерации устанавливает виды переустройства и перепланировки жилого помещения:

- переустройство жилого помещения представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения;
- перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

С заявлением на осуществление перепланировки или переустройства необходимо обратиться в Службу Государственной жилищной инспекции. В заявлении необходимо указать перечень планируемых мероприятий (работ), режим и продолжительность производства работ.

К заявлению прилагаются следующие документы:

- копии документов о правах на занимаемые помещения;
- копии поэтажного плана помещений и экспликации БТИ, которые должны быть получены из органов технической инвентаризации не позднее одного года от даты подачи заявки;
- графическое изображение перепланировки помещений – эскиз или проект, если планируемые мероприятия (работы) требуют разработки проектной документации;
- письменное согласие управляющего жилым домом, оформленное им в десятидневный срок. При этом управляющий жилым домом обязан ознакомить с намечаемыми мероприятиями собственников или нанимателей смежных помещений и оформить с учетом их желания акты о техническом состоянии смежных помещений. Один комплект указанных актов прилагается к заявлению. В заявлении должно быть приведено обязательство заявителя обеспечить свободный доступ в помещение должностных лиц для проверки хода и результатов переустройства;
- письменное согласие на проведение переустройства всех собственников жилого дома или договор страхования гражданской ответственности заявителя перед третьими лицами за причинение вреда жизни, здоровью или имуществу, возникшее в ходе работ или в результате переустройства.

Эскиз можно нарисовать прямо на плане БТИ. Красными чернилами (ручкой) нужно отметить перегородки, которые планируется снести, зелеными – те, которые будут построены.

В том случае, если требуется проект, его должна выполнить лицензированная организация.

Если раньше согласование проекта во всех инстанциях было делом самого собственника, и организации делали это за отдельную плату, то сейчас та организация, которая выполняет проект, должна разрабатывать документацию на весь объем заявки, включая необходимые согласования.

На основании этих документов инспекция в течение 20 рабочих дней принимает решение о регистрации перепланировки или об отказе.

В случае положительного решения инспекция выдает разрешение на переустройство

помещений и производство связанных с ним ремонтно-строительных работ.

Одновременно с разрешением выдается журнал производства ремонтно-строительных работ. В этом журнале отмечается весь ход работ с момента их начала. Также в журнале отмечается:

- порядок доступа к отключающим инженерным устройствам;
- перечень обязательных контрольных мероприятий;
- состав и последовательность приемки работ, конструкций и инженерного оборудования;
- перечень технической документации, по которой должен осуществляться контроль;
- перечень исполнительной документации, подлежащей предъявлению при приемке завершеного переустройства помещений.

Во время проведения работ инспекция осуществляет их проверку. Либо в плановом порядке, либо в случае поступления жалоб соседей.

При этом инспекция проверяет:

- наличие, качество и состояние технической документации на производство работ;
- соблюдение технологического процесса переустройства помещений, контрольных операций в процессе переустройства и обеспеченность их необходимым измерительным оборудованием и инструментом;
- выполнение предписаний Мосжилинспекции, выданных в ходе переустройства;
- правильность и полноту проведения индивидуальных испытаний и комплексного опробования смонтированного инженерного оборудования;
- своевременность устранения недостатков в технической документации и производстве работ, выявленных при проверках.

В случае выявленных нарушений инспекция может потребовать их устранения или даже полного прекращения работ.

Завершенные работы принимаются приемочной комиссией в составе:

- представителя инспекции (председатель приемочной комиссии);
- представителя территориального органа исполнительной власти;
- управляющего жилым домом;
- разработчика (автора) проекта;
- исполнителя (производителя работ).

Приемочная комиссия оформляет акт о произведенном переустройстве помещений на стандартном бланке.

Перед тем как обращаться в Службу или в проектную организацию, будет нелишним ознакомиться с перечнем тех работ по перепланировке или переустройству, которые можно осуществлять на основании эскиза, и тех, для которых требуется проект. Необходимо также знать и о том, какие изменения являются недопустимыми.

При проведении работ по перепланировке обычно проводятся следующие виды работ:

- Разборка (полная, частичная) ненесущих перегородок (исключая межквартирные).

Основание – эскиз.

- Устройство проемов в ненесущих перегородках (исключая межквартирные).

Основание – эскиз.

- Заделка дверных проемов в перегородках и ненесущих стенах. Основание – эскиз.

- Устройство перегородок без увеличения нагрузок на перекрытия. Основание – эскиз.

- Замена (установка дополнительного) инженерного оборудования (не влекущая

переоборудования по всему зданию).

Основание – эскиз.

- Устройство проемов в несущих стенах и межквартирных перегородках (при объединении помещений по горизонтали).

Основание – проект.

- Устройство проемов в перекрытиях.

Основание – проект.

- Устройство внутренних лестниц.

Основание – проект.

- Устройство перегородок (с увеличением нагрузок) и несущих стен.

Основание – проект.

- Изменение конструкции полов (с увеличением нагрузок). Основание – проект.

Хочется еще раз напомнить: прежде чем делать перепланировку в квартире, согласуйте ее с уполномоченным органом. Иначе придется привести помещение в прежнее состояние. Правда, суд может разрешить вам сохранить самовольную перепланировку, при условии, что не разрушены несущие конструкции здания, не повреждены противопожарные устройства, не затруднен доступ к инженерным коммуникациям и т. д.

Переустройство

При переустройстве обычно проводятся следующие виды работ:

- Демонтаж инженерного оборудования и/или подводящих сетей при условии сохранения существующих стояков холодного и горячего водоснабжения и канализации.

Основание – эскиз.

- Замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования (под новое функциональное назначение помещений).

Основание – проект.

- Устройство санузлов (туалетов, ванных комнат) и кухонь. Основание – проект.

- Перестановка нагревательных (отопительных), сантехнических и газовых приборов (исключая перенос радиаторов в застекленные лоджии и балконы).

Основание – проект.

- Установка бытовых электроплит вместо газовых и кухонных очагов.

Основание – проект.

- Замена и/или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающая энерго- и/или водопотребление, с заменой существующих или прокладкой дополнительных подводящих сетей (исключая устройство полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления).

Основание – проект.

Перечень запрещенных изменений при переустройстве и перепланировке жилых помещений

Случаи недопущения переустройства помещений

Иногда переустройство не допускается. Рассмотрим такие случаи. Если:

- ухудшаются условия эксплуатации дома и проживания граждан, затрудняется доступ к инженерным коммуникациям и выключающим устройствам;
- переустроенное помещение или смежные с ним помещения могут быть признаны непригодными для проживания;
- увеличивается подсобная площадь помещений за счет площади жилых комнат, а их статус не меняется в установленном порядке;
- нарушается прочность и устойчивость несущих конструкций здания или может произойти их разрушение;
- устанавливаются отключающие или регулирующие устройства на общедомовых (или общеквартирных) инженерных сетях и пользование ими оказывает влияние на потребление ресурсов в смежных помещениях;
- предусматривается ликвидация, уменьшение сечения каналов естественной вентиляции;
- увеличиваются нагрузки на несущие конструкции сверх допустимых по проекту при устройстве стяжек в полах, замене перегородок, размещении дополнительного оборудования.

В жилых домах типовой постройки не допускается:

- устраивать проемы, вырубать ниши, пробивать отверстия в стенах-пилонах, стенах-диафрагмах и колоннах (стойках, столбах), а также в местах расположения связей между сборными элементами;

- делать штроб для скрытой электропроводки и трубопроводов в горизонтальных швах и под внутренними стеновыми панелями, а также в стеновых панелях и плитах перекрытий под размещение электропроводки и разводку трубопроводов;

- устраивать дополнительные проемы в стеновых панелях смежных по высоте помещений без согласования с проектной организацией – автором проекта жилого дома или его правопреемником, а при их отсутствии – без дополнительной экспертизы.

Периодичность плановых и частичных осмотров элементов и помещений зданий

Приложение (рекомендуемое) к «Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденное постановлением Госстроя РФ № 170 от 27 сентября 2003 г.

№ п/п	Конструктивные элементы, отделка, домовое оборудование	Профессия осматривающих рабочих	Расчетное количество осмотров в год
1	Печи с газоходами	Печник-каменщик	4
2	Вентиляционные каналы и шахты	Каменщик или жестянщик	1
3	В зданиях вент шахты	в зависимости от конструкции	1
4	И оголовки		1
5	Газоходы при горячем водоснабжении от газовых колонок		1
6	Холодное и горячее водоснабжение, канализация	Слесарь-сантехник	По мере необходимости
7	Наружные поливочные устройства, краны, разводка	Слесарь-сантехник	1
8	Система внутреннего водоотведения (водостока) с крыш	Слесарь-сантехник	1
9	Центральное отопление	Слесарь-сантехник	1
10	Тепловые сети между тепловыми пунктами	Слесарь-сантехник	По условиям договора
11	Мусоропроводные устройства	Рабочий по обслуживанию мусоропровода Слесарь-сантехник	По мере необходимости

12	Осмотр общедомовых электрических сетей и этажных щитков с подтяжкой контактных соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
13	Осмотр электрической сети в подвалах, технических подвалах, чердаках, в том числе в распаянных и протяжных коробках и ящиках с удалением из них влаги и ржавчины	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
14	Осмотр ВРУ вводных и этажных в соответствии шкафов с подтяжкой контактных с договором соединений и проверкой надежности заземляющих контактов и соединений	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
15	Осмотр электродвигателей с подтяжкой контактов и заземляющих зажимов	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
16	Осмотр светильников с заменой сгоревших ламп и стартеров	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
17	Осмотр радио и телеустройств на кровлях, чердаках и в лестничных клетках	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
18	Техническое обслуживание стационарных электроплит	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором
19	Техническое обслуживание систем дымоудаления и подпора воздуха в зданиях повышенной этажности	Электромонтер (электрик)	В соответствии с договором

Примечание:

1. В процессе осмотра ведется наладка оборудования, исправляются мелкие дефекты.

2. В городах, где имеются специализированные службы, технический осмотр дымоходов, вентиляционных каналов и устройств производится трубочистами цехов пожарного надзора, а радио- и телеустройства – соответствующими ателье согласно договорам на техническое обслуживание специализированными организациями.

3. Газонагреватели, газовые плиты и т. п. обслуживаются централизованными специализированными предприятиями.

4. Обслуживание котельных, центральных и индивидуальных тепловых пунктов и бойлерных должно производиться по местным нормам в установленном порядке.

5. Обслуживание насосов систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, а также обслуживание вентиляционных агрегатов механической вентиляции, воздушного отопления, устройств для незадымляемости лестничных клеток и дымоудаления производится ежедневно слесарями-сантехниками и электромонтерами организаций по обслуживанию жилищного фонда или специализированными организациями.

План содержания и ремонта многоквартирного дома

Существуют основные требования к составлению планов содержания и ремонта многоквартирного дома. Чтобы составить план мероприятий по содержанию дома, собственникам (товариществу) нужно:

- оценить, как содержалось принадлежащее им общее имущество, какие результаты достигнуты;
- понять, что нужно сделать для того, чтобы достичь поставленных целей управления домом, и, как минимум, что требуется сделать, чтобы дом находился в «надлежащем состоянии», то есть был безопасным и комфортным для проживания;
- обсудить, есть ли возможность сократить нерациональный расход коммунальных ресурсов и, как следствие, сократить расходы на их оплату;
- подсчитать, сколько понадобится средств, чтобы выполнить все намеченное;
- установить, какие задачи являются первоочередными и т. д. При обосновании очередности (приоритетности) каждой работы может учитываться не только возможность возникновения угрозы безопасному проживанию в доме, если она не будет выполнена в ближайшее время, но и следующие обстоятельства:
 - не станет ли эта работа значительно дороже, если ее отложить на год-два;
 - поможет ли первоочередное выполнение этой работы уменьшить будущие расходы собственников.

Например, отложенный на будущее капитальный ремонт может через несколько лет обойтись существенно дороже из-за повышения цен и инфляции, а также потому, что из-за ухудшения состояния дома за это время потребность в ремонте возрастет.

С другой стороны, проведение в ближайшем году капитального ремонта или, скажем, замена лифта снизит расходы на аварийное обслуживание. А модернизация системы отопления, включая установку в доме теплового узла, позволяющего регулировать параметры теплоносителя во внутридомовой системе отопления, даст возможность сократить расходы на тепловую энергию и направить сэкономленные средства на другие нужды дома.

Фактически, планируя деятельность по содержанию многоквартирного дома, следует составить как план услуг, работ и ремонтов на ближайший год, так и долгосрочный план ремонтов и модернизации дома.

План содержания многоквартирного дома должен включать перечень мероприятий, перечень ответственных за их выполнение, а также сроки выполнения задач. Согласно разработанному плану соответствующие задачи затем будут ставиться перед правлением товарищества собственников жилья, управляющей организацией, а также и перед собственниками. При этом стоит помнить, что в будущем обстоятельства могут измениться и принятый ранее план может претерпеть изменения.

Годовой план работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме должен основываться на:

- оценке фактического состояния каждого объекта (части) имущества по результатам обходов, осмотров, технического контроля;
- требованиях нормативных документов и рекомендациях по видам и периодичности выполнения работ для данных объектов (частей) имущества для поддержания их в

надлежащем состоянии (или по показателям/стандартам технического, санитарного и др. состояния имущества);

- учете мнений членов товарищества (собственников общего имущества в многоквартирном доме) о потребности и приоритетности (очередности) выполнения работ, улучшению состояния дома и придомовой территории и условий проживания в доме;
- финансовых возможностях товарищества и собственников помещений.

Определив, какие работы требуются для того, чтобы привести дом в надлежащее состояние, и какие – чтобы достичь целей, поставленных собственниками, если эти цели – «выше среднего», необходимо оценить потребность в средствах на выполнение данных работ и возможности собственников и товарищества профинансировать работы. Исходя из этого, а также из возможных последствий выполнения или невыполнения той или иной работы, правление (управляющий) может составить несколько проектов плана – например, программы «минимум», «максимум» и «оптимум». Все варианты планов должны содержать предложения по источникам и объемам финансирования запланированных работ.

Порядок и сроки оплаты за коммунальные услуги (ЖКУ) и содержание жилого помещения

В соответствии с действующим Жилищным кодексом и иными нормативными актами потребители обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. В этой главе мы рассмотрим, кто, в каком размере, в каких случаях и за что должен платить по договору за предоставленные жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) по договору.

Оплата за коммунальные услуги и содержание жилого помещения

Рассмотрим порядок оплаты коммунальных и жилищных услуг.

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у разных категорий потребителей возникает при осуществлении следующих правоотношений:

- нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;
- арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;
- нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилого фонда с момента заключения такого договора;
- члена жилого кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;
- собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда включает в себя:

- плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;
- оплату за коммунальные услуги.

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

- плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- плату за коммунальные услуги.

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

Плата за коммунальные услуги включает в себя:

- водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение (в том числе поставки бытового баллонного газа);

– отопление (теплоснабжение, в том числе поставка твердого топлива при наличии печного отопления).

Сроки внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Рассмотрим сроки внесения платежей за предоставленные жилищно-коммунальные услуги.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги должна вноситься ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за найм) наймодателю этого жилого помещения.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется юридическим лицом независимо от организационно-правовой формы или индивидуальным предпринимателем (далее управляющая организация), вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также оплату за коммунальные услуги этой управляющей организации. Если размер вносимой нанимателем жилого помещения оплаты меньше, чем размер платы, установленной договором управления, оставшаяся часть платы вносится наймодателем этого жилого помещения в согласованном с управляющей организацией порядке.

Плата за коммунальные услуги, предоставляемые временным жильцам, вносится нанимателем жилого помещения в соответствии с дополнительным соглашением с наймодателем, заключенным на срок проживания временных жильцов.

Наймодатель и управляющая организация обязаны информировать в письменной форме соответственно нанимателей жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов и собственников жилых помещений в многоквартирном доме об изменении размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги не позднее чем за тридцать дней до даты представления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за жилое помещение и коммунальные услуги в ином размере, если иной срок не установлен договором управления.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, созданного в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье в соответствии с федеральным законом о таком кооперативе, вносят обязательные платежи и/или взносы, связанные с оплатой расходов на содержание, текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг, в порядке, установленном органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного кооператива или органами управления иного специализированного потребительского кооператива.

Не являющиеся членами товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива собственники помещений в многоквартирном доме, в котором созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, вносят плату за жилое помещение и

коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищества собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (ресурсоснабжающие организации).

Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (исполнителями).

Неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в предусмотренном порядке.

Собственники частных жилых домов (коттеджей) оплачивают работы и услуги по их содержанию и ремонту, а также вносят плату за коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности (исполнителями и ресурсоснабжающими организациями).

Потребители, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент оплаты, но не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической оплаты включительно.

Размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договору социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Размер платы за пользование жилыми помещениями (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются уполномоченными органами.

Потребители, признанные в установленном порядке малоимущими гражданами и занимающие жилые помещения по договорам социального найма, освобождаются.

Потребитель

Потребитель – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Прибор учета (коллективный) общедомовой

Коллективный (общедомовой) прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом.

Прибор учета индивидуальный (квартирный)

Индивидуальный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме.

Квартирный прибор учета – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире.

Приборы должны периодически проходить поверку, согласно паспорту ИПУ. Межпроверочный интервал, установленный Госстандартом РФ, составляет для счетчиков горячей воды 4 года, для счетчиков холодной воды 6 лет. Обращаем ваше внимание, что если у вас истекает (истек) проверочный интервал, то для дальнейших расчетов по ИПУ вам необходимо предоставить в ЕИРЦ акт проведения поверки. Для проведения поверки вы можете обратиться в специализированную организацию, с которой у вас заключен договор на техническое обслуживание ИПУ.

Как установить квартирный прибор учета горячей и холодной воды (КПУ для ХВС и ГВС)

Существует два основных вида счетчиков (приборов учета воды), по которым производятся расчеты: коллективный (общедомовой) прибор учета и индивидуальный (квартирный) прибор учета. Общедомовые приборы учета устанавливаются на вводе в дом, как правило, в подвале, и измеряют общий объем потребления жителями дома холодной и горячей воды. Квартирные водосчетчики устанавливаются в квартире и соответственно замеряют объем потребления воды только в этой конкретной квартире.

Раньше, проживая в квартире, мы оплачивали пользование холодной и горячей водой по нормативу, то есть порядок был такой: каждый человек, проживающий в квартире, условно расходовал 380 литров в сутки на человека.

Начиная с 2004 г. порядок взимания платы за потребленную воду изменился.

Рассмотрим порядок установки квартирных приборов учета.

Порядок установки прибора учета (ПУ) – счетчика на горячую и холодную воду. Для того чтобы установить прибор учета, необходимо сделать следующее:

- Подать заявление установленного образца в свою управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖСК).
- Получить в управляющей компании (УК) перечень специализированных организаций, которые устанавливают приборы учета (вам должны порекомендовать конкретный тип прибора учета).
- Договориться о времени приезда к вам специалиста из УК – он должен выявить техническую возможность установки в вашей квартире индивидуального прибора учета, в том числе проверить техническое состояние трубопроводов.
- Получить в УК составленные вместе с вами схемы отопления, холодного и горячего водоснабжения вашей квартиры с указанием места установки прибора учета, а также тех. условия на установку и ввод в эксплуатацию прибора учета (важно, что отсутствие коллективного (общедомового) прибора учета на вводе в дом не может являться основанием для отказа исполнителя – УК, ТСЖ, ЖСК – в установке индивидуального прибора учета и осуществлению расчетов за потребление коммунальных услуг по их показаниям).
- Купить счетчик. Имейте в виду: вы самостоятельно приобретаете не только прибор

учета (соответствующий параметрам, указанным в технических условиях), но и расходные материалы. Есть и другой вариант: счетчик покупает и устанавливает специализированная организация, вы же оплачиваете его стоимость и стоимость работ по его монтажу – в соответствии с условиями договора с этой специализированной организацией. Важно! На что обратить внимание при покупке прибора учета; счетчик с просроченной датой периодической поверки (определяется по паспорту прибора с даты поверки) установке не подлежит; не допускается установка счетчика с истечением более половины срока межповерочного периода с даты поверки, указанной в паспорте.

- С собранным пакетом документов и счетчиком обратиться в специализированную организацию, которая устанавливает счетчики (или в вашу УК – если она оказывает такую услугу).
- Установить счетчик (предварительно согласовав с УК время отключения и включения внутридомовых инженерных систем).
- Пригласить представителя (УК, ТСЖ, ЖСК), в его присутствии оформить ввод счетчика в эксплуатацию.

Важно! На что обратить внимание при установке прибора учета:

– приборы учета должны быть приняты в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой их установки;

– результаты приема отражаются в акте приема в эксплуатацию прибора учета, он составляется в 3-х экземплярах: один экземпляр для исполнителя (УК, ТСЖ, ЖСК), второй для потребителя (вас), третий – для специализированной организации.

Этот акт служит основанием для изменения порядка расчета платы за коммунальные услуги – для этого вы предоставляете акт ввода в эксплуатацию вашего счетчика в муниципальное предприятие ЕИРЦ – «Единый информационный расчетный центр».

Ваш счетчик узаконен. Теперь вы должны ежемесячно снимать его показания и сдавать их в свою управляющую организацию. Важно! Применение приборов учета при расчетах за коммунальные ресурсы начинается не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем ввода этих приборов в эксплуатацию.

Правила и нормы содержания и эксплуатации многоквартирного жилого дома, включающего в себя частную и городскую собственность, а также общедомовое имущество

Наше жилище, в том числе и общедомовое имущество многоквартирного жилого дома, должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе с требованиями санитарно-эпидемиологического и гигиенического благополучия населения, технического регулирования, защиты прав потребителей, в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного жилого дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических и юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- доступность пользования жилыми и(или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом;
- соблюдение прав и законных интересов собственников помещений, а также иных лиц;
- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общедомового имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам;
- поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции многоквартирного дома.

Правила предоставления коммунальных услуг

Общие положения

1. Настоящие Правила регулируют отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, устанавливают их права и обязанности, ответственность, а также порядок контроля качества предоставления коммунальных услуг, порядок определения размера платы за коммунальные услуги с использованием приборов учета и при их отсутствии, порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг в период временного отсутствия граждан в занимаемом жилом помещении и порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

2. Действие настоящих Правил распространяется на отношения, касающиеся предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим на законных основаниях в жилых помещениях частного, государственного и муниципального жилищных фондов.

3. В настоящих Правилах используются следующие определения:

– «коммунальные услуги» – деятельность исполнителя коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, электроснабжению, газоснабжению и отоплению, обеспечивающая комфортные условия проживания граждан в жилых помещениях;

– «исполнитель» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги, исполнителем могут быть управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений – иная организация, производящая или приобретающая коммунальные ресурсы;

– «потребитель» – гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

– «управляющая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом;

– «ресурсоснабжающая организация» – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов;

– «уполномоченные органы» – органы местного самоуправления, органы государственной власти городов федерального значения – Москвы и Санкт-Петербурга;

– «коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, бытовой газ в баллонах, тепловая энергия, твердое топливо, используемые для предоставления коммунальных услуг;

– «норматив потребления коммунальных услуг» – месячный объем (количество)

потребления коммунальных ресурсов потребителем, используемый при определении размера платы за коммунальные услуги при отсутствии индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета, а также в иных случаях, указанных в настоящих Правилах;

– «жилое помещение» – изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства); к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната;

– «внутридомовые инженерные системы» – инженерные коммуникации и оборудование, предназначенные для предоставления коммунальных услуг и расположенные в помещениях многоквартирного дома или в жилом доме;

– «коллективный (общедомовой) прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) коммунальных ресурсов, поданных в многоквартирный дом;

– «общий (квартирный) прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов в коммунальной квартире;

– «индивидуальный прибор учета» – средство измерения, используемое для определения объемов (количества) потребления коммунальных ресурсов потребителями, проживающими в одном жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме;

– «распределитель» – средство измерения, используемое для определения приходящейся на жилое или нежилое помещение, в котором установлен распределитель, относительной доли в общедомовой плате за тепловую энергию, количество которой определено с использованием показаний коллективного (общедомового) прибора учета тепловой энергии;

– «коммунальные услуги надлежащего качества» – коммунальные услуги, отвечающие требованиям настоящих Правил, санитарным и техническим требованиям к режиму, объему и качеству предоставления коммунальных услуг, иным требованиям законодательства Российской Федерации, а также договора, заключаемого исполнителем в соответствии с законодательством Российской Федерации и содержащего условия предоставления коммунальных услуг.

4. Коммунальные услуги предоставляются потребителю в порядке, предусмотренном федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и настоящими Правилами, на основании договора, содержащего условия предоставления коммунальных услуг и заключаемого исполнителем с собственником жилого помещения в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее – договор).

5. Обязательства по предоставлению коммунальных услуг надлежащего качества возникают у исполнителя перед всеми потребителями.

6. Состав предоставляемых потребителю коммунальных услуг определяется степенью благоустройства многоквартирного дома или жилого дома, под которой понимается наличие в многоквартирном доме или жилом доме внутридомовых инженерных систем, позволяющих предоставлять потребителю следующие коммунальные услуги:

– холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение либо до водоразборной колонки;

- горячее водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя горячей водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- водоотведение – отвод бытовых стоков из жилого помещения по присоединенной сети;
- электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;
- газоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя газом надлежащего качества, подаваемым в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение, а также продажа бытового газа в баллонах;
- отопление – поддержание в жилом помещении, отапливаемом по присоединенной сети, температуры воздуха, указанной в п. 15 приложения № 1 к настоящим Правилам, а также продажа твердого топлива при наличии печного отопления.

7. При отсутствии у собственников помещений в многоквартирном доме (в случае непосредственного управления таким домом) или собственников жилых домов договора, заключенного с исполнителем, указанные собственники заключают договор о приобретении холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также о водоотведении непосредственно с соответствующей ресурсоснабжающей организацией. В этом случае ресурсоснабжающая организация несет ответственность за режим и качество подачи холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также водоотведения на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры. При этом обслуживание внутридомовых инженерных систем осуществляется лицами, привлекаемыми по договору собственниками помещений в многоквартирном доме либо собственниками жилых домов, или указанными собственниками самостоятельно, если договором с ресурсоснабжающей организацией не предусмотрено иное.

Собственники помещений в многоквартирном доме и собственники жилых домов вносят плату за приобретенные у ресурсоснабжающей организации объемы (количество) холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также за оказанные услуги водоотведения исходя из показаний приборов учета, установленных на границе сетей, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или принадлежащих собственникам жилых домов, с системами коммунальной инфраструктуры, если иное не установлено законодательством Российской Федерации. Общий объем (количество) потребленных холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, а также отведенных сточных вод, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, распределяется между указанными собственниками в порядке, установленном п. 21 настоящих Правил, а при наличии во всех помещениях многоквартирного дома индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета – пропорционально их показаниям. В случае отсутствия указанных приборов учета расчет размера платы производится в порядке, установленном п. 19 настоящих Правил.

8. Условия договора о приобретении коммунальных ресурсов и водоотведении (приеме (сбросе) сточных вод), заключаемого с ресурсоснабжающими организациями с целью

обеспечения потребителя коммунальными услугами, не должны противоречить настоящим Правилам и иным нормативным правовым актам Российской Федерации.

Требования к предоставлению коммунальных услуг

9. При предоставлении коммунальных услуг должны быть обеспечены:

- бесперебойная подача в жилое помещение коммунальных ресурсов надлежащего качества в объемах, необходимых потребителю;
- бесперебойное отведение из жилого помещения бытовых стоков;
- бесперебойное отопление жилого помещения в течение отопительного периода в зависимости от температуры наружного воздуха.

10. При предоставлении коммунальных услуг перерывы для

проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей допускаются после предварительного уведомления (в письменной форме) потребителя в установленном настоящими Правилами порядке. Продолжительность указанных перерывов устанавливается в соответствии с настоящими Правилами и иными требованиями законодательства Российской Федерации. Допускаются также перерывы в связи со стихийными бедствиями и чрезвычайными ситуациями.

11. Условия определения даты начала и (или) окончания отопительного периода, а также дата начала и(или) окончания отопительного периода устанавливаются собственниками помещений в многоквартирном доме или собственниками жилых домов самостоятельно при наличии в таких домах автономной системы отопления и согласуются с исполнителем.

12. Если собственники помещений в многоквартирном доме или собственники жилых домов не установили условия определения даты начала и(или) окончания отопительного периода или дату начала и(или) окончания отопительного периода, а также если тепловая энергия для нужд отопления помещений подается по сети централизованного теплоснабжения, то исполнитель начинает и заканчивает отопительный период в сроки, установленные уполномоченным органом. При этом начало отопительного периода устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже +8 градусов Цельсия, а конец отопительного периода – при среднесуточной температуре наружного воздуха выше +8 градусов Цельсия в течение 5 суток подряд. Отопительный период должен начинаться или заканчиваться со дня, следующего за последним днем указанного периода.

13. Обязанность обеспечить готовность к предоставлению коммунальных услуг внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, находящихся в жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (далее – внутриквартирное оборудование) и предназначенных для предоставления коммунальных услуг, возлагается на собственников помещений в многоквартирном доме, собственников жилых домов, а также на привлекаемых ими исполнителей и иных лиц в соответствии с договором.

Порядок расчета и внесения платы за коммунальные услуги

14. Расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

15. Размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление рассчитывается по тарифам, установленным для ресурсоснабжающих организаций в порядке, определенном законодательством

Российской Федерации.

В случае если исполнителем является товарищество собственников жилья, жилищно-строительный, жилищный или иной специализированный потребительский кооператив либо управляющая организация, то расчет размера платы за коммунальные услуги, а также приобретение исполнителем холодной воды, горячей воды, услуг водоотведения, электрической энергии, газа и тепловой энергии осуществляются по тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации и используемым для расчета размера платы за коммунальные услуги гражданами.

16. При наличии в помещениях индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета и при отсутствии коллективных (общедомовых) приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета.

17. При применении тарифов, включающих в себя две и более составляющие (в частности, расчет стоимости фактически потребленного объема коммунальных ресурсов и расчет стоимости их подачи), размер платы за коммунальные услуги рассчитывается в виде суммы платежей по каждой из этих составляющих.

18. При применении тарифов, дифференцированных по времени суток (дневные и ночные) и(или) потребляемой нагрузке за единицу времени, размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов.

При производстве тепловой энергии для отопления многоквартирного дома с использованием автономной системы отопления, входящей в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (при отсутствии централизованного отопления), размер платы за отопление рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на топливо, используемое для производства тепловой энергии. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для производства тепловой энергии, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

При приготовлении горячей воды с использованием внутридомовых инженерных систем многоквартирного дома (при отсутствии централизованного приготовления горячей воды) размер платы за горячее водоснабжение рассчитывается исходя из показаний приборов учета и соответствующих тарифов на холодную воду и топливо, используемые для приготовления горячей воды. При этом расходы на содержание и ремонт внутридомовых инженерных систем, используемых для приготовления горячей воды, включаются в плату за содержание и ремонт жилого помещения.

19. При отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилых помещениях определяется:

а) для отопления – в соответствии с подп. 1 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подп. 2 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения и электроснабжения – в соответствии с подп. 3 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель считается временно проживающим в жилом помещении в течение периода, продолжительность и день начала которого указаны потребителем в уведомлении, направляемом исполнителю, а приходящаяся на временно

проживающего потребителя плата за коммунальные услуги рассчитывается пропорционально количеству прожитых дней. При этом исполнитель производит 1 раз в квартал, а если это предусмотрено договором – 1 раз в год корректировку размера платы за такие коммунальные услуги в соответствии с подп. 4 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам;

в) для газоснабжения – в соответствии с подп. 5 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам.

20. При отсутствии индивидуальных приборов учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии в нежилых помещениях многоквартирного дома размер платы за коммунальные услуги в нежилом помещении рассчитывается по соответствующим тарифам, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также исходя из объемов потребленных коммунальных ресурсов, которые определяются:

а) для холодного водоснабжения и горячего водоснабжения – расчетным путем исходя из нормативов водопотребления, а при их отсутствии – в соответствии с требованиями строительных норм и правил;

б) для сточных вод – как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды;

в) для газа и электрической энергии – расчетным путем, согласованным ресурсоснабжающей организацией с лицом, заключившим с ней договор, исходя из мощности и режима работы установленных в этих помещениях потребляющих устройств;

г) для отопления – в соответствии с подп. 1 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в порядке, установленном подп. 2 п. 1 приложения № 2 к настоящим Правилам.

21. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и при отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения – в соответствии с подп. 1 п. 2 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления – в соответствии с подп. 2 п. 2 приложения № 2 к настоящим Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подп. 3 п. 2 приложения № 2 к настоящим Правилам.

22. Собственники помещений в многоквартирном доме несут обязательства по оплате коммунальных услуг исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании отдельных помещений индивидуальными приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, не оборудованном индивидуальными приборами учета, определяется в соответствии с п. 19 настоящих Правил.

23. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и оборудовании частично или полностью индивидуальными и (или) общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги, потребленные в жилом помещении, оборудованном указанными приборами учета, определяется:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения – в соответствии с подп. 1 п. 3 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления – в соответствии с подп. 2 п. 3 приложения № 2 к настоящим

Правилам. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление в соответствии с подп. 3 п. 3 приложения № 2 к настоящим Правилам.

24. В случае неоднократного (2 и более раза) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета или распределителей:

а) исполнитель направляет потребителю (в письменной форме) или вручает под роспись извещение о необходимости сообщить об удобных для потребителя дате и времени снятия в течение месяца исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей в соответствии с подп. «г» п. 50 и подп. «е» п. 52 настоящих Правил, а также о последствиях бездействия потребителя;

б) потребитель обязан в течение недели со дня получения извещения, указанного в подпункте «а» настоящего пункта, сообщить (в письменной форме) исполнителю о дате и времени снятия в течение месяца исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей;

в) при невыполнении потребителем обязанностей, указанных в подпункте «б» настоящего пункта, исполнитель вправе произвести расчет размера платы за коммунальные услуги исходя из нормативов потребления коммунальных услуг в соответствии с пп. 19, 21 и 22 настоящих Правил и приложением № 2 к настоящим Правилам, начиная с месяца, в котором была проведена последняя проверка правильности снятия потребителем показаний индивидуальных приборов учета или распределителей, их исправности, а также целостности на них пломб;

г) после направления потребителем исполнителю заявления (в письменной форме) о применении индивидуальных приборов учета или распределителей для расчета размера платы за коммунальные услуги и снятия исполнителем или уполномоченным им лицом показаний индивидуальных приборов учета или распределителей исполнитель обязан произвести перерасчет размера платы в соответствии с настоящими Правилами.

25. При наличии в многоквартирном доме коллективных (общедомовых) приборов учета потребления тепловой энергии и наличии во всех или в отдельных помещениях распределителей размер платы за отопление рассчитывается исходя из среднемесячных объемов потребления тепловой энергии за предыдущий год, а в случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за предыдущий год – исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом исполнитель производит 1 раз в год корректировку размера платы за отопление помещений, оборудованных распределителями, в соответствии с подп. 3 п. 3 приложения № 2 к настоящим Правилам.

26. Размер платы за отопление в помещениях, не оборудованных распределителями, определяется исходя из общей площади жилых и отапливаемых нежилых помещений и нормативов потребления тепловой энергии. Если распределителями оборудованы жилые помещения, общая площадь которых составляет менее 50 % общей площади жилых помещений в многоквартирном доме, то размер платы за отопление рассчитывается в соответствии с подп. 2 п. 2 приложения № 2 к настоящим Правилам.

27. Величина, полученная в результате корректировки размера платы за коммунальные услуги и рассчитанная в соответствии с подп. «а» и «б» п. 19, подп. «г» п. 20, подп. «б» п. 21, пп. 23 и 25 настоящих Правил, учитывается при начислении платы за коммунальные услуги,

подлежащей внесению в следующем месяце, или компенсируется исполнителем потребителю не позднее 1 месяца после перерасчета.

28. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги в этом жилом помещении рассчитывается:

а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, газоснабжения и электроснабжения – в соответствии с подп. 1 п. 4 приложения № 2 к настоящим Правилам;

б) для отопления – в соответствии с подп. 3 п. 4 приложения № 2 к настоящим Правилам.

29. При оборудовании коммунальной квартиры общим (квартирным) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, определяется в соответствии с п. 5 приложения № 2 к настоящим Правилам.

30. Расчет размера платы за горячее водоснабжение при приготовлении горячей воды с использованием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме или имущества, принадлежащего собственнику жилого дома, производится исходя из тарифов (цен) на холодную воду, газ или тепловую энергию, а также объемов (количества) коммунальных ресурсов, использованных при приготовлении горячей воды.

31. В случае неисправности индивидуального прибора учета (если в жилом помещении объем (количество) потребления коммунальных ресурсов определяется несколькими приборами учета, то при неисправности хотя бы одного прибора учета) или по истечении срока его поверки, установленного изготовителем, если иное не установлено нормативными правовыми актами Российской Федерации, либо в случае нарушения целостности на нем пломб, расчеты производятся в соответствии с пп. 19, 21 и 22 настоящих Правил.

32. В период осуществления ремонта, замены, поверки индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета, не превышающий 30 календарных дней, объемы (количество) потребления холодной воды, горячей воды, отведенных бытовых стоков, электрической энергии, газа и тепловой энергии для расчета размера платы за коммунальные услуги исчисляются как среднемесячное потребление коммунальных ресурсов и среднемесячный объем отведенных бытовых стоков, определенные по указанному прибору за последние 6 месяцев, а если период работы индивидуального или коллективного (общедомового) прибора учета составил меньше 6 месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не выше нормативов потребления соответствующих коммунальных услуг.

33. Если в случаях, указанных в пп. 16, 27 и 28 настоящих Правил, оплата коммунальных услуг осуществлена без использования показаний приборов учета и при этом задолженность потребителя по оплате коммунальных услуг за последние 12 месяцев превышает 2 среднемесячных платежа за соответствующую коммунальную услугу, исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за эту коммунальную услугу исходя из фактического потребления коммунальных ресурсов, а также потребовать от собственника жилого помещения компенсации убытков.

34. В случае обнаружения несанкционированного подключения к системе трубопроводов, электрических сетей, оборудования, устройств и сооружений на них, предназначенных для предоставления коммунальных услуг, за надлежащее техническое

состояние и безопасность которых отвечает исполнитель (присоединенная сеть), исполнитель вправе произвести перерасчет размера платы за потребленные без надлежащего учета коммунальные услуги за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором было выявлено совершение указанного действия, и выполнять дальнейшие расчеты с потребителем в соответствии с пп. 19, 21 и 22 настоящих Правил до дня устранения нарушений включительно.

35. Плата за коммунальные услуги вносится ежемесячно, до 10-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок внесения платы за коммунальные услуги.

36. Если размер платы за коммунальные услуги, вносимый нанимателем жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, меньше, чем размер платы, установленный договором управления многоквартирным домом, оставшаяся часть платы вносится наймодателем в согласованном с управляющей организацией порядке.

37. Плата за коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представляемых исполнителем не позднее 1-го числа месяца, следующего за истекшим месяцем, за который производится оплата, если договором управления многоквартирным домом не установлен иной срок представления платежных документов.

38. В платежном документе указываются:

а) почтовый адрес помещения, сведения о собственнике (собственниках) помещения (с указанием наименования юридического лица или фамилий, имен и отчеств граждан), а для жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов – сведения о нанимателе жилого помещения (с указанием фамилии, имени и отчества нанимателя);

б) наименование исполнителя (с указанием наименования юридического лица или фамилии, имени и отчества индивидуального предпринимателя), номер его банковского счета и банковские реквизиты, адрес (место нахождения), номера контактных телефонов, номера факсов и (при наличии) адреса электронной почты, адрес сайта в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования;

в) указание на оплачиваемый месяц, наименование оплачиваемых коммунальных услуг, значения тарифов (цен) на коммунальные услуги, социальной нормы потребления, если такая норма установлена, единицы измерения объемов (количества) коммунальных ресурсов или отведенных сточных вод;

г) объем (количество) потребленных в течение расчетного периода коммунальных ресурсов и отведенных сточных вод, который:

– при расчетах с использованием показаний индивидуальных приборов учета – указывается потребителем самостоятельно в специальных графах платежного документа (за исключением тепловой энергии на отопление);

– при расчетах с использованием показаний коллективных (общедомовых) приборов учета – указывается исполнителем исходя из объемов (количества) потребления соответствующих коммунальных ресурсов (за исключением тепловой энергии на отопление) и объемов отведенных сточных вод, рассчитанных в соответствии с настоящим разделом;

– при расчетах за отопление с использованием показаний коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета – указывается исполнителем с учетом положений п. 31 настоящих Правил;

– при отсутствии коллективных (общедомовых) и (или) индивидуальных приборов учета

– указывается исполнителем исходя из норматива потребления коммунальных услуг, общей площади помещения (для отопления) или числа граждан, зарегистрированных в жилом помещении (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения);

д) сведения об изменениях размера платы за коммунальные услуги с указанием оснований, в том числе в связи:

- с проживанием временных жильцов;
- со снижением качества коммунальных услуг;
- с уплатой исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней), установленных федеральными законами и договором;

е) сведения о размере задолженности перед исполнителем за предыдущие периоды;

ж) сведения о предоставлении субсидий и льгот на оплату коммунальных услуг в виде скидок (до перехода к предоставлению субсидий и компенсаций или иных мер социальной поддержки граждан в денежной форме);

з) другие сведения, предусмотренные законодательством Российской Федерации и договором.

39. Размер неустоек (штрафов, пеней) за нарушение потребителем условий договора, рассчитанных в соответствии с федеральными законами и договором, указывается исполнителем в отдельном документе, направляемом потребителю в течение 5 рабочих дней.

40. Если иное не установлено договором, потребители вправе по своему выбору:

а) оплачивать коммунальные услуги наличными денежными средствами, в безналичной форме с использованием счетов в выбранных ими банках или переводом денежных средств без открытия банковского счета, а также почтовыми переводами;

б) поручать другим лицам внесение платы за коммунальные услуги вместо них любыми способами, не противоречащими требованиям законодательства Российской Федерации и договору;

в) вносить плату за коммунальные услуги за прошедший месяц частями, не нарушая установленный срок окончания ее внесения;

г) осуществлять предварительную оплату коммунальных услуг в счет будущих месяцев.

41. Условия отсрочки или рассрочки оплаты коммунальных услуг (в том числе погашение задолженности по оплате коммунальных услуг) согласовываются с исполнителем.

42. Информация об изменении размера платы за коммунальные услуги, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем потребителю (в письменной форме) не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, на основании которых будет вноситься плата за коммунальные услуги по новым тарифам или нормативам (если иной срок не установлен договором).

43. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации или законодательством субъектов Российской Федерации за счет средств соответствующих бюджетов предоставляются при оплате коммунальных услуг льготы в виде скидки, размер платы за коммунальные услуги уменьшается на величину скидки.

44. В случае если в жилом помещении проживают потребители, которым за счет средств соответствующих бюджетов предоставляется компенсация расходов по оплате

коммунальных услуг или в отношении которых применяются иные меры социальной поддержки граждан в денежной форме, размер платы за коммунальные услуги на величину компенсации или величину соответствующих мер социальной поддержки не уменьшается.

45. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставляется компенсация расходов по оплате коммунальных услуг или в отношении которых применяются меры социальной поддержки граждан в денежной форме, осуществляется без уменьшения размера платы за коммунальные услуги.

46. Оплата коммунальных услуг потребителями, которым предоставлены субсидии на оплату жилых помещений и коммунальных услуг, производится в соответствии с законодательством Российской Федерации.

47. Размер платы за бытовой газ в баллонах рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из массы бытового газа в баллонах, приобретаемых потребителем.

48. Размер платы за твердое топливо рассчитывается по установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации тарифам исходя из количества (объема или веса) твердого топлива. Размер платы за доставку твердого топлива к месту, указанному потребителем, устанавливается по соглашению потребителя и исполнителя (продавца).

Права и обязанности исполнителя

49. Исполнитель обязан:

а) предоставлять потребителю коммунальные услуги в необходимых для него объемах;
б) предоставлять потребителю коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, настоящими Правилами и договором;

в) заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры или самостоятельно производить коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг потребителям;

г) самостоятельно или с привлечением других лиц обслуживать внутридомовые инженерные системы, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги потребителю;

д) устранять аварии, а также выполнять заявки потребителей в сроки, установленные законодательством Российской Федерации и договором;

е) при наличии коллективных (общедомовых) приборов учета ежемесячно, в течение последней недели месяца, снимать их показания и заносить в журнал учета показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. По требованию потребителя в течение одного рабочего дня, следующего за днем обращения, предоставить потребителю указанный журнал;

ж) производить в установленном разделом VII настоящих Правил порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность;

з) вести учет жалоб (заявлений, требований, претензий) потребителей на режим и качество предоставления коммунальных услуг, учет их исполнения;

и) в течение 2 рабочих дней с даты получения жалобы (заявления, требования,

претензии) направлять потребителю извещение о ее приеме и последующем удовлетворении либо об отказе в ее удовлетворении с указанием причин отказа;

к) при поступлении жалобы (заявления, требования, претензии) от потребителя об обнаружении запаха газа в жилых или нежилых помещениях, а также на дворовой территории немедленно принимать меры по проверке полученной жалобы, в случае обнаружения утечки газа – обеспечить безопасность потребителя и ликвидацию обнаруженной утечки;

л) информировать потребителя в течение суток со дня обнаружения неполадок в работе внутридомовых инженерных систем и (или) инженерных коммуникаций и оборудования, расположенных вне многоквартирного дома или жилого дома (в случае его личного обращения – немедленно), о причинах и предполагаемой продолжительности приостановки или ограничения предоставления коммунальных услуг, а также о причинах нарушения качества предоставления коммунальных услуг;

м) информировать потребителя о плановых перерывах предоставления коммунальных услуг не позднее чем за 10 рабочих дней до начала перерыва;

н) по требованию потребителя направлять своего представителя для выяснения причин непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества (с составлением соответствующего акта), а также акта, фиксирующего вред, причиненный жизни, здоровью или имуществу потребителя в связи с авариями, стихийными бедствиями, отсутствием или некачественным предоставлением коммунальных услуг;

о) не позднее 3 дней до проведения плановых работ внутри жилого помещения согласовать с потребителем время доступа в это помещение или направить ему письменное уведомление о проведении работ внутри жилого помещения, в котором указываются:

- предполагаемые дата и время проведения работ;
- номер телефона, по которому потребитель вправе согласовать иную дату и время проведения работ, но не позднее 5 рабочих дней с момента получения уведомления;
- вид работ, который будет проводиться;
- сроки проведения работ;
- должность, фамилия, имя и отчество лица, ответственного за проведение работ;

п) предоставить потребителю следующую информацию об исполнителе:

- наименование, место нахождения (адрес его постоянно действующего исполнительного органа), сведения о государственной регистрации, режим работы, фамилия, имя и отчество руководителя, а для индивидуального предпринимателя – дополнительно сведения о государственной регистрации и наименование зарегистрировавшего его органа (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

- адреса и номера телефонов диспетчерской, аварийной или аварийно-диспетчерской служб (указываются в договоре, а также размещаются на досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

- размеры тарифов на коммунальные услуги, надбавок к тарифам и реквизиты нормативных правовых актов, на основании которых применяются тарифы (размещаются на

досках объявлений, расположенных во всех подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, а также на досках объявлений, расположенных вблизи жилых домов);

– порядок и форма оплаты коммунальных услуг (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех посетителей);

– параметры качества предоставления коммунальных услуг, предельные сроки устранения аварий и иных нарушений порядка предоставления коммунальных услуг, установленные законодательством Российской Федерации, а также информация о настоящих Правилах (указываются в договоре, а также размещаются на доске объявлений в помещении исполнителя в месте, доступном для всех потребителей);

– сведения о максимально допустимой мощности приборов, оборудования и бытовых машин, которые может использовать потребитель для удовлетворения бытовых нужд (указываются в договоре);

– наименования, адреса и телефоны федеральных органов исполнительной власти (их территориальных органов и подразделений), органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления, уполномоченных осуществлять контроль за соблюдением настоящих Правил;

р) производить по требованию потребителя сверку платы за коммунальные услуги и не позднее 3 рабочих дней выдавать документы, подтверждающие правильность начисления потребителю платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства Российской Федерации, настоящим Правилам и договору, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней);

с) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

50. Исполнитель имеет право:

а) требовать внесения платы за потребленные коммунальные услуги, а также в случаях, установленных федеральными законами и договором, – уплаты неустоек (штрафов, пеней);

б) требовать допуска в заранее согласованное с потребителем время в занимаемое им жилое помещение работников или представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а для ликвидации аварий – в любое время;

в) требовать от потребителя полного возмещения убытков, возникших по вине потребителя и(или) членов его семьи, в случае невыполнения потребителем обязанности допускать в занимаемое им жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), в случаях, указанных в подпункте «д» пункта 52 настоящих Правил;

г) в заранее согласованное с потребителем время, но не чаще 1 раза в 6 месяцев, осуществлять проверку правильности снятия

потребителем показаний индивидуальных приборов учета, их исправности, а также целостности на них пломб;

д) приостанавливать или ограничивать в порядке, установленном разделом X настоящих

Правил, подачу потребителю горячей воды, электрической энергии и газа;

е) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

Права и обязанности потребителя

51. Потребитель имеет право:

а) получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу;

б) получать от исполнителя сведения о состоянии расчетов по оплате коммунальных услуг (лично или через своего представителя);

в) получать от исполнителя акт о непредоставлении или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и об устранении выявленных недостатков в установленные сроки;

г) получать от исполнителя информацию об объемах и качестве коммунальных услуг, условиях их предоставления, изменении размера платы за коммунальные услуги и порядке их оплаты;

д) быть в соответствии с настоящими Правилами или договором полностью или частично освобожденным от оплаты коммунальных услуг в период временного отсутствия по месту постоянного жительства или за период непредставления коммунальных услуг;

е) требовать уплаты исполнителем неустоек (штрафов, пеней) при непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества в порядке и случаях, предусмотренных федеральными законами и договором;

ж) требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя (проживающих совместно с ним лиц) вследствие непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также морального вреда в порядке и размерах, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

з) требовать предъявления уполномоченным представителем исполнителя документов, подтверждающих их полномочия, в случаях, указанных в подп. «б» и «г» п. 50, подп. «д» и «е» п. 52 настоящих Правил;

и) осуществлять иные права, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и принятыми в соответствии с ним другими федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и договором.

52. Потребитель обязан:

а) при обнаружении неисправностей (аварий) внутриквартирного оборудования, коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу, а при наличии возможности – принимать все возможные меры по их устранению;

б) при пожарах, авариях на внутридомовых инженерных системах, а также при иных нарушениях, возникающих при использовании коммунальных ресурсов, немедленно сообщать о них исполнителю и в аварийно-спасательную службу;

в) в целях учета коммунальных ресурсов, подаваемых потребителю, использовать коллективные (общедомовые), общие (квартирные) или индивидуальные приборы учета, внесенные в государственный реестр средств измерений;

г) обеспечить сохранность пломб на коллективных (общедомовых), общих (квартирных)

или индивидуальных приборах учета и распределителях, установленных в жилом помещении;

д) допускать в заранее согласованное с исполнителем время в занимаемое жилое помещение работников и представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб), представителей органов государственного контроля и надзора для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования и выполнения необходимых ремонтных работ, а представителей исполнителя (в том числе работников аварийных служб) для ликвидации аварий – в любое время;

е) в заранее согласованное с исполнителем время (не чаще 1 раза в 6 месяцев) обеспечить допуск для снятия показаний общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета;

ж) информировать исполнителя об изменении оснований и условий пользования коммунальными услугами и их оплаты не позднее 10 рабочих дней с даты произошедших изменений;

з) своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальные услуги. В случае невнесения в установленный срок платы за коммунальные услуги потребитель уплачивает исполнителю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает потребителя от внесения платы за коммунальные услуги;

и) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами и договором.

53. Потребителю запрещается:

а) использовать бытовые машины (приборы, оборудование) с паспортной мощностью, превышающей максимально допустимые нагрузки, определяемые в технических характеристиках внутридомовых инженерных систем, указанных в техническом паспорте жилого помещения, ведение которого осуществляется в соответствии с порядком государственного учета жилищных фондов;

б) производить слив теплоносителя из системы отопления без разрешения исполнителя;

в) самовольно присоединяться к внутридомовым инженерным системам или присоединяться к ним в обход коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы без внесения в установленном порядке изменений в техническую документацию на многоквартирный дом или жилой дом либо в технический паспорт жилого помещения;

г) самовольно увеличивать поверхности нагрева приборов отопления, установленных в жилом помещении, свыше параметров, указанных в техническом паспорте жилого помещения;

д) самовольно нарушать пломбы на приборах учета, демонтировать приборы учета и осуществлять действия, направленные на искажение их показаний или повреждение.

Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении

54. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

55. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги, указанные в п. 54 настоящих Правил, осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

56. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней на основании письменного заявления потребителя, поданного в течение месяца после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном документе, представляемом в порядке, указанном в п. 36 настоящих Правил. К заявлению прилагаются документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя и(или) проживающих совместно с ним лиц по месту постоянного жительства. Документом, подтверждающим временное отсутствие потребителя, могут являться:

- а) копия командировочного удостоверения или справка о командировке, заверенные по месту работы;
- б) справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- в) проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- г) счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- д) справка органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;
- е) справка организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- ж) иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

57. Исполнитель вправе снимать копии предъявляемых потребителем документов и проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

58. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

59. Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Письмом Минрегиона РФ № 10611-ЮТ/07 от 04.06.2007 г. приведены примеры расчета изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

60. При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, размер платы за каждую коммунальную услугу подлежит уменьшению в соответствии с указанным приложением.

61. При перерывах в предоставлении коммунальной услуги, превышающих установленную продолжительность, а также при проведении 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 настоящих Правил плата за коммунальные услуги при отсутствии коллективных (общедомовых), общих (квартирных) или индивидуальных

приборов учета снижается на размер стоимости непредоставленных коммунальных услуг.

62. Объем (количество) непредоставленного коммунального ресурса рассчитывается исходя из норматива потребления коммунальной услуги, количества потребителей (для водоснабжения, водоотведения, электроснабжения и газоснабжения) или общей площади жилых помещений (для отопления), а также времени непредоставления коммунальной услуги.

63. В случае если исполнитель после заключения договора своевременно не приступил к предоставлению коммунальных услуг, потребитель вправе потребовать от исполнителя возмещения понесенных убытков и уплаты неустойки в соответствии с гражданским законодательством, законодательством о защите прав потребителей и договором.

Порядок установления факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества

64. В случае непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем (далее – аварийно-диспетчерская служба).

65. Сообщение о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

66. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

67. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату установления факта непредоставления коммунальных услуг или проверки качества предоставления коммунальных услуг. По результатам проверки составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

68. Если потребитель (или его представитель) и исполнитель (или его представитель) не пришли к единому решению относительно качества предоставления коммунальных услуг, то ими определяются новое время и дата оценки качества предоставления коммунальных услуг, на которую приглашается представитель государственной жилищной инспекции и представитель общественного объединения потребителей. По результатам повторной оценки качества предоставления коммунальных услуг составляется акт о непредоставлении

коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). Наряду с указанными лицами акт может быть подписан представителем государственной жилищной инспекции и представителем общественного объединения потребителей.

69. В акте о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества указываются нарушения параметров качества, время и дата начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

70. Датой начала непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается:

а) время подачи потребителем в аварийно-диспетчерскую службу заявки о факте непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

б) время, указанное в акте, составленном исполнителем в порядке, определенном пп. 67–69 настоящих Правил, – в случае выявления исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества;

в) время начала предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, зафиксированное коллективным (общедомовым), общим (квартирным) или индивидуальным приборами учета, – в случае фиксации предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества приборами учета.

71. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

72. В случае причинения исполнителем или третьими лицами ущерба жизни, здоровью и(или) имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме исполнитель (или его представитель) и потребитель (или его представитель) составляют и подписывают акт, в котором фиксируется факт причинения такого ущерба. Указанный акт должен быть составлен исполнителем и подписан его уполномоченным представителем не позднее 12 часов с момента обращения потребителя в аварийно-диспетчерскую службу. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами.

73. Акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или акт о причинении ущерба жизни, здоровью и имуществу потребителя или совместно проживающих с ним лиц, общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме составляется в 2 экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй – остается у исполнителя.

74. Период предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества считается оконченным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг, оформляемого в порядке, определенном пп. 67–69 настоящих Правил;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

Ответственность исполнителя и потребителя

75. Исполнитель несет установленную законодательством

Российской Федерации ответственность за нарушение качества и порядка предоставления коммунальных услуг.

76. Исполнитель несет установленную законодательством Российской Федерации ответственность за вред, причиненный жизни, здоровью и имуществу потребителя, а также лицам, совместно проживающим с ним, вследствие непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества независимо от его вины.

Исполнитель освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы. К таким обстоятельствам не относятся, в частности, нарушение обязательств со стороны контрагентов исполнителя или действия (бездействие) исполнителя, включая отсутствие у исполнителя необходимых денежных средств.

77. Потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустойки (штрафов, пеней) в соответствии с законодательством о защите прав потребителей.

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в предусмотренных договором следующих случаях:

а) если суммарное время перерывов в предоставлении коммунальных услуг за расчетный период превышает допустимые перерывы в предоставлении коммунальных услуг, установленные в приложении № 1 к настоящим Правилам;

б) если давление холодной или горячей воды, а также температура горячей воды в точке разбора не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

в) если давление сетевого газа в жилом помещении не соответствует требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

г) если параметры напряжения и частоты в электрической сети в жилом помещении не отвечают требованиям, установленным законодательством Российской Федерации;

д) если температура воздуха в жилом помещении в многоквартирном доме (в том числе в отдельной комнате в квартире) или в жилом доме ниже значений, установленных законодательством Российской Федерации, более чем на величину допустимого отклонения температуры и если давление во внутридомовой системе отопления меньше значения, указанного в приложении № 1 к настоящим Правилам. Если иное не установлено договором, потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) за некачественное отопление в случае проведения потребителем мероприятий по подготовке жилого помещения к эксплуатации в осенне-зимний период;

е) если в аварийно-диспетчерской службе отсутствует регистрация сообщения потребителя о нарушении качества предоставления коммунальных услуг или их непредоставлении;

ж) потребитель вправе потребовать от исполнителя уплаты неустоек (штрафов, пеней) в других случаях, предусмотренных договором.

78. Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить исполнителю пени в размере, установленном ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

79. Исполнитель вправе без предварительного уведомления потребителя приостановить предоставление коммунальных услуг в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

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

80. Исполнитель вправе приостановить или ограничить предоставление коммунальных услуг через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальных услуг. Под неполной оплатой коммунальных услуг понимается наличие у потребителя задолженности по оплате одной или нескольких коммунальных услуг, превышающей 6 ежемесячных размеров платы, определенных исходя из соответствующих нормативов потребления коммунальных услуг и тарифов, действующих на день ограничения предоставления коммунальных услуг, при условии отсутствия соглашения о погашении задолженности, заключенного потребителем с исполнителем, и (или) при невыполнении условий такого соглашения;

б) проведения планово-предупредительного ремонта и работ по обслуживанию внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме;

в) выявления факта самовольного подключения потребителя к внутридомовым инженерным системам;

г) получения соответствующего предписания уполномоченных государственных или муниципальных органов;

д) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования) мощностью, превышающей технические характеристики внутридомовых инженерных систем, указанные в техническом паспорте жилого помещения;

е) неудовлетворительного состояния внутридомовых инженерных систем, за техническое состояние которых отвечает потребитель, угрожающего аварией или создающего угрозу жизни и безопасности граждан, удостоверенного подразделением государственной жилищной инспекции субъекта Российской Федерации или иным органом, уполномоченным осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем, а также внутриквартирного оборудования установленным требованиям.

81. Если иное не предусмотрено федеральными законами, указами Президента Российской Федерации и постановлениями Правительства Российской Федерации, исполнитель при наличии вины потребителя вправе после предупреждения (в письменной форме) приостановить или ограничить предоставление одной или нескольких коммунальных услуг в случае, указанном в подпункте «а» п. 80 настоящих Правил, в следующем порядке:

а) исполнитель направляет (в письменной форме) потребителю уведомление о том, что в случае непогашения задолженности в течение 1 месяца с момента направления указанного уведомления предоставление ему коммунальных услуг может быть приостановлено и (или) ограничено. Перечень этих услуг прилагается к уведомлению, которое доводится до сведения потребителя путем вручения под расписку или направления по почте заказным

письмом (с описью вложения) по указанному им почтовому адресу;

б) при непогашении задолженности в течение установленного в уведомлении срока исполнитель вправе ограничить предоставление указанных в уведомлении коммунальных услуг с предварительным (за 3 суток) письменным извещением потребителя;

в) в случае непогашения образовавшейся задолженности и по истечении 1 месяца со дня введения ограничения предоставления коммунальных услуг исполнитель имеет право приостановить предоставление коммунальных услуг, за исключением отопления, холодного водоснабжения и водоотведения.

82. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) может осуществляться до ликвидации задолженности или устранения выявленных нарушений. Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней с момента устранения причин, указанных в пунктах 79 и 80 настоящих Правил, в том числе с момента полного погашения потребителем задолженности.

83. При ограничении предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) исполнитель вправе временно уменьшить объемы (количество) подачи потребителю отдельных коммунальных ресурсов и (или) ввести режимное предоставление коммунальных услуг.

84. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) не может считаться расторжением договора.

85. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг (либо подачи коммунальных ресурсов) потребителям, полностью выполняющим обязательства, установленные законодательством Российской Федерации и договором, не допускается.

86. Действия по приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг (либо подаче коммунальных ресурсов) не должны приводить:

а) к повреждению общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, нарушению прав и интересов граждан, пользующихся другими помещениями в этом многоквартирном доме;

б) к нарушению установленных требований пригодности жилого помещения для постоянного проживания граждан.

Особенности холодного водоснабжения, осуществляемого через водоразборную колонку

87. Холодное водоснабжение, осуществляемое через водоразборную колонку, производится в соответствии с настоящими Правилами на основании договора холодного водоснабжения, заключаемого исполнителем с потребителем.

88. Обеспечение надлежащего технического состояния водоразборных колонок и их безопасная эксплуатация осуществляются исполнителем, а в случае нахождения водоразборной колонки в собственности потребителя – потребителем самостоятельно или на основании договора, заключаемого с исполнителем или с иной специализированной организацией.

89. При наличии водоразборной колонки в собственности потребителя учет потребленной холодной воды и расчеты за потребленную холодную воду производятся исходя из показаний индивидуального прибора учета.

90. При отсутствии у потребителя, в собственности которого находится водоразборная колонка, индивидуального прибора учета холодной воды размер платы за холодное водоснабжение определяется в порядке, установленном подп. «б» п. 19 настоящих Правил, с использованием норматива потребления холодной воды через водоразборную колонку.

91. Потребителю, помимо положений, предусмотренных п. 53 настоящих Правил, запрещается:

а) производить у водоразборных колонок мытье транспортных средств, животных, а также стирку;

б) самовольно, без разрешения исполнителя, присоединять к водоразборным колонкам трубы, шланги и иные устройства и сооружения.

Особенности газоснабжения потребителей по присоединенной сети

92. Исполнитель осуществляет газоснабжение потребителя при наличии у него отвечающего установленным техническим

требованиям газопринимающего устройства, внутреннего газопровода и другого необходимого внутридомового газового оборудования.

93. Потребитель обязан обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасную эксплуатацию внутридомового газового оборудования.

94. В случае использования потребителем приборов учета газа без температурной компенсации показания этих приборов учета используются в расчетах за газ с использованием температурных коэффициентов, утверждаемых федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору в сфере технического регулирования и метрологии.

95. Газоснабжение потребителя, проживающего в жилом помещении, осуществляется при условии надлежащего содержания и ремонта внутридомового газового оборудования специализированной организацией.

96. Помимо случаев, предусмотренных п. 79 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителю без его предварительного уведомления допускается в случае:

а) выявления внутридомового газового оборудования, эксплуатация которого в любой момент может привести к аварии;

б) аварии или утечки газа из внутридомового газового оборудования, а также в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

97. Помимо случаев, предусмотренных п. 80 настоящих Правил, приостановление подачи газа потребителям через 1 месяц после письменного предупреждения (уведомления) потребителя допускается в случае:

а) отказа потребителем в допуске исполнителя (или его представителя) в занимаемое потребителем жилое помещение для проведения контрольной проверки состояния внутридомового газового оборудования в порядке, установленном подп. «д» п. 52 настоящих Правил;

б) расторжения (прекращения) потребителем, проживающим в жилом доме, договора о содержании и ремонте внутридомового газового оборудования.

98. Работы по приостановлению подачи газа потребителю могут проводиться только организацией, осуществляющей содержание и ремонт внутридомового газового оборудования.

99. Организация, осуществляющая содержание и ремонт внутридомового газового оборудования, по заявлению потребителя об отключении и (или) подключении газопринимающего оборудования приостанавливает газоснабжение потребителя на срок проведения работ, но не более чем на срок, предусмотренный нормативами на выполнение этих работ, утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации, при условии возмещения убытков исполнителя, связанных с временным отключением других

потребителей.

Особенности продажи бытового газа в баллонах

100. При продаже сжиженного углеводородного газа в баллонах (далее – газовые баллоны) необходимо осуществить предварительное техническое освидетельствование газовых баллонов. Они должны находиться в исправном состоянии.

101. В отношении газовых баллонов должна быть осуществлена предпродажная подготовка, которая включает в себя осмотр баллона, проверку его технического состояния на герметичность и наличие механических повреждений (по внешним признакам), проверку уровня наполнения газом методом взвешивания или иным методом, обеспечивающим проведение указанного контроля, а также проверку наличия необходимой информации о товаре.

102. Потребитель вправе потребовать провести контрольное взвешивание газовых баллонов.

103. Информация о газе и газовых баллонах должна содержать сведения о марке газа и его физико-химических показателях, о техническом состоянии газового баллона (номер баллона, масса порожнего баллона, дата его изготовления и дата очередного технического освидетельствования, рабочее и пробное давление, вместимость). Такие сведения указываются на поверхности баллона или на прикрепленной к нему пластине.

104. Потребитель, самостоятельно осуществляющий транспортировку приобретенного газового баллона, должен иметь возможность ознакомиться с правилами безопасности при его транспортировке, а также с правилами безопасности при замене пустого баллона.

105. Вместе с газовым баллоном потребителю передаются кассовый и товарный чеки, в которых помимо обязательных сведений указываются номер газового баллона, масса газа в баллоне, цена товара и дата продажи.

Особенности продажи и доставки твердого топлива

106. Твердое топливо может продаваться потребителям как непосредственно в определенном месте продажи или складирования, так и с использованием предварительных заказов на продажу и доставку топлива к месту, указанному потребителем.

107. Информация о предлагаемом к продаже твердом топливе должна содержать сведения о виде, марке, типе, размере, сорте топлива и других его основных показателях (включая кубатуру пиломатериалов, правила ее измерения, коэффициенты перевода круглых лесо– и пиломатериалов в плотную кубомассу), а также об условиях возможной доставки твердого топлива к месту, указанному потребителем. Такие сведения размещаются в месте продажи или складирования твердого топлива. При продаже угля исполнителем (продавцом) необходимо указывать теплотворную способность этого вида топлива и иметь на него сертификаты качества.

108. В заявке на продажу твердого топлива указываются вид, марка, тип, размер, сорт и другие его основные показатели, количество (объем или вес), место и время доставки.

109. Потребитель должен иметь возможность ознакомиться с порядком измерения объема и веса твердого топлива, а также определения его сортности и соответствия установленным требованиям.

110. Образцы твердого топлива размещаются с указанием его вида, марки, типа, размера, сорта и розничных цен за единицу веса и(или) объема непосредственно в месте его продажи или складирования. Твердое топливо размещается в месте его продажи или складирования отдельно по видам, маркам, размерам, сортам и другим его основным

показателям, определяющим область его применения и потребительские свойства.

111. Отбор потребителем твердого топлива может производиться в месте его продажи или складирования.

112. Потребителю по его требованию должны быть предоставлены технические средства для самостоятельного контроля отобранного для приобретения твердого топлива. Потребитель вправе потребовать проведения контрольного взвешивания, обмера и проверки сортности приобретаемого твердого топлива.

113. Погрузка твердого топлива на транспорт производится без взимания дополнительной платы с потребителя. Разгрузка доставленного потребителю твердого топлива производится за дополнительную плату.

Контроль за соблюдением настоящих Правил

114. Контроль за соблюдением настоящих Правил осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в пределах своей компетенции, установленной актами, определяющими статус указанных органов.

Условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность

В соответствии с приложением № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам ниже представлены условия изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и(или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Расчет платы за коммунальные услуги

В соответствии с приложением № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг гражданам установлены принципы расчета платежей за коммунальные услуги, которые представлены ниже. Рассмотрим их.

1. При отсутствии в жилом доме или в помещениях многоквартирного дома коллективных (общедомовых), общих (квартирных) и индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы за отопление (руб.) в i -том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{o.i} = S_i \times N_t \times T_t, (1)$$

где:

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_t – норматив потребления тепловой энергии на отопление (Гкал/кв. м);

Требования к качеству коммунальных услуг	Допустимая продолжительность перерывов или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества	Порядок изменения размера платы за коммунальные услуги ненадлежащего качества
1	1	1
I. Холодное водоснабжение		
1. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на туговой магистрали – 24 часа	За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15% платы, определенной и исходя из нормативов потребления коммунальных услуг – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
2. Постоянное соответствие состава и свойств воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств холодной воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойства воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
3. Давление в системе холодного водоснабжения в точке разбора: в многоквартирных домах и жилых домах от 0,3 МПа (3 кгс/кв. см) до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см); у водоразборных колонок не менее 0,1 МПа (1 кгс/кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода подачи воды при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается: от показаний приборов умножается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

1	2	3
II. Горячее водоснабжение		
<p>4. Бесперебойное круглосуточное горячее водоснабжение в течение года</p>	<p>Допустимая продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – 24 часа; для проведения 1 раз в год профилактических работ в соответствии с пунктом 10 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.</p>	<p>За каждый час, превышающий (суммарно расчетный период) допустимый период, перерыва подачи воды, размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определяемой исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений пункта 6.1 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.</p>
<p>5. Обеспечение температуры горячей воды в точке разбора: не менее 60 градусов С – для открытых систем централизованного теплоснабжения; не менее 50 градусов С – для закрытых систем централизованного отопления; не более – 75 градусов С – для любых систем теплоснабжения.</p>	<p>Допустимое отключение температуры горячей воды в точке разбора: в ночное время (с 23.00 до 6.00 часов) не более чем на 3 градуса С</p>	<p>За каждые 3 градуса С снижения температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1% за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения; при снижении температуры горячей воды ниже 40 градусов С с оплатой потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.</p>

1	2	3
6. Постоянное соответствие состава и свойств горячей воды санитарным нормам и правилам	Отклонение состава и свойств горячей воды от санитарных норм и правил не допускается	При несоответствии состава и свойств воды санитарным нормам и правилам плата не вносится за каждый день предоставления услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
7. Давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора от 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см, до 0,45 МПа (4,5 кгс/ кв. см)	Отклонение давления не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) подача воды: при давлении, отличающемся от установленного до 25%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%. При давлении, отличающемся от установленного образца более чем на 25% плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).
III. Водоснабжение		
8. Бесперебойное круглосуточное водоснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва водоснабжения; не более 8 часов (суммарно в течение одного месяца: 4 часа единовременно, в том числе при аварии)	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва водоснабжения, размер платы снижается на 0,15% размер платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
IV. Электроснабжение		
9. Бесперебойное круглосуточное электроснабжение в течение года	Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения <*> – 2 часа – при наличии двух независимых взаимно резервируемых источников питания; 24 часа – при наличии одного источника питания	за каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва электроснабжения (суммарно за расчетный период) размер ежемесячной платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

1	2	3
10. Постоянное сопротивление напряжения, частоты действующим федеральным стандартам	Отклонение напряжения, частоты от действующих федеральных стандартов не допускается	<p>мунальных услуг, – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.</p> <p>За каждый час периода снабжения электрической энергией, не соответствующей установленному стандарту (суммарно за расчетный период), размер платы снижается на 1,15% размера платы, определенной исходя из показаний прибора учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.</p>
V. Газоснабжение		
11. Бесперебойное круглосуточное газоснабжение в течение года	Не более 4 часов (суммарно) в течение одного месяца	<p>За каждый час превышения допустимой продолжительности перерыва газоснабжения (суммарно за расчетный период) размер платы снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.</p>
12. Постоянное сопротивление и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям	Отклонение свойств и давления подаваемого газа от федеральных стандартов и иных обязательных требований не допускается	<p>При несоответствии свойств и давления подаваемого газа федеральным стандартам и иным обязательным требованиям плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).</p>

1	2	3
13. Давление сетевого газа от 0,003 МПа до 0,005 МПа	Отклонение давления сетевого газа более чем на 0,005 МПа не допускается	За каждый час периода снабжения газом (суммарно за расчетный период): при давлении, отличающемся от установленного до 2,5%, размер ежемесячной платы снижается на 0,1%; при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от качества показаний приборов).
VI. Отопление		
14. Бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода	Допустимая продолжительность перерыва отопления: не более 24 часов (суммарно) в течение одного месяца; не более 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 градусов С до нормативной; не более 8 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 10 до 12 градусов С; не более 4 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 8 градусов С до 10 градусов С	За каждый час, превышающий (суммарно за расчетный период) допустимую продолжительность перерыва отопления, размер ежемесячной платы снижается на 9,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, – с учетом положений п. 61 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам.
13. Обеспечение температуры воздуха <*> в жилых помещениях не ниже +18 градусов С (в угловых комнатах +20 градусов С), а в районах с температурой ниже более холодной пя-	Отклонение температуры воздуха в жилом помещении не допускается	За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении (суммарно за расчетный период) плата снижается на 0,15% размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета за каждый градус отклонения температуры; на 0,15% размера платы, определенной исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (при отсутствии приборов учета), за каждый градус отклонения температуры.

1	2	3
<p>тидвекки (обеспеченностью 0,92) – 31 градус С и ниже + 20 +(22) градуса С, в других помещениях – в соответствии с ГОСТом РФ 51617 – 2000. Допустимое снижение нормативной температуры в ночное время суток (от 0,00 до 5,00 часов) – не более 3 градусов С. Допустимое превышение нормативной температуры не более 4 градусов С</p> <p>16. Давление по внутридомовой системе отопления: с чужими радиаторами – не более 0,6 МПа (6 кгс/кв см); с системами конвекторного и панельного отопления, калориферами, а также прочими отопительными приборами – не более 1 МПа (10 кгс/кв. см); с любыми отопительными приборами – не менее чем на 0,05 МПа (0,5 кгс/кв. см) превышающее статическое давление, требуемое для постоянного заполнения системы отопления теплоносителем</p>	Отклонение давления более установленных значений не допускается	За каждый час (суммарно за расчетный период) периода отклонения установленного давления во внутридомовой системе отопления при давлении, отличающемся от установленного более чем на 25%, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества (независимо от показаний приборов учета).

ТТ – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал);

2) размер платы за отопление (руб.) в i-том жилом помещении многоквартирного дома 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{ok.i} = P_{k.p} \times (S_i/S_d) - P_{fn.I} \quad (2)$$

где:

$P_{k.p}$ – размер платы за потребленную в многоквартирном доме (жилом доме) тепловую энергию, определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (руб.);

S_i – общая площадь i-того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

S_d – общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв. м);

$P_{fn.i}$ – общий размер платы за отопление в i-том жилом помещении – многоквартирном

доме (жилом доме) за прошедший год (руб.);

3) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = n_i \times N_j \times T_{ky}, \quad (3)$$

где:

n_i – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, жилом доме) (чел.);

N_j – норматив потребления соответствующей коммунальной услуги (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – куб. м в месяц на 1 чел.; для электроснабжения – кВт-час в месяц на 1 чел.);

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт-час);

4) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение и электроснабжение (руб.) 1 раз в квартал (если предусмотрено договором – 1 раз в год) корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{k.I} = (P_{Lp} - P_{пP}) \times (S_i/S_d) \quad (4)$$

где:

Λ_{p} – размер платы за потребленный в многоквартирном доме (жилом доме) коммунальный ресурс (холодную воду, горячую воду, электрическую энергию) и водоотведение (руб.), определенный ресурсоснабжающей организацией расчетным путем в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

$P_{пр}$ – общий размер платы соответственно за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, электроснабжение и водоотведение во всех жилых помещениях (квартире, жилом доме) и нежилых помещениях дома за прошедший год (руб.);

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

S_D – общая площадь всех помещений (квартир, нежилых помещений) в многоквартирном доме или всех помещений жилого дома (кв. м);

5) размер платы за газоснабжение в i -том жилом помещении многоквартирного дома или в жилом доме (руб.) определяется по формуле:

$$P_{gi} = [(S_i \times N_{go}) + (n_i \times N_{gp}) + (n_i \times N_w)] + T_g \quad (5)$$

где:

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

N_{go-1} – норматив потребления газа на отопление жилых помещений в многоквартирном доме или жилого дома, в том числе подсобных помещений жилого дома, включая помещения для содержания домашнего скота, бани и теплицы, установленный на единицу площади помещения (куб. м/кв. м в месяц);

n_i – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, коммунальной квартире, жилом доме) (чел.);

N_{gp} – норматив потребления газа на приготовление пищи (куб. м в месяц на 1 чел.);

N_{gv} – норматив потребления газа на подогрев воды при отсутствии централизованного горячего водоснабжения (куб. м в месяц на 1 чел.);

T_g – тариф (цена) на газ, установленный в соответствии с законодательством

Российской Федерации (руб./куб. м).

2. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отсутствии индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение (руб.) определяется по формуле:

$$P_{k.i} = (Y_d - \sum V_{nk.i}) \times T_{ky} \times (n_i/n_d) \quad (6)$$

где:

Y_d – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб. м, кВт-час);

$\sum V_{nk.i}$ – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа, электрической энергии), потребленный за расчетный период в i -том нежилом помещении (за исключением помещений общего пользования) (куб. м, кВт-час), определенный в соответствии с пунктом 20 Правил предоставления коммунальных услуг гражданам;

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт-час);

n_i – количество граждан, проживающих (зарегистрированных) в i -том жилом помещении (квартире, коммунальной квартире, жилом доме) (чел.);

n_d – количество граждан, зарегистрированных по месту жительства и месту пребывания во всех жилых помещениях дома, необорудованных индивидуальными приборами учета (чел.);

2) размер платы за отопление (руб.) в i -том жилом помещении многоквартирного дома определяется по формуле:

$$P_{o.i} = S_i \times V_t \times T_t \quad (7)$$

где:

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

V_t – среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление за предыдущий год (Гкал/кв. м);

T_t – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

В случае отсутствия сведений об объемах потребления тепловой энергии за истекший год размер платы за отопление определяется по формуле 1;

3) размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома (руб.) 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o.i} = P_{k. пр} \times (S_i / S_d) - P_{fn.i} \quad (8)$$

где:

$P_{k. пр}$ – размер платы за тепловую энергию, определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома (кв. м);

S_D – общая площадь всех помещений в многоквартирном доме или жилого дома (кв. м);

$P_{fn.i}$ – общий размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома за прошедший год (руб.).

3. При оборудовании многоквартирного дома коллективными (общедомовыми) приборами учета и отдельных или всех помещений в многоквартирном доме индивидуальными и (или)

общими (квартирными) приборами учета размер платы за коммунальные услуги в жилом помещении определяется в следующем порядке:

1) размер платы (руб.) за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение в помещениях, не оборудованных приборами учета, определяется по формуле 3, а в помещениях, оборудованных приборами учета, определяется по формуле:

$$P_{ky.i} = [Y_d / (V_{n.p} + V_{n.n})] \times V_{i.p} \times T_{ky} \quad (9)$$

где:

Y_D – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), фактически потребленный за расчетный период, определенный по показанию коллективного (общедомового) прибора учета в многоквартирном доме или в жилом доме (куб. м, кВт-час);

$V_{п.р}$ – суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета (куб. м, кВт-час);

$V_{п.п}$ – суммарный объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из нормативов потребления коммунальных услуг по формулам 1 и 3 (куб. м, кВт-час);

$V_{i.p}$ – объем (количество) коммунального ресурса (холодной воды, горячей воды, газа или электрической энергии), потребленный за расчетный период в i -том помещении, оборудованном прибором учета (за исключением помещений общего пользования), измеренный индивидуальными приборами учета, а в коммунальных квартирах – общими (квартирными) приборами учета (куб. м, кВт-час);

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт-час);

2) ежемесячный размер платы за отопление (руб.) в помещении, не оборудованном приборами учета, определяется по формуле 1, а в i -том жилом помещении многоквартирного дома, оборудованном приборами учета, определяется по формуле 7;

3) размер платы за отопление в i -том жилом помещении многоквартирного дома, оборудованном приборами учета (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o.i} = [(P_{k.p} - P_{n.p} - P_{n.n}) / S_{d.p}] \times S_i \quad (10)$$

где:

$P_{k.p}$ – размер платы за тепловую энергию, потребленную за истекший год во всех помещениях (за исключением помещений общего пользования), определенный исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$P_{п.р}$ – размер платы за тепловую энергию, потребленную за расчетный период в помещениях, оборудованных приборами учета (за исключением помещений общего пользования), определенный исходя из показаний индивидуальных приборов учета, в коммунальных квартирах – общих (квартирных) приборов учета и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$P_{п.п}$ – размер платы за тепловую энергию, потребленную за расчетный период в помещениях, не оборудованных приборами учета, определенный исходя из норматива потребления тепловой энергии и тарифа на тепловую энергию, утвержденного в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб.);

$S_{D.p}$ – общая площадь всех помещений в многоквартирном доме, оборудованных индивидуальными или общими (квартирными) приборами учета (кв. м);

S_i – общая площадь i -того помещения (квартиры, нежилого помещения) в многоквартирном доме или общая площадь жилого дома, оборудованного приборами учета (кв. м);

4) ежемесячный размер платы за отопление (руб.) в жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями, определяется по формуле 7;

5) размер платы за отопление в i -том жилом помещении в многоквартирном доме, оборудованном распределителями (руб.), 1 раз в год корректируется исполнителем по формуле:

$$P_{o.i} = (P_{k.p} - \sum P_u) \times (\sum M_{i.q} / \sum M_j) - P_{fn.i} \quad (11)$$

где:

$P_{k.p}$ – плата за тепловую энергию, определенная при помощи коллективных (общедомовых) приборов учета, установленных в многоквартирном доме (руб.);

P_i – плата за тепловую энергию по нормативам потребления в том помещении, не оборудованном распределителями (руб.);

k – количество квартир, не оборудованных распределителями тепла (шт.);

$m_{i.q}$ – доля платежей, приходящаяся на q -тый распределитель, установленный в i -том помещении;

P – количество распределителей, установленных в i -том помещении (шт.);

m_j – доля платежей, приходящаяся на j -тый распределитель, установленный в многоквартирном доме;

t – количество распределителей, установленных в многоквартирном доме (шт.);

$P_{fn.i}$ – общий размер платы за отопление в j -том жилом помещении в многоквартирном доме за прошедший год (руб.).

4. При оборудовании коммунальной квартиры общими (квартирными) приборами учета и отсутствии индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги в i -том жилом помещении рассчитывается в следующем порядке:

1) размер платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение или водоотведение (руб.) определяется по формуле:

$$P = V \times T, \quad (12)$$

$$P_{ky.i} = V_{j.i} \times T_{ky} \quad (12)$$

где: $V_{j.i}$ – объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб. м), электрической энергии (кВт-час) или объем отведенных бытовых стоков (куб. м) в j -том жилом помещении i -той коммунальной квартиры;

T_{ky} – тариф на соответствующий коммунальный ресурс, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения, водоотведения – руб./куб. м; для электроснабжения – руб./кВт-час);

2) объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб. м), электрической энергии (кВт-час) или объем отведенных бытовых стоков (куб. м) в j -том жилом помещении i -той коммунальной квартиры рассчитывается по формуле:

$$V_{j.i} = V_i \times (N_{j.i}/N_i) \quad (13)$$

где:

V_i – объем (количество) потребленной холодной воды, горячей воды, газа (куб. м) или электрической энергии (кВт-час) в i -той коммунальной квартире, определенный по показаниям общего (квартирного) прибора учета, или объем отведенных стоков, рассчитанный как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды (куб. м);

$n_{j.i}$ – количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (чел.);

n_i – количество граждан, проживающих в i -той коммунальной квартире (чел.);

3) размер платы за отопление в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (руб.) определяется по формуле:

$$SP_{o.j.i} = \theta_i \times (S_{j.i}/S_{k.i}) \times T_t \quad (14)$$

где:

$t_{хэта i}$ – объем (количество) тепловой энергии, приходящейся на i -тую коммунальную квартиру (Гкал);

$S_{j.i}$ – жилая площадь j -го жилого помещения (комнаты, комнат) в i -той коммунальной квартире (кв. м);

$S_{k.i}$ – общая жилая площадь жилых помещений (комнат) в i -той коммунальной квартире (кв. м);

T_t – тариф на тепловую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./Гкал).

5. При оборудовании коммунальной квартиры общим (квартирным) и индивидуальными приборами учета электрической энергии размер платы за освещение помещений вспомогательного использования, являющихся общим имуществом в коммунальной квартире, приходящийся на j -тое жилое помещение в i -той коммунальной квартире (руб.), определяется по формуле:

$$P_{e.j.i} = (E_i - \sum E_{j.i}) \times (n_{j.i}/N_i) \times T_e \quad (15)$$

где:

E_i – количество электрической энергии, определенное по общему прибору учета в i -той коммунальной квартире (кВт-час);

$E_{j.i}$ – количество электрической энергии, определенное по прибору учета, установленному в j -том жилом помещении в i -той коммунальной квартире (кВт-час);

g – количество жилых помещений в i -той коммунальной квартире (шт.);

$n_{j.i}$ – количество граждан, проживающих в j -том жилом помещении в i -той

коммунальной квартире (чел.);

n_i – количество граждан, проживающих в i -той коммунальной квартире (чел.);

TE – тариф на электрическую энергию, установленный в соответствии с законодательством Российской Федерации (руб./кВт-час).

6. В случае неоднократного (2 и более раз) отказа потребителем в допуске исполнителя или уполномоченного им лица в занимаемое потребителем жилое помещение для снятия показаний индивидуальных приборов учета размер платы за коммунальные услуги определяется в порядке, указанном в п. 1 настоящего приложения, начиная с месяца, в котором потребитель во второй раз не допустил указанных лиц для снятия показаний индивидуальных приборов учета, до месяца (включительно), в котором потребитель устранил указанное нарушение. При этом исполнитель производит перерасчет размера платы за коммунальные услуги с применением показаний приборов учета в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам.

Приватизация квартиры

Зачем надо приватизировать квартиру?

До приватизации квартиры она принадлежит лицам, проживающим в ней на основании договора социального найма, подтверждением которого является ордер. После приватизации квартира переходит в собственность лиц, на которых осуществляется приватизация. Свидетельством права собственности является свидетельство о регистрации права собственности. Договор социального найма подразумевает только владение и пользование квартирой, в то время как право собственности помимо владения и пользования включает в себя еще и право распоряжения данной квартирой, то есть право продажи. Однако если вы стоите в очереди на улучшение жилищных условий и эта очередь ощутимо близка, то, не приватизировав квартиру, вы выиграете в метраже будущей квартиры.

В соответствии с текущим законодательством право приватизации квартиры предоставляется совершеннолетним жителям квартиры, постоянно в ней зарегистрированным и не реализовавшим свое право приватизации ранее. Приватизация квартиры может быть оформлена на одного из проживающих жильцов или на несколько человек с согласия всех совершеннолетних жильцов. Лицам, ранее участвовавшим в приватизации, повторно право оформления жилья в собственность не предоставляется. Жильцам, прописанным в приватизируемой квартире после 1991 года, право приватизации предоставляется только после подтверждения с предыдущих мест жительства о том, что они ранее квартиры не приватизировали.

Как приватизировать квартиру (комнату)?

В соответствии с Федеральным законом Российской Федерации № 4-ФЗ от 1 февраля 2010 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» сроки приватизации жилых помещений, полученных на условиях социального найма, продлены до 1 марта 2013 года.

При этом для принятия решения о приватизации своей квартиры москвичам необходимо ясно и четко представлять – в чем разница между собственником (собственниками граждане станут после оформления приватизации) и нанимателем. Необходимо хорошо обдумать и взвесить все «за» и «против».

К сожалению, большинство людей не знакомо с содержанием статей действующего Гражданского кодекса РФ, говорящих об обязанностях собственника по содержанию своего имущества. В отличие от нанимателя, который арендует площадь у города, и, соответственно, социально защищен, собственник в полной мере несет бремя ответственности за риск гибели принадлежащего ему имущества (в данном случае – квартиры), в т. ч. и по не зависящим от него причинам.

Кроме того, возможное в будущем изменение налоговой политики в Российской Федерации также в основном коснется увеличения платежей собственника.

Необходимо знать, что собственник имеет не только права, но и обязанности. Да, собственник может распоряжаться своей квартирой – дарить, завещать, продавать (т. е. совершать сделки, не противоречащие действующему законодательству). Но при этом собственник в полной мере несет бремя содержания жилищного фонда, включая и содержание общей собственности жильцов многоквартирного дома, и налог на недвижимое имущество (размер которого может значительно возрасти).

Если наниматель арендует на льготных условиях квартиру у города и в случае потери жилья ему гарантировано предоставление городом другого жилого помещения, то у собственника таких гарантий нет.

Необходимо отметить, что происходящие в федеральном законодательстве перемены уже активно используются недобросовестными риелторскими и (или) криминальными структурами, которые искусственно нагнетают обстановку, распространяют слухи и фиктивные списки, что создает хороший фундамент для выкачивания средств из населения.

В настоящее время процесс приватизации идет в соответствии с действующим законодательством, Департамент жилищной политики и жилищного фонда города Москвы принимает все возможное по его ускорению и оптимизации.

Постановлением Правительства Москвы № 439 от 19 мая 2009 г. «О работе исполнительных органов государственной власти города Москвы в завершающий период передачи в собственность граждан в порядке приватизации занимаемых ими жилых помещений, и о внесении изменений в постановление Правительства Москвы № 606-ПП от 22 августа 2006 г.» установлено, что все районные управы города Москвы выполняют функции по приему заявлений на сбор документов для оформления приватизации по принципу «одного окна».

Заявление, поданное в службу «одного окна» управ, имеет такой же правовой характер, как и заявление, поданное в службу «одного окна» Департамента, и является подтверждением намерения гражданина (волеизъявления) воспользоваться правом на приватизацию.

Управления Департамента в административных округах по-прежнему осуществляют как прием заявлений по принципу «одного окна», так и прием полных пакетов документов (по желанию москвичей).

Режим работы управлений: понедельник – четверг: с 9.00 до 18.00 (без перерыва на обед), пятница: с 9.00 до 16.45 (без перерыва на обед).

Также москвичи могут обратиться в Единый центр приватизации (Рязанский пр-т, д. 32, тел. 379-9788; ул. Щербаковская, д. 41а, тел.: 369-4959, 369-2262).

Если вы решили приватизировать свое жилье, в первую очередь вам необходимо обратиться на первичный прием в отдел по работе с населением в районах административных округов по месту расположения занимаемого жилого помещения.

Деприватизация жилья

С 1991 года после принятия Закона о приватизации жилищного фонда граждане, занимающие жилые помещения на основании договора социального найма, получили право приобрести это жилое помещение в собственность (приватизировать).

В соответствии со ст. 1 Закона о приватизации жилищного фонда под приватизацией жилых помещений понимается «бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде». Такая передача оформляется договором между органами государственной власти или органами местного самоуправления, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность.

За 10 лет осуществления приватизации жилья на практике стала возникать обратная ситуация, когда граждане, приватизировавшие жилое помещение, по каким-либо причинам хотели отказаться от права частной собственности на него. Такой отказ и возвращение жилого помещения в государственную или муниципальную собственность обозначают

термином «деприватизация» или «расприватизация».

Следует отметить, что эти термины не закреплены в действующем законодательстве и потому не являются официальными.

Деприватизация жилья может осуществляться гражданами добровольно или по решению суда.

При отсутствии согласия одной из сторон (собственника жилого помещения или уполномоченного государственного органа) передача жилого помещения в государственную или муниципальную собственность осуществляется в судебном порядке.

До регистрации договора приватизации правоотношения, возникшие между сторонами, могут быть прекращены в следующих случаях:

- 1) отзыв гражданином заявления о приватизации жилья;
- 2) отказ уполномоченного органа в подписании или направлении договора приватизации на государственную регистрацию;
- 3) отказ органа по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в государственной регистрации договора приватизации и права частной собственности граждан на жилое помещение.

При наличии любого из указанных обстоятельств жилое помещение не передается в собственность гражданина, то есть не происходит его приватизация.

Договор приватизации, как разновидность гражданско-правовой сделки, может быть признан решением суда недействительным по основаниям оспоримости или ничтожности в соответствии с положениями ст. 166–181 ГК РФ.

Чаще всего сделки приватизации признаются недействительными по основанию оспоримости, когда договоры приватизации совершаются гражданами под влиянием заблуждения, имеющего существенное значение (ст. 178 ГК РФ), например незнание норм наследственного права, возможные трудности с обменом жилья.

Среди других оснований признания оспоримой сделки недействительной применительно к договору приватизации следует назвать: совершение сделки гражданином, ограниченным судом в дееспособности (ст. 176 ГК РФ); совершение сделки гражданином, неспособным понимать значение своих действий или руководить ими (ст. 177 ГК РФ); совершение сделки под влиянием обмана, насилия, угрозы (ст. 179 ГК РФ).

Ничтожным договор приватизации чаще всего признается в соответствии со ст. 168 ГК, как не соответствующий закону или

иным правовым актам. Основанием в данном случае может выступать, например, подложность документов, удостоверяющих личность или полномочия лиц, подписавших договор. Также часто признается недействительным договор приватизации, нарушающий права несовершеннолетних. Например, когда в нарушение ст. 7 Закона РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» ребенок не был включен в договор передачи жилого помещения.

Согласно п. 2 ст. 166 ГК РФ и ст. 4 Гражданско-процессуального кодекса РФ (ГПК РФ) требование о применении последствий недействительности сделки приватизации жилья может быть предъявлено любым заинтересованным лицом, то есть лицом, права, свободы и законные интересы которого нарушены или оспариваются.

Иск о применении последствий недействительности ничтожной сделки приватизации жилого помещения может быть предъявлен в течение десяти лет со дня государственной регистрации договора приватизации (п. 1 ст. 181 ГК РФ).

В настоящее время законодательством не урегулирован вопрос о восстановлении права на приватизацию жилого помещения как последствия признания договора приватизации недействительным. При решении этого вопроса можно руководствоваться только положениями Гражданского кодекса о последствиях недействительности сделок.

Исходя из положений Общей части Гражданского кодекса, следует различать последствия признания сделки приватизации ничтожной и признания ее недействительной. При наличии оснований для признания ее ничтожной сделка приватизации жилья не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения (п. 1 ст. 167 ГК РФ).

Такая сделка недействительна в силу нормы права уже в момент ее совершения. Поэтому следует считать, что граждане не приобретали право собственности на жилое помещение и не использовали свое право на приватизацию жилья, следовательно, право однократной бесплатной приватизации за ними должно быть восстановлено.

Что касается признания недействительной оспоримой сделки, то она считается таковой только с момента признания ее недействительной судом, а не с момента заключения договора. С момента заключения и до вынесения решения суда такой договор является действительным, и, таким образом, право на однократную бесплатную приватизацию было использовано. В то же время следует отметить, что одним из последствий признания сделки недействительной является двусторонняя реституция (п. 2 ст. 167 ГК РФ), то есть восстановление положения каждой стороны до заключения договора.

В зависимости от основания признания договора приватизации недействительным определяется момент возникновения государственной или муниципальной собственности на жилое помещение:

- по основаниям ничтожности – со дня регистрации договора приватизации;
- по основаниям оспоримости – со дня вступления в законную силу решения суда.
- Право собственности на жилое помещение не предусматривалось ни Законом о приватизации жилищного фонда, ни Гражданским кодексом РФ, что приводило к нарушению прав граждан.

Актуальность проблемы подчеркнул уполномоченный по правам человека Российской Федерации, говоря о нарушении экономических и социальных прав граждан в своем докладе в 2000 году: «В законе необходимо предусмотреть возможность расприватизации (деприватизации) занимаемых гражданами жилых помещений. Особенно актуальна эта проблема для слабозащищенных слоев населения – одиноких пенсионеров, инвалидов, несовершеннолетних граждан. Эти лица не всегда могут нести расходы по содержанию своего жилища. Помимо прочего, за их приватизированным жильем иногда разворачивается настоящая охота со стороны криминальных элементов».

Но, несмотря на давно назревшую необходимость законодательно урегулировать деприватизацию, попытка сделать это была предпринята только в 2002 году: гражданам было предоставлено право заключать договоры передачи своих жилых помещений в государственную или муниципальную собственность. В Закон о приватизации жилищного фонда была включена ст. 9.1, закрепившая право граждан, приватизировавших жилые помещения, являющиеся для них единственным местом постоянного проживания, передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в государственную или муниципальную собственность. В свою очередь, на соответствующие органы исполнительной власти, органы местного самоуправления или уполномоченные ими

лица возложена обязанность принять жилое помещение в собственность и заключить договор социального найма с этими гражданами.

Такая передача, по сути, и является деприватизацией, но осуществляемой не в форме расторжения договора приватизации, а в форме заключения отдельного договора о передаче жилого помещения в государственную или муниципальную собственность. Именно такой подход к договорной деприватизации нашел свое отражение в законодательстве.

Следует отметить, что подобные договоры заключались и ранее, поскольку право граждан передавать свои квартиры в государственную или муниципальную собственность вытекает из положений Общей части Гражданского кодекса Российской Федерации о свободе договора.

Закрепив право граждан передавать жилые помещения в государственную или муниципальную собственность, законодатель не создал механизма такой передачи. В связи с наличием этого пробела в федеральном законодательстве в настоящее время жилые помещения не передаются в государственную собственность. Что касается передачи в муниципальную собственность, то механизм такой передачи предусматривается региональным законодательством.

Один из первых нормативных актов, регулирующих договорную деприватизацию, был принят в Москве: Закон г. Москвы № 60 от 6 ноября 2002 г. «О передаче в собственность города Москвы приватизированных жилых помещений».

Этот Закон предусматривает право граждан, приватизировавших жилые помещения в жилищном фонде города Москвы, передать принадлежащие им на праве собственности и свободные от обязательств жилые помещения в собственность города Москвы, а также подробно регулируют порядок такой передачи. Так, граждане, желающие передать в собственность города Москвы приватизированные ими жилые помещения, должны обратиться в исполнительные органы государственной власти города Москвы по месту жительства.

Исполнительные органы, в свою очередь, должны в месячный срок с даты подачи заявления и правоустанавливающих документов (например, договор на передачу квартиры в собственность граждан) заключить с гражданами договор, в соответствии с которым осуществляется передача в муниципальную собственность приватизированного жилого помещения. На основании решения исполнительного органа государственной власти с гражданами, передавшими в собственность города Москвы приватизированное ими жилье, заключается договор социального найма.

Следует отметить неясность некоторых положений этого Закона. Так, исходя из положений этого Закона, можно сделать вывод о том, что передаче в собственность г. Москвы подлежат только жилые помещения, которые до приватизации находились в муниципальной собственности. Что касается жилых помещений, ранее находившихся в государственной собственности, то согласно п. 4 ст. 2 Закона г. Москвы порядок их передачи в собственность Российской Федерации определяется нормативными правовыми актами Российской Федерации. Таких законодательных актов на настоящий момент не существует.

Неурегулированным также является вопрос о том, возможна ли передача в муниципальную собственность жилых помещений, до приватизации принадлежавших Российской Федерации. Полагаем, что да, поскольку собственник вправе самостоятельно распоряжаться принадлежащим ему имуществом, и ограничение его права заключать договор социального найма с муниципалитетом противоречило бы принципу свободы

договора.

Также вызывает сомнения обозначение субъектов деприватизации как «граждан, желающих передать в собственность города Москвы приватизированные ими жилые помещения». По-видимому, это положение подлежит расширительному толкованию и должно включать не только граждан, приватизировавших данное жилое помещение, но и тех, которые приобрели ранее приватизированное жилое помещение по каким-либо гражданско-правовым договорам (например, по договору купли-продажи).

Неурегулированным продолжает оставаться вопрос о восстановлении права на бесплатную приватизацию. Имеет ли гражданин, передавший приватизированное им ранее жилое помещение в муниципальную собственность, право на последующую бесплатную приватизацию этого или другого жилого помещения? Формально, согласно принципу однократности бесплатной приватизации, он такого права не имеет, так как уже один раз воспользовался им. А передача принадлежащего ему жилого помещения в муниципальную собственность осуществляется добровольно и является реализацией его правомочий собственника.

Тем не менее законодательное закрепление, хотя бы на уровне субъекта Российской Федерации, процесса деприватизации имеет большое значение, поскольку долгое время данный вопрос не регулировался ничем, что приводило к путанице и препятствовало осуществлению гражданами своих прав.

Таким образом, существовавший в течение десяти лет пробел в законодательстве в сочетании с необходимостью осуществления деприватизации на практике породил множество неясностей. Прежде всего относительно способов осуществления деприватизации. Так, на протяжении долгого времени передача жилых помещений в государственную или муниципальную собственность могла осуществляться как путем расторжения договора приватизации (на основании Примерного положения о бесплатной приватизации жилищного фонда), так и путем заключения отдельного договора передачи (в соответствии с положениями ГК РФ о свободе договора).

Лишь с внесением в 2002 году изменений в Закон о приватизации жилищного фонда был сделан выбор в пользу второго способа.

В целом деприватизация жилых помещений является скорее исключением, чем правилом, и применяется редко. Это связано прежде всего с тем, что в настоящее время нет существенной разницы в размере расходов на квартиры, принадлежащие гражданам на праве собственности, и на квартиры, находящиеся в пользовании на основании договора социального найма. Но в перспективе, при введении налога на недвижимое имущество, взимаемого с рыночной стоимости имущества, и, как следствие, увеличении сумм уплачиваемого налога, возможно, деприватизация станет более распространенным явлением.

Ремонт в многоквартирном доме

Что надо знать о капитальном ремонте многоквартирных домов?

Жилищный кодекс РФ в ст. 39 устанавливает, что собственник (собственники) жилого помещения многоквартирного дома несет расходы по содержанию жилого помещения и общего имущества дома вне зависимости от формы управления.

Капитальный ремонт проводится при 45–50 %-ном износе конструкций и элементов жилых домов. Для этого необходимо наличие подробной информации о степени износа всех конструкций и систем многоквартирного дома по результатам обследования, которое проводится управляющей организацией, с приложением соответствующих актов о состоянии инженерного оборудования (лифт, электроснабжение) специализированных организаций.

Для квалифицированного решения вопроса о необходимости проведения капитального ремонта собственники могут обратиться в жилищную инспекцию с просьбой о проведении технической инвентаризации многоквартирного дома. По ее итогам жилищная инспекция составляет акт.

Порядок признания многоквартирного дома аварийным установлен постановлением Правительства РФ № 47 от 28 января 2006 г. «Об утверждении положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу и реконструкции».

Решение о необходимости проведения капитального ремонта многоквартирного дома принимается на общем собрании собственников, на котором определяются и виды ремонта. В соответствии со ст. 43 Жилищного кодекса РФ капитальный ремонт многоквартирного дома производится по решению общего собрания собственников помещений. Решение правомочно, если за него проголосовало более 2/3 собственников помещений многоквартирного дома.

Решение передается в муниципальный орган власти, оттуда – в исполнительный орган государственной власти субъекта РФ. Исполнительным органом государственной власти субъекта РФ составляется общая заявка от всех муниципальных образований данного субъекта, которая предоставляется в государственную корпорацию – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Фонд в течение не более чем 30 дней рассматривает заявку. В случае, если заявка, полученная от субъекта РФ, соответствует условиям Федерального закона № 185 «О Фонде содействия реформированию ЖКХ», Фонд в течение 1–2 дней перечисляет необходимые финансовые средства «отдельной строкой» в бюджетную систему субъекта РФ. После чего данные средства поступают муниципальному органу власти и от него управляющей компании или товариществу собственников жилья, собственникам для проведения конкретных ремонтных работ по конкретному адресу конкретного многоквартирного дома соответствующей строительной организацией по договору подряда.

Капитальный ремонт бывает комплексным или выборочным. Выборочный ремонт основан на учете технического состояния отдельных конструкций и инженерных систем и выражается в их полной или частичной замене. При капитальном ремонте внутридомовых инженерных систем в многоквартирном доме устанавливаются общедомовые приборы учета энергоресурсов. При этом приборы учета потребления коммунальных ресурсов ставятся на основании решения собственника или собственников жилого помещения.

«Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВС Н 58–88(р), утвержденное приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР № 312 от 23 ноября 1988 г., определяет межремонтные сроки и примерные объемы ремонтов и ремонтно-реконструктивных преобразований.

В соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса РФ контроль за качеством выполняемых в ходе капитального ремонта работ осуществляется подрядной организацией и заказчиком. Еще одна возможная форма контроля выполнения предусмотренных капитальным ремонтом объемов и качества работ – утверждение общим собранием собственников «Акта ввода в эксплуатацию законченного капитальным ремонтом дома».

Немаловажно, что в договоре подряда на проведение капитального ремонта должен быть установлен гарантийный срок, в течение которого организация-подрядчик должна устранить выявленные недостатки. Если срок в договоре не установлен, то в соответствии со ст. 756 Гражданского кодекса РФ гарантийный срок составляет пять лет.

Порядок предоставления субсидий на капитальный ремонт

В 2011 году в соответствии с постановлением Правительства Москвы № 126-ПП от 12 апреля 2011 г. «О порядке предоставления субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2011 году» изменился порядок проведения капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

В целях реализации ст. 82 Закона города Москвы № 2 от 27 января 2010 г. «Основы жилищной политики города Москвы» Правительством Москвы утвержден порядок предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2011 году.

В связи с вышеуказанным постановлением исполнительная власть города (префектуры, управы) обязана обеспечить инициирование и содействие проведения собраний собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах для принятия решения по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы, а также оказывать содействие товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям в подготовке комплекта документов для получения субсидии на проведение капитального ремонта.

На префектуры также возложены полномочия по организации работы общественных комиссий для рассмотрения вопросов, связанных с организацией и выполнением работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах.

При этом ранее имевшие действие постановления Правительства Москвы о проведении капитального ремонта, такие как п. 13.2 постановления Правительства Москвы № 119-ПП от 9 февраля 2010 г. «О предварительных итогах выполнения Программы Правительства Москвы за 2009 год и Программе Правительства Москвы на 2010 год», и п. 3 постановления Правительства Москвы № 407-ПП от 18 мая 2010 г. «О признании утратившими силу п. 8 постановления Правительства Москвы № 892-ПП от 30 сентября 2008 г., п. 21 постановления Правительства Москвы № 50-ПП от 27 января 2009 г. и внесении изменений в постановление Правительства Москвы от 9 февраля 2010 г.», утратили силу.

Порядок предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах

Порядок предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах в 2011 году (Приложение 1 к постановлению Правительства Москвы № 126-ПП от 12 апреля 2011 г.)

Общие положения

1.1. Настоящий Порядок определяет правила предоставления субсидий из бюджета города Москвы товариществам собственников жилья, жилищным кооперативам и иным специализированным потребительским кооперативам, а также управляющим организациям на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы (далее – субсидии, капитальный ремонт).

1.2. Для целей настоящего Порядка понятие «капитальный ремонт» применяется в значении, установленном Федеральным законом № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

1.3. Субсидии предоставляются Департаментом капитального ремонта города Москвы в пределах объема бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных Департаменту бюджетом города Москвы на 2011 год на предоставление субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

1.4. Субсидии предоставляются в целях софинансирования расходов товариществ собственников жилья, жилищных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций (далее – организации) по:

- проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;
- разработке проектной документации;
- проведению государственной экспертизы проектной документации;
- осуществлению технического надзора;
- осуществлению авторского надзора.

1.5. Субсидия направляется на проведение следующих видов работ по капитальному ремонту:

- ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;
- утепление и ремонт фасадов;
- установка автоматизированных узлов управления потреблением тепловой энергией.

1.6. Субсидии предоставляются организациям в размере не более 95 % от общего

объема расходов на капитальный ремонт.

Предоставляемые субсидии носят целевой характер и не могут быть использованы на другие цели.

1.7. Предоставление субсидий осуществляется в случае, если многоквартирный дом не признан в установленном порядке аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, а также построен и принят в эксплуатацию до введения в действие Закона Российской Федерации № 1541-1 от 4 июля 1991 г. «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

1.8. Условиями предоставления субсидий являются:

а) истечение сроков минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами или наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов;

б) принятие собственниками помещений в установленном порядке решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме с указанием видов и объемов работ по капитальному ремонту в соответствии со ст. ст. 44, 45, 46 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации;

в) принятие собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и(или) заемных средств в объеме не менее 5 % стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы;

г) утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее – предварительная смета), сформированной в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации и правовыми актами города Москвы, а также техническими и сметными нормативами;

д) соблюдение платежной дисциплины собственниками помещений в многоквартирном доме: уровень собираемости платежей собственников помещений за последние шесть месяцев по оплате жилого помещения и коммунальных услуг должен составлять не менее 90 %;

е) отсутствие у организации просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации.

1.9. Предельный размер субсидии, предоставляемой организации, определяется Департаментом капитального ремонта города Москвы в соответствии с Методикой расчета предельного размера субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы, а также размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме, утвержденной приложением 1 к настоящему Порядку.

1.10. В случае если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме по заявленному виду работ проводился ранее полностью или частично за счет средств бюджета

города Москвы и сроки минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и(или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами не истекли, предельный размер субсидии рассчитывается без учета расходов на указанный вид работ.

1.11. Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, приходящиеся на долю помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы, осуществляются Департаментом капитального ремонта города Москвы в пределах объема бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, предусмотренных в бюджете города Москвы на предоставление субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах.

1.12. Эффективность использования субсидии оценивается на основе следующих показателей:

- количество и площадь отремонтированных многоквартирных домов с использованием субсидии;
- доля отремонтированных многоквартирных домов и их площади в общем количестве предусмотренных к капитальному ремонту многоквартирных домов и их площади.

Организация приема и рассмотрения заявок на предоставление субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

2.1. Для получения субсидии организация в срок с 18 апреля 2011 года по 18 мая 2011 года представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы заявку по форме, утверждаемой Департаментом, с приложением документов, указанных в приложении 2 к настоящему Порядку.

В случае необходимости Департамент капитального ремонта города Москвы вправе запрашивать у организации, подавшей заявку, дополнительные сведения и информацию по многоквартирному дому и проектной документации, направлять представителя непосредственно на объект капитального ремонта в целях проверки данных, представленных организацией.

2.2. Департамент капитального ремонта города Москвы:

2.2.1. Утверждает форму и порядок представления заявки на получение субсидии.

2.2.2. Обеспечивает публикацию на своем официальном сайте и на официальном сайте Департамента города Москвы по конкурентной политике объявления о приеме заявок, в котором должны быть указаны:

- цели и категории получателей субсидий;
- срок приема заявок;
- требования по составу и содержанию подаваемых в составе заявок документов;
- время и место приема заявок;
- срок и порядок рассмотрения заявок и принятия решений о предоставлении субсидий;
- информация о порядке распределения, в т. ч. критериями оценки заявок, и предоставления субсидий;
- результаты рассмотрения заявок и отбора организаций для предоставления субсидий, в том числе:

2.2.3. Обеспечивает прием и регистрацию заявок.

2.2.4. Проводит анализ состава и оформления представленных документов на соответствие требованиям приложения 2 к настоящему Порядку.

2.3. Департамент капитального ремонта города Москвы в 10-дневный срок с момента регистрации заявки уведомляет организацию, подавшую заявку, о принятии заявки к рассмотрению или мотивированном отказе в ее рассмотрении.

Основанием для отказа в приеме заявки к рассмотрению является несоответствие заявки и прилагаемых к ней документов требованиям настоящего Порядка.

2.4. Заявитель в двухнедельный срок после принятия Департаментом капитального ремонта города Москвы решения об отказе в приеме заявки к рассмотрению вправе повторно подать доработанную заявку на получение субсидии, но не позднее срока окончания приема заявок, установленного пунктом 2.1 настоящего Порядка.

2.5. Для рассмотрения заявок на получение субсидий и отбора организаций для предоставления субсидий Департаментом капитального ремонта города Москвы создается комиссия.

2.6. Состав комиссии и порядок ее работы устанавливается руководителем Департамента капитального ремонта города Москвы.

2.7. Для выделения субсидий заявки оцениваются и распределяются комиссией в соответствии с критериями ранжирования, определенными приложением 3 к настоящему Порядку.

Заявке, имеющей наибольшее значение оценки, присваивается категория 1.

2.8. Субсидии выделяются организациям, заявкам которых присвоены наибольшие значения оценки.

Количество организаций, отобранных для предоставления субсидий, определяется исходя из расчетного предельного размера субсидии и предусмотренного на предоставление субсидий объема бюджетных ассигнований.

2.9. Решение о предоставлении субсидии и ее размере принимается Департаментом капитального ремонта города Москвы на основании заключения комиссии.

Департамент капитального ремонта города Москвы в 5-дневный срок после принятия решения о предоставлении субсидии направляет организациям, заявки которых приняты для рассмотрения, уведомление о ее предоставлении с указанием размера субсидии или отказ в ее предоставлении.

2.10. Основанием для отказа в предоставлении субсидии является ограничение числа заявок, занимающих в ранжированном списке места начиная с первого, для которых сумма запрашиваемых субсидий не превышает объем бюджетных ассигнований, предусмотренных на цели предоставления субсидий в бюджете города Москвы на 2011 год.

2.11. На основании заявок, по которым принято решение о предоставлении субсидий, Департаментом капитального ремонта города Москвы формируется и до 1 июня 2011 года утверждается Адресная программа по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах города Москвы (далее – Адресная программа) с учетом размера средств, предусмотренных на эти цели в бюджете города Москвы.

Адресная программа должна содержать:

– перечень многоквартирных домов, на капитальный ремонт которых предоставляются субсидии;

– информацию о размерах субсидий;

– информацию об объемах финансирования собственниками помещений затрат на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Порядок предоставления субсидий и контроль над их расходованием

3.1. Предоставление субсидий осуществляется на основании соглашения, заключаемого между организацией, заявка которой отобрана для предоставления субсидии, и Департаментом капитального ремонта города Москвы (далее – соглашение).

Соглашение составляется по форме, установленной приложением 4 к настоящему Порядку.

Проект соглашения о предоставлении субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджета города Москвы направляется Департаментом капитального ремонта города Москвы заявителю одновременно с уведомлением, указанным в п. 2.9 настоящего Порядка.

3.2. В течение десяти календарных дней с момента получения уведомления о предоставлении субсидий и проекта Соглашения организация представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы подписанное Соглашение.

3.3. Организация, с которой заключено Соглашение, в течение 30 рабочих дней с момента заключения Соглашения направляет в Департамент капитального ремонта города Москвы:

3.3.1. Уведомление об открытии в кредитном учреждении отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий (далее – отдельный банковский счет), с указанием реквизитов, а также выписку со счета о наличии на нем денежных средств в размере взятых собственниками помещений обязательств по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5 % стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы, на дату, не превышающую пять рабочих дней с момента подписания Соглашения. Перечень кредитных организаций определяется Департаментом капитального ремонта города Москвы на основании ч. 6.1 ст. 20 Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

3.3.2. Заверенную копию договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых с использованием субсидий (далее – договор подряда).

3.3.3. Заверенную копию договора на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.3.4. Заверенную копию проектной документации.

3.4. В течение десяти рабочих дней после представления организацией, отобранной для предоставления субсидии, документов в соответствии с п. 3.3 настоящего Порядка, Департамент капитального ремонта города Москвы уведомляет организацию о возможности начала работ, а также обеспечивает перечисление средств в объеме, равном размеру затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, в соответствии с приложением 1 к настоящему Порядку.

Открытие работ в многоквартирном доме оформляется организацией – получателем субсидий Актом, форма которого утверждается Департаментом капитального ремонта города Москвы. Копия Акта открытия работ в многоквартирном доме представляется в Департамент капитального ремонта города Москвы в течение семи рабочих дней после уведомления о возможности начала работ.

3.5. В случае непредставления организацией в установленном порядке документов (пп. 3.2, 3.3) или несоответствия представленных документов условиям настоящего Порядка Департамент капитального ремонта города Москвы принимает решение об отказе в открытии финансирования данной организации. В течение семи рабочих дней после принятия такого решения Департамент капитального ремонта города Москвы направляет указанной организации соответствующее уведомление.

3.6. В течение пяти рабочих дней после приемки организацией выполнения отдельных видов (этапов) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с проектной документацией Департамент капитального ремонта города Москвы принимает от организации следующие документы:

– Отчетность по капитальному ремонту многоквартирных домов на основании данных учета по формам КС-2 и КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России № 100 от 11 ноября 1999 г. «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» в двух экземплярах;

– счет в двух экземплярах;

– счет-фактуру в двух экземплярах.

3.7. Департамент капитального ремонта города Москвы в течение пяти рабочих дней обеспечивает перечисление субсидий в объеме, не превышающем 70 % от размера субсидий, на банковский счет (п. 3.3.1) после получения указанных в п. 3.6 документов.

3.8. После завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме Департамент капитального ремонта города Москвы принимает от получателей субсидий акт приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (далее – акт) в четырех экземплярах и обеспечивает перечисление оставшейся суммы субсидии на банковский счет (п. 3.3.1). Акт утверждается общим собранием собственников помещений в многоквартирных домах в течение пяти рабочих дней со дня приемки комиссией законченных ремонтных объектов. Форма акта утверждается Департаментом капитального ремонта города Москвы.

3.9. Перечисление средств (пп. 3.7, 3.8) не осуществляется в случаях превышения объемов или стоимости работ, изменения видов работ, определенных в проектной документации.

3.10. В течение пяти рабочих дней после получения на расчетный счет субсидии (пп. 3.7, 3.8) организация представляет в Департамент капитального ремонта города Москвы копию платежного поручения об оплате выполненных работ с отметкой банка.

3.11. Если стоимость фактически выполненных работ по договору подряда снизилась по сравнению со стоимостью, указанной в проектной документации, то сумма субсидий пропорционально уменьшается.

3.12. Предоставление субсидий приостанавливается в случае:

– непредставления организацией отчетности и документов, установленных настоящим Порядком;

– неисполнения организацией принятого обязательства по финансированию капитального ремонта за счет собственных и (или) заемных средств.

3.13. Основаниями для одностороннего расторжения Департаментом капитального ремонта города Москвы Соглашения являются:

– несоблюдение организацией требований п. 3.3 настоящего

Порядка;

- объявление несостоятельности (банкротства), ликвидации или реорганизации организации;
- нецелевое использование организацией предоставленных субсидий;
- неиспользование организацией предоставленных субсидий в установленный Соглашением срок;
- неисполнение или ненадлежащее исполнение организацией обязательств, предусмотренных Соглашением.

3.14. Объем неиспользованных субсидий подлежит распределению между организациями, следующими за организациями, отобранными для предоставления субсидий, в порядке, указанном в пп. 2.7–2.9 настоящего порядка, по решению Департамента капитального ремонта города Москвы.

Порядок возврата субсидий в случае нарушения условий, установленных при их предоставлении

4.1. Средства собственников помещений в многоквартирном доме и предоставленные за счет средств бюджета города Москвы субсидии должны использоваться на цели, указанные в настоящем Порядке, в соответствии с объемами и видами работ, определенными проектной документацией и с учетом выполнения условий Соглашения.

4.2. Возврат субсидий осуществляется в следующем порядке:

4.2.1. Департамент капитального ремонта города Москвы в

течение семи календарных дней с момента выявления нецелевого использования субсидий и нарушения организацией условий предоставления субсидий прекращает предоставление субсидий и направляет организации требование о возврате субсидий в бюджет города Москвы.

4.2.2. Требование о возврате субсидий в случае ее нецелевого использования и нарушения условий, установленных при предоставлении субсидий, должно быть исполнено организацией в течение

10 календарных дней с момента получения указанного требования.

Методика расчета предельного размера субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы, а также размера участия в финансировании капитального ремонта собственников помещений в многоквартирном доме

1. Удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме рассчитываются как:

$$Уз = C_0 / S_0,$$

где $Уз$ – удельные затраты собственников помещений на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, руб./кв. м;

C_0 – стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (определяется в соответствии со сметой или на основе утвержденной Уполномоченным органом предельной стоимости проведения капитального ремонта общего имущества в расчете на один квадратный метр общей площади помещений, умноженной на общую площадь помещений), руб.;

S_0 – общая площадь помещений в многоквартирном доме (рассчитывается по данным технических паспортов помещений как сумма общих площадей всех жилых и нежилых помещений в доме, за исключением помещений, входящих в состав общего имущества

собственников помещений), кв. м.

2. Затраты собственника (собственников) каждого жилого помещения на капитальный ремонт рассчитываются как:

$$Зж (Зж.г.) = Уз \times SX \times (Дс / 100 \%),$$

где $Зж$ – затраты на капитальный ремонт, приходящиеся на собственника (собственников) жилого помещения в многоквартирном доме, в том числе для помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы (Зж.г.), руб.;

$Бж$ – общая площадь жилого помещения собственника (собственников), кв. м;

$Дс$ – доля участия собственников жилых помещений в оплате работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (не менее 5 %), в процентах.

3. Предельный размер субсидии определяется по формуле:

$$Pc = \text{Sum}Sж \cdot Ч \cdot Уз \cdot Ч (100 \% - Дс) / 100 \% + \text{Sum}Зж.г.,$$

где Pc – предельный размер субсидии на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, руб.;

$\text{Sum}Sж$ – сумма площадей жилых помещений собственников, кв. м.

4. Размер затрат собственников нежилых помещений составляет 100 % затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей данных собственников в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, и рассчитывается как:

$$Зн = Sh \times Уз,$$

где $Зн$ – затраты на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, приходящиеся на собственника (собственников) нежилого помещения в многоквартирном доме, руб.;

Sh – общая площадь нежилого помещения собственника (собственников), кв. м.

5. Размер затрат из бюджета города Москвы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме определяется как сумма предельного размера субсидий на проведение капитального ремонта и затрат на капитальный ремонт помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы.

6. Стоимость капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (Co) определяется как сумма расходов на проектные и изыскательские работы (обследования), связанные с проведением капитального ремонта, осуществление технического надзора и авторского надзора, закупки строительных материалов, инженерно-технического оборудования и производство работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, входящих в перечень работ согласно п. 3.3 настоящего Порядка. В этих целях формируется предварительная смета расходов в соответствии с правовыми актами Российской Федерации и города Москвы. Предварительная смета расходов должна быть утверждена общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме. Предварительная смета расходов может быть составлена сторонней организацией по запросу Заявителя.

7. Расчет суммы запрашиваемых субсидий должен содержать расчеты по п. 3 и таблицу.

Расчет размера участия в финансировании капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме

Вид и № помещения	Собственник помещения (Ф.И.О. гражданина, наименование юридического лица, наименование органа власти субъекта РФ, РФ)	Общая площадь помещения (кв. м)	№ свидетельства о праве собственности	Затраты на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (без учета размера субсидий на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме), руб.	Размер субсидии, руб.
1	2	3	4	5	6
Нежилое помещение				Зж = Зн = Зн =	
Итого общая площадь помещений:				Итого общие расходы собственников помещений в доме (So):	Итого размер субсидий:

Руководитель _____ (Ф.И.О.) _____ (подпись)

(ТСЖ, ЖК, СПК, УК) Печать

Документы, необходимые для подачи заявки

1. Заверенные Заявителем копии документов, подтверждающих выбор и реализацию способа управления многоквартирным домом (протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе способа управления многоквартирным домом – управление управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, свидетельство о регистрации юридического лица, устав, протокол об избрании председателя правления, доверенность руководителя управляющей организации).

2. Заверенная Заявителем копия протокола (выписка из протокола, заверенная председателем собрания) общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего решения по следующим вопросам:

– о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, в том числе утверждении видов, объемов и сроков проведения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме (решение должно быть принято не менее чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в доме);

– об утверждении предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, в том числе по видам работ;

– о долевом финансировании капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме в размере не менее пяти процентов стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы;

– об участии в Адресной программе.

3. Заключение (по результатам обследования) по техническому состоянию конструкций, элементов, систем инженерного оборудования многоквартирного дома по форме, утвержденной Уполномоченным органом, или предписание органа регионального

государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов.

4. Расчет суммы запрашиваемых субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с приложением 3 к настоящему Порядку.

5. Сведения о поступлении платы за жилые и нежилые помещения и коммунальные услуги (уровень собираемости платежей собственников помещений) не менее чем за шесть месяцев до даты подачи Заявки, размер задолженности.

6. Справка из территориальной инспекции Управления Федеральной налоговой службы, в которой Заявитель состоит на учете в качестве налогоплательщика, об отсутствии у Заявителя просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды.

7. Опись документов в двух экземплярах.

Критерии ранжирования очередности субсидирования капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2011 году

№ п/п	Наименование критерия	Кол-во баллов	Коэффициент весомости
1	2	3	4
1.	Финансовые критерии Доля финансирования за счет собственных и(или) заемных средств собственников помещений в стоимости работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в собственности города Москвы		
1.1.	5%	2	0,25
1.2.	От 6 до 9%	6	
1.3.	От 10 до 13%	7	
1.4.	От 14 до 17%	8	
1.5.	От 18 до 21%	9	
1.6.	От 22% и выше	10	
2.	Финансовая дисциплина собственников помещений в многоквартирном доме – уровень сбора платы за жилищно-коммунальные услуги		

1	2	3	4
2.1.	От 90 до 95%	1	0,05
2.2.	Более 95%	2	
Технические критерии			
3.	Год ввода в эксплуатацию многоквартирного дома		
3.1.	До 1965	10	0,15
3.2.	С 1965 по 1969	8	
3.3.	С 1970 по 1974	6	
3.4.	С 1975 по 1979	4	
3.5.	С 1980 по 1984	2	
3.6.	С 1985 по 1991	1	
4.	Количество инженерных систем <*>, предлагаемых к замене, и конструктивных элементов, предлагаемых к ремонту		
4.1.	10 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	10	0,1
4.2.	9 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	9	
4.3.	8 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	8	
4.4.	7 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	7	
4.5.	6 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	6	
4.6.	5 инженерных систем (конструктивных элементов) <*>	5	
4.7.	4 инженерные системы (конструктивных элемента) <*>	4	
4.8.	3 инженерные системы (конструктивных элемента) <*>	3	
4.9.	2 инженерные системы (конструктивных элемента) <*>	2	
4.10.	1 инженерная система (конструктивный элемент) <*>	1	
		0	0,15

1	2	3	4
5.	Наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов		
5.1.	Отсутствует	2	
5.2.	Имеется		
6.	Запланированные работы по повышению энергоэффективности		
6.1.	Утепление фасада, замена всех окон в доме на энергоэффективные (окна в квартирах меняются за счет средств собственников), замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	10	0,2
6.2.	Утепление фасада, замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	7	
6.3.	Замена системы отопления с устройством системы автоматического регулирования и пониженной теплоотдачей отопительных приборов	4	
6.4.	Прочие энергосберегающие мероприятия, не определенные в пп. 6.1–6.3	1	
	Итого	min – 6 max – 44	1

<*> Перечень инженерных систем и конструктивных элементов, учитываемых при рассмотрении заявок (нормативные сроки эксплуатации):

1. Кровельное покрытие (мягкая кровля — 15 лет, металлическая кровля – 30 лет).
2. Центральное отопление – 30 лет.
3. Горячее водоснабжение – 25 лет.
4. Холодное водоснабжение – 30 лет.
5. Канализация (чугунные трубы – 45 лет, ПВХтрубы – 60 лет).
6. Внутридомовое электрооборудование – 30 лет.
7. Лифтовое оборудование – 25 лет.
8. Внутренний водосток – 20 лет.
9. Пожарный водопровод – 30 лет.
10. Газопровод – 20 лет.

<***> В случае неистечения на год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме нормативного срока эксплуатации инженерной системы (конструктивного элемента) или отсутствия инженерной системы в доме к количеству баллов прибавляется количество баллов, равное количеству таких инженерных систем (конструктивных элементов).

Соглашение о предоставлении субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств бюджета города Москвы

Москва «__» _____ г.

Департамент капитального ремонта города Москвы, именуемый в дальнейшем «Департамент», в лице _____, действующего на основании _____, с одной стороны, и _____ (наименование управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), именуемый в дальнейшем «Получатель субсидий», в лице _____, действующего на основании _____, с другой стороны, вместе именуемые «Стороны», заключили настоящее Соглашение (далее – Соглашение) о нижеследующем.

1. Предмет Соглашения

1.1. Настоящее Соглашение в соответствии с постановлением Правительства г. Москвы от _____ № _____ определяет взаимодействие Департамента и Получателя субсидий при предоставлении субсидий, предусмотренных Уполномоченному органу статьей расходов _____.

1.2. Субсидии предоставляются на безвозмездной и безвозвратной основе на условиях долевого финансирования расходов собственников помещений в многоквартирном доме на осуществление капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме по адресу: _____, включенного в Адресную программу по проведению капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах города Москвы (далее – Адресная программа) согласно приложению к настоящему Соглашению.

1.3. Предоставляемая субсидия имеет целевое назначение и не может быть использована в целях, не предусмотренных в пункте 1.2 настоящего Соглашения.

1.4. Сумма субсидии составляет _____ руб. Сумма субсидии уточняется по результатам разработки проектной документации.

2. Условиями предоставления субсидии являются:

2.1. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах осуществляется в соответствии с Порядком предоставления из бюджета города Москвы субсидий на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.2. Истечение сроков минимальной продолжительности нормативной эксплуатации конструктивных элементов здания и (или) внутридомовых инженерных систем в соответствии с действующими нормами или наличие заключения специализированной организации (по результатам обследования) о необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме или наличие предписаний органа регионального государственного контроля (надзора) об устранении нарушений требований законодательства о содержании и ремонте многоквартирных домов.

2.3. Принятие собственниками помещений решения о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с указанием видов и объемов работ по капитальному ремонту в соответствии со ст. ст. 45, 46 и 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

2.4. Принятие собственниками помещений обязательства по финансированию капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5 % стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности

города Москвы.

2.5. Утверждение общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме предварительной сметы расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.

2.6. Соблюдение платежной дисциплины собственниками помещений в многоквартирном доме: уровень собираемости платежей собственников помещений за последние шесть месяцев по оплате жилого помещения и коммунальных услуг должен составлять не менее 90 %.

2.7. Отсутствие у Заявителя просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды.

2.8. Согласование с Департаментом проектной документации и акта приемки работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с Адресной программой.

2.9. Открытие Получателем субсидии в кредитных учреждениях отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий.

3. Обязанности Сторон

3.1. Получатель субсидии обязан:

3.1.1. Заключение:

– договор на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, расположенного по адресу: _____ (далее – Договор подряда);

– договор на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.

3.1.2. В течение 30 рабочих дней после заключения настоящего Соглашения представить в Департамент:

– уведомление об открытии в кредитном учреждении отдельного банковского счета, предназначенного для перечисления субсидий (далее – отдельный банковский счет), с указанием реквизитов, а также выписку со счета о наличии на нем денежных средств в размере взятых собственниками помещений обязательств по финансированию капитального ремонта за счет собственных и (или) заемных средств в объеме не менее 5 % стоимости капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме, приходящейся на долю площади собственников помещений, за исключением площадей, находящихся в государственной собственности города Москвы, на дату, не превышающую пять рабочих дней с момента подписания настоящего Соглашения. Перечень кредитных организаций определяется Уполномоченным органом на основании части 6.1 статьи 20 Федерального закона № 185-ФЗ от 21 июля 2007 г. «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»;

– заверенную копию договора на выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, финансируемых с использованием субсидий (далее – договор подряда);

– заверенную копию договора на проведение технического надзора за выполнением капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме;

– заверенную копию проектной документации, согласованной уполномоченным на проведение государственной экспертизы органом (при необходимости проведения такой

экспертизы в соответствии с Градостроительным кодексом РФ), а также Департаментом капитального ремонта города Москвы.

3.1.3. В течение семи рабочих дней после уведомления Департаментом о возможности начала работ предоставить в Департамент копию Акта открытия работ в многоквартирном доме.

3.1.4. В течение пяти рабочих дней после приемки Получателем субсидий выполнения отдельных видов (этапов) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в соответствии с проектной документацией представить в Департамент для согласования:

– Отчетность по капитальному ремонту многоквартирных домов на основании данных учета по формам КС-2 и КС-3, утвержденным постановлением Госкомстата России № 100 от 11 ноября 1999 г. «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету работ в капитальном строительстве и ремонтно-строительных работ» в двух экземплярах;

– счет в двух экземплярах;

– счет-фактуру в двух экземплярах.

3.1.5. В течение семи рабочих дней после завершения работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в полном объеме предоставить в Департамент утвержденный общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме Акт приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома.

3.1.6. Осуществлять возврат денежных средств в бюджет города Москвы в случаях и порядке, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации.

3.1.7. В течение пяти рабочих дней после получения на расчетный счет части субсидии Получатель субсидий предоставляет в Департамент копию платежного поручения об оплате выполненных работ с отметкой банка.

3.1.8. При проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме обеспечить выполнение работ в полном соответствии с проектной документацией.

3.2. Департамент обязан:

3.2.1. В течение десяти рабочих дней рассмотреть указанные в п. 3.1.2 Соглашения документы и направить Получателю субсидии уведомление о возможности начала работ, а также обеспечить перечисление средств в объеме, равном размеру затрат на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяемых долей города Москвы в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

3.2.2. Рассмотреть указанные в пункте 3.1.4 Соглашения документы и вернуть Получателю субсидий один экземпляр с отметкой о согласовании Департаментом.

3.2.3. В течение пяти рабочих дней с даты получения документов (п. 3.1.4) обеспечить перечисление бюджетных средств в объеме, не превышающем 70 % от размера субсидий, на отдельный банковский счет Получателя субсидий.

3.2.4. В течение пяти рабочих дней с даты получения Акта приемки законченного капитальным ремонтом многоквартирного дома (п. 3.1.5) обеспечить перечисление бюджетных средств в объеме не менее 30 % от размера субсидий на отдельный банковский счет Получателя субсидий.

4. Права Сторон

4.1. Департамент вправе:

4.1.1. Осуществлять контроль над выполнением условий предоставления субсидий.

4.1.2. Осуществлять проверку деятельности Получателя субсидий по вопросам, связанным с исполнением Соглашения.

4.1.3. Уменьшить размер предоставляемой субсидии в случае уменьшения в установленном порядке (недостаточности) лимитов бюджетных обязательств.

4.1.4. В одностороннем порядке расторгнуть настоящее Соглашение в случаях:

– несоблюдения Получателем субсидий требований п. 3.1.2 настоящего Соглашения;

– объявления несостоятельности (банкротства), ликвидации или реорганизации товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, управляющей организации;

– нецелевого использования Получателем субсидий предоставленных субсидий;

– неиспользование Получателем субсидий предоставленных субсидий в установленный настоящим Соглашением срок;

– неисполнения или ненадлежащего исполнения Заявителем обязательств, предусмотренных Соглашением о предоставлении субсидий.

4.2. Получатель субсидий вправе:

4.2.1. Получать субсидии за счет средств бюджета города Москвы при выполнении условий ее предоставления, установленных правовыми актами Правительства Москвы и настоящим Соглашением.

4.2.2. Получать имеющуюся в Департаменте информацию, касающуюся вопросов предоставления субсидий, указанных в пункте 1 Соглашения.

5. Ответственность Сторон

5.1. Ответственность по Соглашению Стороны несут в порядке и по основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

5.2. Департамент не несет ответственности по обязательствам Получателя субсидий, по заключенным Получателем субсидии договорам (за исключением настоящего Соглашения).

5.3. В случае нарушения условий, указанных в настоящем Соглашении, Получатель субсидий несет ответственность в виде возврата полученных субсидий в бюджет города Москвы. В случае невыполнения (ненадлежащего выполнения) в установленный срок требования Департамента о возврате субсидий на сумму субсидий начисляются пени в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на момент просрочки, за каждый календарный день просрочки.

5.4. Получатель субсидий в соответствии с законодательством Российской Федерации несет ответственность за достоверность и полноту сведений, представляемых в Уполномоченный орган в соответствии с пунктом 2 Соглашения.

6. Форс-мажор

6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение обязательств по настоящему Соглашению, если оно явилось следствием обстоятельств непреодолимой силы и если эти обстоятельства повлияли на исполнение настоящего Соглашения.

Срок исполнения обязательств по настоящему Соглашению продлевается соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства, а также последствия, вызванные этими обстоятельствами.

6.2. Сторона, для которой создалась невозможность исполнения обязательств по настоящему Соглашению вследствие обстоятельств непреодолимой силы, должна известить

другую Сторону в письменной форме без промедления о наступлении этих обстоятельств, но не позднее 10 (десяти) дней с момента их наступления. Извещение должно содержать данные о наступлении и характере указанных обстоятельств и о возможных их последствиях. Сторона должна также без промедления не позднее

10 дней известить другую Сторону в письменной форме о прекращении этих обстоятельств.

7. Заключительные положения

7.1. Любые дополнения и изменения к Соглашению считаются действительными, если они оформлены в письменном виде и подписаны Сторонами.

7.2. Соглашение вступает в силу с момента его подписания и действует до 31 декабря 2011 года.

7.3. Все споры, которые могут возникнуть при исполнении Соглашения, Стороны решают путем переговоров. При недостижении согласия споры решаются в судебном порядке.

7.4. Соглашение может быть расторгнуто по соглашению сторон, а также в соответствии с пунктом 4.1.4 настоящего Соглашения.

7.5. Соглашение составлено в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из Сторон.

Приложения к Соглашению:

8. Реквизиты и подписи Сторон.

Информация о многоквартирном доме, включенном в адресную программу

Информация о многоквартирном доме, включенном в адресную программу

ПО _____

(наименование получателя субсидий)

№ п/п	Адрес многоквартирного дома	Год ввода в эксплуатацию	Год последнего комплексного капитального ремонта	Группа капитальности	Площадь помещений, кв. м			Планируемый перечень работ по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме	Стоимость капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, тыс. руб.	в том числе за счет средств		Удельная стоимость капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, тыс. руб./ кв. м общей площади помещений в МКД	
					общая площадь МКД, всего	в том числе жилых				всего	за счет предоставленной субсидии из бюджета города Москвы		ТСЖ, жилищных или иных специализированных потребительских кооперативов либо собственников помещений в МКД
						всего	в том числе жилых, находящихся в собственности граждан						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	

От Уполномоченного органа _____

От Получателя субсидий _____

Нормативы предельных затрат на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах на 2011 год, осуществляемых с привлечением субсидий

Таблица

№ п/п	Наименование работ	Единица измерения, тыс. руб.	Предельная стоимость
1	2	3	4
1	Фасад		
1.1	Ремонт фасада (кирпичные, панельные, блочные дома)	кв. м общей площади фасада дома	0,420
1.2	Ремонт оштукатуренного фасада	кв. м общей площади фасада дома	0,775
1.3	Утепление фасада с применением системы навесного фасада	кв. м общей площади фасада дома	3,150
1.4	Утепление фасада с применением системы с тонким наружным штукатурным слоем	кв. м общей площади фасада дома	2,110
2	Окна (в местах общего пользования)		
2.1	Замена оконных и дверных балконных блоков	кв. м блоков	5,975
3	Чердачное помещение		
3.1	Утепление перекрытия последнего этажа	кв. м чердачного помещения	0,975
4	Входные двери		
4.1	Замена входных дверей в подъезды, подвалы, мусорокамеры, техподполья и пр. на металлические двери в энергосберегающем исполнении	кв. м дверей	7,620
5	Водосточная система		
5.1	Замена труб внутреннего водостока	кв. м общей площади помещений	0,082
5.2	Замена системы наружного водостока	кв. м общей площади помещений	0,040
6	Кровля		
6.1	Ремонт плоской кровли с «мягким» наплавляемым гидроизоляционным покрытием	кв. м кровли	1,287
6.2	Ремонт скатной кровли с металлическим покрытием	кв. м кровли	1,420

6.3	Замена стропильной системы	кв. м площади проекции	1,370
7	Система центрального отопления		
7.1	Замена стояков ц/о с отопительными приборами	кв. м общей площади помещений	0,670
7.2	Замена трубопроводов ц/о (подвал, чердак) с их теплоизоляцией и заменой запорной арматуры*	кв. м подвала	0,875
7.3	Установка балансировочных клапанов на стояки ц/о	1 стояк	9,655
7.4	Устройство общедомового узла учета потребления тепловой энергии системой ц/о	узел	185,000
7.5	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность до 0,4 Гкал/час)	узел	725,000
7.6	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность от 0,4 Гкал/час до 0,7 Гкал/час)	узел	850,000
7.7	Установка автоматизированного узла управления системой ц/о (тепловая мощность от 0,7 Гкал/час до 1,0 Гкал/час)	узел	975,000
7.8	Устройство помещения для узла управления (узла учета)	1 узел	60,000
7.9	Устройство (замена) посекционных балансировочных узлов	1 узел	125,500
7.10	Устройство системы поквартирного учета теплоснабжения и передачи данных по теплоснабжению	кв. м общей площади помещений	0,145
8	Система холодного водоснабжения		
8.1	Замена стояков в квартирах с изоляцией и установкой запорной арматуры на выпусках	кв. м общей площади помещений	0,125
8.2	Замена разводящих трубопроводов в подвале с изоляцией и запорной арматурой на отводах	кв. м подвала	0,425
9	Система горячего водоснабжения		
9.1	Замена стояков в квартирах (с установкой полотенцесушителей, изоляцией и установкой запорной арматуры на отводах)	кв. м общей площади помещений	0,160

9.2	Замена разводящих трубопроводов в подвале (чердаке) с изоляцией и запорной арматурой на отводах	кв. м подвала	0,515
9.3	Установка регуляторов давления на отводах от стояков	1 квартира	2,750
10	Система вентиляции		
10.1	Ремонт вентиляционных коробов и каналов на чердаке и выпусков на кровле	кв. м общей площади помещений	0,035
11	Система пожарного водопровода		
11.1	Замена шкафа пожарного	1 шт.	4,230
11.2	Замена пожарного трубопровода	п.м	1,875
12	Система электроснабжения		
12.1	Замена вводно-распределительного устройства	1 шт.	235,450
12.2	Замена этажного распределительного шкафа	1 шт.	16,430
12.3	Замена магистралей (стояки)	кв. м общей площади помещений	0,120
12.4	Замена общедомовой системы освещения	кв. м общей площади помещений	0,195
13	Система ДУ и ППА		
13.1	Установка дымовыпускного клапана и вентилятора со сменой вентиляционных решеток	1 подъезд	95,500
13.2	Ремонт вентиляционных решеток, электрооборудования	1 этаж (в каждом подъезде)	12,300
14	Система канализации		
14.1	Замена системы канализации (стояки)	кв. м общей площади помещений	0,095
14.2	Замена системы канализации (подвал)	кв. м подвала	0,450
15	Система газоснабжения		
15.1	Замена системы наружного газопровода	кв. м общей площади застройки	1,340
15.2	Замена системы внутреннего газопровода	кв. м общей площади помещений	0,395
16	Лифтовое оборудование		
16.1	Замена лифта г/п 400 кг с количеством остановок лифта, равным 9	шт.	1367,000
16.2	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки	остановка	68,500

	лифта г/п 400 кг (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.1)		
16.3	Замена лифта г/п 630 кг с количеством остановок лифта, равным 9	шт.	1535,000
16.4	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки лифта г/п 630 кг (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.3)	остановка	72,000
16.5	Замена лифта г/п 630 кг с количеством остановок лифта, равным 16 (лифт для пожарных)	шт.	2356,000
16.6	Стоимость работ по устройству одной дополнительной остановки лифта (добавляется или вычитается из стоимости п. 16.5)	остановка	97,300
16.7	Перенос машинного помещения на крышу с устройством нового машинного помещения	шт.	280,000
17	Отдельные конструктивные элементы		
17.1	Ремонт козырьков над входами	кв. м козырька	2,786
17.2	Ремонт и восстановление балконных плит	кв. м общей площади балконов	2,630
17.3	Смена балконных плит на консоли	кв. м балкона	11,500
17.4	Ремонт отмостки	кв. м отмостки	0,460
17.5	Ремонт входов в подвалы	на каждые 0,5 м высоты лестницы	16,500
17.6	Ремонт прямков	прямо́к объемом 1 куб. м	3,500
17.7	Ремонт подвального помещения	кв. м подвала	0,610
18	Разработка проектной документации	кв. м общей площади помещений	0,145

Ресурсоснабжающая организация

Ресурсоснабжающая организация – юридическое лицо, независимо от организационно-правовой формы, осуществляющее продажу коммунальных ресурсов.

В соответствии со ст. 161 Жилищного кодекса существует три способа управления многоквартирным домом:

1. Управление управляющей организацией.
2. Управление товариществом собственников жилья.
3. Непосредственное управление собственниками помещений.

Управление управляющей организацией представляет собой передачу прав по управлению многоквартирным домом специализированной организации: ГУП ДЕЗ или частной управляющей компании. При выборе данного способа управления, в соответствии со ст. 162 ЖК РФ, управляющая организация заключает с собственниками помещений договор на управление многоквартирным домом на срок от 1 до 5 лет.

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, объединение жителей дома – собственников жилых и нежилых помещений для совместного управления. Деятельность по управлению многоквартирным домом осуществляется общим собранием собственников помещений (по наиболее важным вопросам) и правлением ТСЖ, в свою очередь избираемом на общем собрании собственников помещений.

При непосредственном управлении собственниками помещений договоры с ресурсоснабжающими организациями заключаются каждым собственником отдельно, а все вопросы управления решаются на общем собрании собственников помещений. В связи с особенностями жилищного фонда и системы ресурсо-снабжения данный способ в городе Москве неприменим.

Во всех многоквартирных домах в соответствии с кодексом должны быть проведены общие собрания собственников жилых и нежилых помещений с целью выбора одного из вышеуказанных способов управления.

26 декабря 2005 года были внесены изменения в Федеральный закон «О введении в действие Жилищного кодекса РФ». В соответствии с этими изменениями срок проведения общих собраний по выбору способов управления многоквартирным домом перенесен на 1 января 2007 года (ранее был установлен срок до 1 марта 2006 г.).

Порядок проведения общего собрания собственников регламентируется главой 6 Жилищного кодекса РФ.

Этапы проведения общего собрания по выбору способа управления многоквартирного дома:

1. Сбор следующей документации: экспликация и технический паспорт БТИ на дом, данные о собственниках жилых и нежилых помещений (выписка из ЕГРП, данные ЕИРЦ и данные Департамента имущества г. Москвы). Расчет долей участия собственников помещений в общем имуществе в многоквартирном доме по следующей формуле:

$$Skb \times 100\%$$

Доля =

$$S3$$

где

Доля – доля участия (в%) собственника квартиры,

Skb – площадь квартиры,

$S3$ – площадь по зданию.

Примечание: в соответствии со ст. 36 ЖК РФ к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относятся помещения, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме (лестницы, лифтовые шахты, чердаки и подвалы, в которых имеется инженерное оборудование, обслуживающее более одного помещения в данном доме и т. п.).

2. Уведомление всех собственников помещений о форме, дате и повестке дня собрания. Уведомление может вручаться собственнику лично в руки под расписку или заказным почтовым отправлением. Все собственники должны быть уведомлены об общем собрании не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В отношении муниципальных квартир собственником выступает Управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда округов города Москвы.

В отношении муниципальных нежилых помещений собственником выступает Центральное территориальное агентство Департамента имущества г. Москвы. В соответствии со ст. 45 и 47 ЖК РФ голосование может проводиться в форме как очного, так и заочного голосования. На повестку дня собрания по выбору способа управления выносятся вопросы: о составе счетной комиссии и о выборе способа управления.

3. Процент голоса одного собственника на общем собрании по выбору способа управления многоквартирным домом определяется долей его участия в общем имуществе. Собрание считается состоявшимся, если в нем приняло участие более 50 % от общего числа собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания собственников помещений оформляется протоколом.

Особенности процедур проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах и голосовании.

В соответствии с действующим жилищным законодательством все собственники помещений до 2007 года должны определиться с выбором способа управления своим домом. В настоящее время органами исполнительной власти совместно с собственниками помещений проводится данная работа. Однако имеют место сведения, что в районах округа стали появляться группы людей, представляющих различные организации и компании. Они проводят опрос жителей домов и осуществляют сбор подписей по выборам управляющих компаний. Данные документы носят весьма сомнительный характер и составлены без соблюдения норм и требований законодательства Российской Федерации.

Поэтому здесь представлены разъяснения об особенности процедуры проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирных домах.

Жилищным кодексом Российской Федерации определены 2 формы проведения общего собрания, очная и заочная.

Ст. 47 ЖК РФ закрепляет важнейшее право собственников помещений в многоквартирном доме – право на проведение общего собрания этих собственников без их присутствия. Определяет особенности общего собрания в форме заочного голосования.

В соответствии с п. 1 указанной статьи решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято без проведения собрания путем проведения заочного голосования. При этом собрание толкуется как совместное присутствие собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов, поставленных на голосование, а проведение заочного голосования – как передача в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование. При этом законодатель не устанавливает, какое именно собрание – первоначальное, очередное или внеочередное –

может быть проведено в очной форме, а какое в форме заочного голосования. Из смысла закона вытекает, что форма заочного голосования применима к любому виду общего собрания.

Ст. 45 ЖК РФ обязывает собственников помещений в многоквартирном доме ежегодно проводить общие собрания собственников и устанавливается порядок их проведения. Из нормы усматривается, что для проведения заочного голосования (так же как и для проведения очного собрания) необходимо в первую очередь направить каждому собственнику помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении заочного голосования, повестку дня, схему распределения долей, бюллетень для голосования и другие материалы (проект устава) под расписку либо заказным письмом. Необходимо отметить, что точное соблюдение требований, предъявляемых ч. 4, 5 ст. 45 ЖК РФ к сообщению о проведении общего собрания, является необходимым условием правомочности данного собрания. В случае их несоблюдения решения общего собрания могут быть оспорены в судебном порядке (ст. 46 ч. «б» ЖК РФ).

В ч. 3 ст. 47 ЖК РФ установлены обязательные требования, предъявляемые к решению собственника. Соблюдение этих требований имеет большое значение, поскольку противное может привлечь за собой признание решения общего собрания недействительным:

- решение должно быть в обязательном порядке в письменной форме;
- решение не должно иметь двоякого смысла.

Достаточно строго урегулирован вопрос о месте и сроках передачи решения собственника. Законом четко установлено, что в уведомлении о проведении собрания в форме заочного голосования должны быть указаны место или адрес представления решения, а также конкретный срок, до которого собственники помещений могут направить свои решения.

Для проведения итогов голосования должна быть создана счетная комиссия, этот вопрос выносится на повестку дня общего собрания и утверждается общим собранием. Решения, оформленные с нарушением требований закона, признаются недействительными, и голоса по ним не подсчитываются.

Решение общего собрания оформляется протоколом в порядке, установленном общим собранием собственников помещений в данном доме. Протокол подписывается председателем собрания, секретарем и членами счетной комиссии. Протокол должен быть изготовлен не позднее десяти дней со дня проведения собрания.

Особое внимание необходимо обратить на правомочность общего собрания собственников помещений, оно правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников.

Поскольку Жилищный кодекс РФ не содержит норм, закрепляющих строго определенной формы проведения общих собраний, то их проведение возможно и в смешанной форме: очной и заочной. Это будет правомерно при условии одновременного соблюдения всех предусмотренных кодексом правил, предъявляемых к обеим формам проведения собрания.

Домовый комитет

В целях поддержки инициативы жителей города Москвы для обеспечения улучшения условий содержания жилищного фонда, снижения издержек и повышения качества жилищно-коммунальных услуг, а также защиты законных прав и интересов жителей Москвы 21 сентября 2004 года вышло постановление Правительства Москвы № 651-ПП «О домовых комитетах», утвержден распоряжением Департамента жилищной политики и жилищного фонда города Москвы № 1108 23 декабря 2004 г. порядок взаимодействия территориальных органов исполнительной власти и уполномоченных управляющих организаций с домовыми комитетами.

Что же такое домовый комитет? В чем заключается его деятельность? Как его создать и зарегистрировать?

Домовый комитет – это общественное добровольное объединение граждан (нанимателей, собственников жилья) по месту их жительства в многоквартирном доме, в целях совместного решения социальных проблем в жилищной сфере, осуществления общественного контроля за содержанием, технической эксплуатацией и ремонтом жилых домов, а также содержанием придомовых территорий, объектов благоустройства и озеленения.

Домовый комитет создается по решению жителей дома и считается созданным с момента принятия жителями решений о создании домового комитета, утверждении его устава и формировании руководящих органов домового комитета (совета дома или правления домового комитета) путем голосования на общем собрании или проведения письменного опроса.

Учетную регистрацию домовых комитетов осуществляют управы районов с целью мониторинга и обеспечения контроля за предоставлением льгот членам руководящего органа домового комитета (совета дома или правления домового комитета). Для проведения учетной регистрации председатель домкома обращается в управу района с заявлением, к которому прикалывается протокол общего собрания жителей с листами регистрации или протокол письменного опроса с приложением опросных листов (бюллетеней для голосования) о создании домового комитета, а также устав. Высшим органом является общее собрание жителей дома. Руководящий орган (совет дома, правление домового комитета) подотчетен общему собранию, информирует жителей о своей деятельности, не реже одного раза в год проводит отчетное собрание перед жителями дома.

Деятельность домового комитета заключается в осуществлении общественного контроля за управлением, содержанием, ремонтом и эксплуатацией жилого дома. Осуществление общественного контроля качества и объемов предоставляемых жилищно-коммунальных услуг. Участие в комиссиях по осмотру жилищного фонда, проверке технического состояния дома, инженерного оборудования, по приемке всех видов работ по содержанию, эксплуатации и ремонту дома с правом подписи в акте приема-сдачи работ. Домовый комитет вправе запрашивать и получать от управляющей организации информацию о расходах по эксплуатации и ремонту дома и придомовой территории. Уполномоченные представители руководящего органа домового комитета взаимодействуют с управами районов, ведут книгу жалоб и предложений жителей дома и др.

Также они:

- проводят опрос мнений жителей по выбору способа управления домом;
- определяют доли каждого собственника в общем имуществе многоквартирного дома;
- определяют повестку дня и решения по каждому вопросу; разрабатывают устав;
- направляют извещения и комплект всех материалов каждому собственнику;
- решают и другие вопросы, такие как избрание председателя собрания, секретаря, членов счетной комиссии.

Существенное отличие очного собрания от заочного содержится в самой процедуре проведения собрания.

Во-первых, до начала собрания в обязательном порядке должна быть проведена регистрация явившихся собственников помещений данного дома. Далее после избрания председателя, секретаря, членов счетной комиссии объявляется повестка дня, в отличие от повестки дня заочного собрания, которая не может быть изменена, иначе это повлечет перенос даты проведения собрания. Присутствующие на собрании собственники могут предложить изменить или предложить на обсуждение другие вопросы. Голосование проводится по каждому вопросу непосредственно после его обсуждения путем поднятия рук или посредством оформленных в письменной форме решений собственников (ч. 4 ст. 48 ЖК РФ). Подсчет голосов производится счетной комиссией, которая избирается общим собранием собственников помещений дома. Результаты в обязательном порядке заносятся в протокол общего собрания.

Необходимо обратить внимание на то, что для того чтобы правильно сделать расчет процентов голосов собственников помещений (схему распределения долей), для проведения собрания, необходимо иметь:

- экспликацию на весь дом;
- данные из единого расчетного центра;
- данные Департамента имущества о наличии прав собственности города Москвы в части нежилых помещений, расположенных в доме;
- данные из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По вопросам создания в доме домового комитета необходимо обращаться в свою управляющую компанию или в управу района.

Состав общего имущества

В состав общего имущества жилого дома входят помещения общего пользования, не являющиеся частями квартир, и предназначенные для обслуживания жилых или нежилых помещений многоквартирного дома. Перечислим их примерный перечень:

- межквартирные лестничные холлы и лестничные клетки;
- лестницы;
- лифты и лифтовые шахты;
- коридоры, колясочные, мусорокамеры и мусоропроводы;
- чердаки и технические этажи, подвальные помещения;
- какие-либо встроенные помещения – встроенные гаражи, мастерские;
- встроенные котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование;
- крыша, парапеты, дымоходы и иные конструкции на кровле дома;
- ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одной квартиры, включающие фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого (квартиры) и (или) нежилого помещения;
- земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данного государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства;
- иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома;
- коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом.

В состав общего имущества включаются также:

- внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения и газоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков, отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды;
- первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается также:

- внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих коммуникациях (сетях);
- внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок, помещений общего имущества, электрических установок системы дымоудаления и систем автоматической пожарной сигнализации, внутреннего

противопожарного водовода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматических запирающих устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы, установленной в соответствии с внешней границей сетей, до индивидуальных (квартирных), общих приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Содержание общего (общедомового) имущества многоквартирного жилого дома

Что мы имеем в виду, когда говорим о содержании общего имущества в многоквартирном доме? В настоящее время нет стройной системы понятий, связанных с содержанием и управлением общим имуществом многоквартирного дома, но в то же время Гражданский кодекс употребляет в отношении общего имущества только понятие «содержание». Сегодня в Жилищном кодексе употребляются понятия «управление», «содержание», «содержание и ремонт», «обслуживание, эксплуатация и ремонт». В этой связи мы здесь будем трактовать термин «содержание» как наиболее общее, комплексное понятие, включающее в себя «управление».

В соответствии с «Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме», содержание – это деятельность, обеспечивающая сохранность и надлежащее состояние имущества (надежность и безопасность), возможность пользования помещениями в многоквартирном доме.

Содержание общего имущества зависит от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома и включает в себя следующее:

- осмотр состояния общего имущества;
- освещение помещений общего пользования;
- уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;
- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;
- методы пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;
- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;
- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества.

Таким образом, содержание общего имущества в многоквартирном доме – это комплекс действий, включающий в себя:

- управление многоквартирным домом;
- техническое обслуживание (поддержание надлежащего технического состояния имущества) и ремонты (восстановление и улучшение состояния имущества);
- уборку и санитарно-гигиеническую очистку (санитарное содержание);
- другие действия, направленные на сохранность, обеспечение безопасности и создание необходимых условий по проживанию и пользованию помещениями, придомовым земельным участком и расположенными на нем элементами благоустройства и озеленения.

Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения; по договору найма специализированного жилого помещения

(введены 01.01.2011)

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Ставки платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц)	
		Зона	
		I	II
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	2,06	1,60
2.	Жилые со всеми удобствами, без лифта, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0,91	0,69

Примечания:

1. Ставки платы за социальный наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.
2. Плата за пользование жилым помещением определяется исходя из занимаемой общей площади жилого помещения (в отдельных комнатах в общежитии – исходя из площади этих комнат).
3. Плата за наем не взимается в:
 - домах с износом 60 % и более;
 - домах без одного и более вида удобств;
 - домах серии К-7, П-32, 1-335, 11–35;
 - домах, квартирах (комнатах), признанных в установленном порядке аварийными или непригодными для проживания, а также предоставленных внаем гражданам, признанным в установленном порядке малоимущими.
4. Удобства – электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).
5. Жилая площадь – сумма площадей жилых комнат квартиры без учета площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

6. Общая площадь квартиры для расчета платы за пользование жилым помещением – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

7. Границы зон для взимания платы за наем:

I зона – в пределах Третьего транспортного кольца. Граница проходит по Ломоносовскому проспекту, улице Дружбы, Университетскому проспекту, Мосфильмовской улице, по оси малого кольца МЖД, оси Белорусского направления МЖД, 1-му Хорошевскому проезду, по границе промзоны № 7, 2-му Боткинскому проезду, Беговой улице, улице Новая Башиловка, улице Нижняя Масловка, Полковой улице, Стрелецкой улице, Стрелецкому переулку, по оси Рижского направления

МЖД, оси Ярославского направления МЖД, улице Сокольнический Вал, улице Олений Вал, по оси реки Яузы, оси Казанского направления МЖД, шоссе Энтузиастов, 2-му Кабельному проезду, Красноказарменной улице, улице Лефортовский Вал, 1-му Проломному переулку, по западной границе промзоны № 20, Таможенному проезду, улице Золоторожский Вал, по оси Курского направления МЖД, Калитниковской Средней улице, 2-й Скотопрогонной улице, Сибирскому проезду, улице Талалихина, Волгоградскому проспекту, по оси малого кольца МЖД, Автозаводской улице, 3-му Автозаводскому переулку, улице Ленинская Слобода, по оси реки Москвы, Духовскому переулку, Большой Тульской улице, по оси Павелецкого направления МЖД, скоростной дороге № 3 Теплый Стан – Владыкино, по оси малого кольца МЖД, Ленинскому проспекту, Воробьевскому шоссе, по южной границе территории Дворца пионеров, улице Коперника, далее по Ломоносовскому проспекту

II зона – территории Москвы, не вошедшие в I зону

Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, по договору найма специализированного жилого помещения

В соответствии с приложением 1 к постановлению Правительства Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. утверждены ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору социального найма жилого помещения, по договору найма специализированного жилого помещения. Ставки вводятся с 1 января 2010 г. и приведены ниже.

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Размер ставок платы за социальный наем жилого помещения и наем специализированного жилого помещения (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц)	
		Зона	
		I	II
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	1,80	1,40
2.	Жилые со всеми удобствами, без лифта, независимо от материала стен и наличия мусоропровода	0,80	0,60

Примечания:

1. Ставки платы за социальный наем не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

2. Плата за пользование жилым помещением в коммунальных квартирах и общежитиях с покомнатным заселением взимается с 1 кв. м жилой площади.

При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан плата за пользование жилым помещением распределяется между ними пропорционально количеству койко/мест.

3. Плата за наем не взимается в:

- домах с износом 60 % и более;
- домах без одного и более вида удобств;
- домах серии К-7, П-32, 1-335, П-35;
- домах, квартирах (комнатах), признанных в установленном порядке аварийными или непригодными для проживания, а также предоставленных внаем гражданам, признанным в

установленном порядке малоимущими.

4. Удобства – электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

5. Жилая площадь – сумма площадей жилых комнат квартиры без учета площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

6. Общая площадь квартиры для расчета платы за пользование жилым помещением – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

7. Границы зон для взимания платы за наем:

I зона – в пределах Третьего транспортного кольца. Граница проходит по Ломоносовскому проспекту, улице Дружбы, Университетскому проспекту, Мосфильмовской улице, по оси малого кольца МЖД, оси Белорусского направления МЖД, 1-му Хорошевскому проезду, по границе промзоны № 7, 2-му Боткинскому проезду, Беговой улице, улице Новая Башиловка, улице Нижняя Масловка, Полковой улице, Стрелецкой улице, Стрелецкому переулку, по оси Рижского направления МЖД, оси Ярославского направления МЖД, улице Сокольнический Вал, улице Олений Вал, по оси реки Яузы, оси Казанского направления МЖД, шоссе Энтузиастов, 2-му Кабельному проезду, Красноказарменной улице, улице Лефортовский Вал, 1-му Проломному переулку, по западной границе промзоны № 20, Таможенному проезду, улице Золоторожский Вал, по оси Курского направления МЖД, Калитниковской Средней улице, 2-й Скотопрогонной улице, Сибирскому проезду, улице Талалихина, Волгоградскому проспекту, по оси малого кольца МЖД, Автозаводской улице, 3-му Автозаводскому переулку, улице Ленинская Слобода, по оси реки Москвы, Духовскому переулку, Большой Тульской улице, по оси Павелецкого направления МЖД, скоростной дороге № 3 Теплый Стан – Владыкино, по оси малого кольца МЖД, Ленинскому проспекту, Воробьевскому шоссе, по южной границе территории Дворца пионеров, улице Николая Коперника, далее по Ломоносовскому проспекту.

II зона – территории Москвы, не вошедшие в I зону.

Ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилищного фонда коммерческого использования

В соответствии приложением 2 к постановлению Правительства Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. утверждены ставки платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилищного фонда коммерческого использования. Ставки вводятся с 1 января 2010 г. и приведены ниже.

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Размер ставок платы за наем (коммерческий) жилого помещения (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц)	
		Для жилых помещений, расположенных на втором и оследующих этажах дома	Для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	5,08	4,66
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	4,86	4,45
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	4,66	4,25
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	4,45	4,05

Примечания:

1. При расчете платы за наем (коммерческий) к указанным ставкам применяют следующие коэффициенты:

а) для жилых помещений без одного и более видов удобств или с одноточечной газовой колонкой – 0,95;

б) для жилых помещений, расположенных в пределах Третьего транспортного кольца, – 2,0 (граница проходит по Ломоносовскому проспекту, улице Дружбы, Университетскому проспекту, Мосфильмовской улице, по оси малого кольца МЖД, оси Белорусского направления МЖД, 1-му Хорошевскому проезду, по границе промзоны № 7, 2-му Боткинскому проезду, Беговой улице, улице Новая Башиловка, улице Нижняя Масловка, Полковой улице, Стрелецкой улице, Стрелецкому переулку, по оси Рижского направления МЖД, оси Ярославского направления МЖД, улице Сокольнический Вал, улице Олений Вал, по оси реки Яузы, оси Казанского направления МЖД, шоссе Энтузиастов, 2-му Кабельному

проезду, Красноказарменной улице, улице Лефортовский Вал, 1-му Проломному переулку, по западной границе промзоны № 20, Таможенному проезду, улице Золоторожский Вал, по оси Курского направления МЖД, Калитниковской Средней улице, 2-й Скотопрогонной улице, Сибирскому проезду, улице Талалихина, Волгоградскому проспекту, по оси малого кольца МЖД, Автозаводской улице, 3-му Автозаводскому переулку, улице Ленинская Слобода, по оси реки Москвы, Духовскому переулку, Большой Тульской улице, по оси Павелецкого направления МЖД, скоростной дороге № 3 Теплый Стан – Владычино, по оси малого кольца МЖД, Ленинскому проспекту, Воробьевскому шоссе, по южной границе территории Дворца пионеров, улице Николая Коперника, далее по Ломоносовскому проспекту);

в) для отдельных квартир, имеющих все изолированные комнаты, – 1,2;

г) для жилых помещений, имеющих высоту потолка 2,8 м и более, – 1,2;

д) для жилых помещений, имеющих балкон или лоджию, – 1,2;

е) для жилых помещений, расположенных над организациями торговли, общественного питания, аркой, – 0,8.

Коэффициенты перемножаются.

2. Площадь жилого помещения, с которого взимается плата за наем (коммерческий), принимается по данным договора найма (коммерческого) жилого помещения.

3. Удобства – электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

4. Граждане – наниматели жилья по договору найма (коммерческого) помимо платы за наем (коммерческий) оплачивают коммунальные услуги, услуги по содержанию и ремонту жилых помещений по ценам за содержание и ремонт жилых помещений, установленным для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору социального найма, за площадь, занимаемую сверх установленных норм для соответствующей категории дома.

5. Ставки платы за наем (коммерческий) не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Ставка платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы

В соответствии с приложением № 3 к постановлению Правительства Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. ставка платы за пользование жилым помещением, находящимся в государственной собственности города Москвы, для нанимателей жилых помещений по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы. Ставки вводятся с 1 января 2010 г.

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Размер ставки платы за наем жилого помещения в бездотационных домах общей площади в месяц) (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц)
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом, независимо от материала стен	35,40

Примечания:

1. При расчете платы за наем жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы к указанной ставке применяют следующие коэффициенты:

– для жилых помещений, расположенных в домах в пределах Третьего транспортного кольца (граница проходит по Ломоносовскому проспекту, улице Дружбы, Университетскому проспекту, Мосфильмовской улице, по оси малого кольца МЖД, оси Белорусского направления МЖД, 1-му Хорошевскому проезду, по границе промзоны № 7, 2-му Боткинскому проезду, Беговой улице, улице Новая Башиловка, улице Нижняя Масловка, Полковой улице, Стрелецкой улице, Стрелецкому переулку, по оси Рижского направления МЖД, оси Ярославского направления МЖД, улице Сокольнический Вал, улице Олений Вал, по оси реки Яузы, оси Казанского направления МЖД, шоссе Энтузиастов, 2-му Кабельному проезду, Красноказарменной улице, улице Лефортовский Вал, 1-му Проломному переулку, по западной границе промзоны № 20, Таможенному проезду, улице Золоторожский Вал, по оси Курского направления МЖД, Калитниковской Средней улице, 2-й Скотопрогонной улице, Сибирскому проезду, улице Талалихина, Волгоградскому проспекту, по оси малого кольца МЖД, Автозаводской улице, 3-му Автозаводскому переулку, улице Ленинская Слобода, по оси реки Москвы, Духовскому переулку, Большой Тульской улице, по оси Павелецкого направления МЖД, скоростной дороге № 3 Теплый Стан – Владычино, по оси малого кольца МЖД, Ленинскому проспекту, Воробьевскому шоссе, по южной границе территории Дворца пионеров, улице Николая Коперника, далее по Ломоносовскому

проспекту), – 2,0;

– для жилых помещений, расположенных в домах вне границ территории города Москвы, – 0,8;

– для жилых помещений, расположенных на первом и последнем этажах дома, – 0,9;

– для жилых помещений, не имеющих балкона или лоджии, – 0,9;

– для жилых помещений, не имеющих мусоропровода, – 0,9;

– для жилых помещений, не имеющих лифта, – 0,9;

– для жилых помещений, расположенных в домах коридорной системы и гостиничной планировки, – 0,5;

– для жилых помещений, расположенных в доме, не являющемся новостройкой:

– с года постройки которого прошло свыше 2 до 10 лет включительно, – 0,9;

– с года постройки которого прошло свыше 10 до 20 лет включительно, – 0,8;

– с года постройки которого прошло свыше 20 до 30 лет включительно, – 0,7;

– с года постройки которого прошло свыше 30 и более лет, – 0,6.

2. При наличии нескольких характеристик коэффициенты перемножаются.

3. Площадь жилого помещения, с которого взимается плата за наем жилого помещения в бездотационных домах, применяется по данным договорам найма жилого помещения.

4. Ставка платы за наем в бездотационных домах не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Страхование

Основные понятия, связанные со страхованием

Несмотря на скептическое отношение большинства россиян к страховой культуре, все же нельзя не отметить, что по прошествии определенного времени все мы все-таки начали признавать, что страховать себя нужно. При этом для того, чтобы обеспечить себя комплексной страховой защитой, вовсе не нужно быть семи пядей во лбу.

Сам принцип действия страхования практически одинаков во всех видах страхования, и, зная основные принципы, например, автострахования, вы очень быстро поймете и нюансы страхования недвижимости. Пожалуй, наиболее сильно от других видов отличается т. н. личное страхование (страхование жизни, страхование от несчастного случая), но и здесь в целом сохраняются основные принципы страхования.

Для начала следует разобраться в основных страховых терминах и их значениях. Ведь ни для кого не секрет, что не менее 50 % россиян не знают, что такое «франшиза», страховой тариф, страховая премия, а многие даже не знают, чем отличается страховщик от страхователя.

Начнем с простейших, но обязательных понятий, которые используются во всех полисах и договорах страхования:

Страховщик (страховая компания) – за определенное денежное вознаграждение берет на себя ответственность за возможный ущерб, причиненный имуществу или здоровью клиента.

Страхователь (клиент) – человек который передает ответственность за возможный причиненный ущерб своему имуществу или здоровью страховой компании.

Страховая сумма – размер страховой защиты, выраженный в денежных единицах. Как правило, за страховую сумму принимается рыночная стоимость транспортного средства или имущества на момент его страхования. Но при желании за страховую сумму можно принять любую другую сумму, которая меньше рыночной. Другими словами, если вы решили сэкономить и указали в договоре сумму меньшую, чем реальная рыночная, будьте уверены, денежная компенсация по страховому случаю не покроет ваши возможные впоследствии реальные убытки. Следовательно, чтобы страховая защита была достаточной, страховая сумма должна соответствовать рыночной стоимости транспортного средства или недвижимости. Вместе с тем согласно законодательству страховая сумма не может превышать реальной стоимости имущества, так что завышать стоимость страхуемого имущества не рекомендуется.

Страховые риски – вероятность наступления того или иного события, вследствие которого может быть причинен ущерб. Классическими рисками для страхования автотранспорта является «угон», повреждения в результате ДТП (независимо по чьей вине), стихийные бедствия, противоправные действия третьих лиц – разбитые хулиганами стекла, пожар или взрыв. Рисками для страхования недвижимости: пожар, залив, грабеж и т. д. Страхование может осуществляться как по всем рискам, так и по каждому отдельно.

Страховой тариф – часть страховой суммы в процентном выражении.

Страховая премия (страховой платеж, страховой взнос) – эта же часть, но в денежных единицах. По сути, оба понятия означают для страхователя стоимость страховой защиты – сумму, которую страхователь должен уплатить страховщику. Платеж осуществляется

полностью до начала действия договора или может быть разбит на части. Главное, проследить, чтобы условия оплаты страхового платежа были прописаны в соответствующем пункте договора страхования.

Франшиза – часть ущерба, которая не возмещается страховой компанией. Цель франшизы – стимулирование к осторожному обращению с застрахованным имуществом, ведь небольшая доля убытка ляжет на плечи страхователя. Франшиза, как правило, определяется в процентах от страховой суммы, реже – в денежных единицах, но всегда это сумма, в пределах которой страховщик не несет ответственность. Размер франшизы может стать поводом для торга со страховой компанией, но, чем меньше франшиза, тем больше страховой тариф.

Главный принцип страхователя – никогда не подписывать документ, содержание которого вам не понятно или вызывает сомнения. Лучше потерять лишний час, задавая дополнительные вопросы сотрудникам страховой компании, чем выяснять непонятные позиции при наступлении страхового случая. Хотя порядочная и заботящаяся о своей репутации и имидже страховая компания заинтересована в понимании вами каждого пункта.

Теперь перейдем к видам страхования.

На данном этапе в России наиболее развиты следующие виды страхования: автострахование, страхование жизни, личное страхование (кроме страхования жизни), имущественное страхование и страхование ответственности.

Страхование жизни — это разновидность личного страхования, предполагающая либо дожитие до окончания срока действия полиса (с выплатой в случае смерти застрахованного выгодоприобретателям страховой суммы), либо пожизненное страхование. Существуют разные накопительные схемы, предполагающие кроме выплаты суммы при наступлении страхового случая выплату оговоренной суммы по окончании срока действия полиса. Страхование жизни входит в число важнейших видов в системе личного страхования и занимает специфическое место. В нем удачно сочетается процесс обеспечения страховой защиты и накопления денежных средств граждан. Одной из принципиальных особенностей страхования жизни является его долгосрочный характер.

Личное страхование. К этому виду страхования относятся: добровольное медицинское страхование, страхование выезжающих за рубеж (оплата медицинских расходов, страховка от несчастного случая, от непредвиденных осложнений во время поездки), различные формы накопительного страхования для детей, страхование от несчастных случаев на производстве и т. д.

Страхование имущества. Этот вид страховки активно используется как физическими, так и юридическими лицами. Для физических лиц она включает страхование недвижимости, домашних животных, транспорта и земельных участков. Для юридических лиц, имущественное страхования включает, в частности, страхование средств транспорта, грузов, госимущества и имущества граждан, предпринимательских и коммерческих рисков.

Страхование ответственности. Традиционно используется в основном юридическими лицами, хотя в последние годы приобрело популярность и среди физических лиц (правда популярность объясняется введением закона об ОСАГО, обязывающего всех автовладельцев страховать). Страхование ответственности подразумевает защиту имущественных интересов физических и юридических лиц от возможного причинения вреда.

Трудности выбора

Итак, если вы определились с тем, в каких видах страховой защиты вы нуждаетесь, то

теперь очень важно правильно выбрать страховую компанию, чтобы не потерять свои деньги и не попасть в затруднительное положение при наступлении страхового случая. «Главным «признаком» надежной страховой компании является не количество собранных ею денег, и тем более не яркие рекламные вывески, а соотношение числа случаев отказа в выплате и числа произведенных выплат», – отмечает заместитель генерального директора компании «Межрегионгарант» Александр Варенцов. Такая информация не является секретной и поэтому доступна для клиентов. Также признаком нормальной работы страховщика будет вежливое и корректное отношение к своим клиентам не только в период заключения договора, но и при приеме заявления о страховом событии. Обратите внимание на скорость урегулирования убытков по страховым случаям, это можно сделать, пообщавшись с тем, кто уже имел дело с отделом выплат в той или иной страховой компании.

Подписание договора

Определившись с выбором компании, будьте предельно внимательны с процедурой подписания договора. В положениях гражданского законодательства о страховании и Правилах страхования любой компании нет ни одного лишнего слова, каждое имеет свой смысл и цель. Для того чтобы не иметь проблем в будущем, требуйте и внимательно читайте Правила страхования и все документы, связанные с заключаемым договором. Запомните, природная скромность, стеснение и т. д. тут не уместны. Нужно всегда крайне внимательно читать все, что подписываете! Правила страхования иногда могут содержать тонкости, которые могут быть использованы недобросовестными страховыми компаниями с тем, чтобы отказать или затянуть выплату страхового возмещения. Лишние 40 минут, потерянные на изучение договора, помогут вам избежать судебных процессов и неприятных выяснений отношений со страховой компанией. А в идеале, конечно, лучше изучить договор вместе с квалифицированным юристом. Особенно это важно, когда вы заключаете договор на очень большую сумму или на длительный срок.

После заключения договора со страховой компанией есть еще одно существенное и важное правило, которое нужно соблюдать. Очень многие ошибаются, думая, что задача страхователя – только заплатить страховой взнос, а дальше можно не беспокоиться. На самом деле при возникновении ущерба на страхователе также лежат некоторые обязанности. Например, он должен принять все меры к уменьшению возможного убытка, а не беспечно смотреть, например, на то, как догорает его дом. Также страхователь должен будет собрать все необходимые документы, которые потребует страховщик, принять участие в экспертных исследованиях и т. д.

И последнее, но тоже немаловажное правило. Не пытайтесь получить выплату с помощью уловок и обмана страховой компании. В последнее время стало очень популярно приукрасить, преувеличить, присочинить, изменить некоторые детали причиненного ущерба в выгодную для себя сторону. Хочется привлечь ваше внимание к подобным штучкам и посоветовать никогда так не поступать. Ведь все тайное когда-то становится явным. И почти все страховые компании уже научились определять и наказывать мошенников. Очень часто такие разоблачения заканчиваются отказами в выплате, длительными судебными тяжбами, а в некоторых случаях даже привлечением к уголовной ответственности.

Страхования жилых помещений

Услуга «добровольное страхование» жилых помещений включается в единый платежный документ (ЕПД) на основании постановлений Правительства Москвы № 821-ПП от 1 октября 2002 г., № 816-ПП от 23 ноября 2004 г., № У00-ПП от 5 августа 2008 г.

Обязательства сторон и условия оплаты регламентированы договорами между жителями и страховыми компаниями. Указанные договоры ежегодно рассылаются тем жителям, которые имеют право на льготное страхование жилых помещений. Это граждане России – собственники или наниматели жилых помещений, зарегистрированные по месту жительства, а также их законные представители.

Уплата очередного взноса должна производиться до 1 числа месяца, соответствующего началу периода страхования. Например, оплачивая ЕПД за февраль, житель оплачивает страховку уже за март. Если очередной платеж не был произведен вовремя (до 1 числа), период страхования считается прерванным и расчет премии при наступлении страхового случая будет производиться с момента возобновления оплаты. Особенно это касается жителей, которые оплачивают ЖКУ не регулярно, и тех, у которых имеется задолженность.

Во избежание подобных ситуаций необходимо оплачивать ЕПД ежемесячно в строго установленные сроки, желательно до 1 числа месяца, следующего за расчетным. В настоящее время в Северо-Западном округе платежные документы доставляются до 18 числа каждого месяца, так что время для оплаты у жителей имеется.

Последняя статья этой главы касается страхования жилых помещений. Мы все время призываем москвичей участвовать в программе страхования своих квартир, которая разработана и софинансируется Правительством Москвы. В последнее время происходит довольно много несчастных случаев – пожары, затопления квартир и т. д. Стоимость восстановления жилых помещений значительная. Зачастую граждане сами не располагают подобными средствами, не способны «потянуть» ремонт. А вот по городской программе добровольного страхования квартиры приходится платить совсем небольшую сумму, практически любая семья может выделить ее из своего бюджета. Но зато в случае полного уничтожения жилого помещения семья получит другое жилье или будет оплачена его стоимость.

Не так давно в доме ЖСК в Останкино был пожар. Сгорели квартиры. Но город не вправе оказать погорельцам помощь, потому что жилье не было застраховано. Бюджетное законодательство четко прописывает, кому, сколько и на каких условиях можно передать денежные средства из городской казны. Даже при большом желании нельзя выделить бюджетные деньги, чтобы оказать помощь этому ЖСК в ремонте дома. Тут же другие собственники зададут вопрос: почему мы за свой счет ремонтируем квартиры, а в доме ЖСК – на бюджетные деньги?

Хочется напомнить москвичам: городская программа добровольного страхования квартир эффективно работает в городе. Она защищает в первую очередь ваши интересы.

Право застраховать свое жилье с использованием ЕПД (единый платежный документ) при оплате жилищно-коммунальных услуг, в соответствии с изменениями, внесенными в постановление Правительства Москвы № 821-ПП от 1 октября 2002 г. «О мерах по дальнейшему развитию страхования жилых помещений в городе Москве», застраховать свою квартиру на льготных условиях Правительства Москвы могут:

- гражданин России – собственник или наниматель жилого помещения жилищного фонда города Москвы, зарегистрированный в нем по месту жительства. А также их законные представители;

- субарендатор жилого помещения, находящегося в собственности города Москвы и переданного по договору аренды организации (предприятию), зарегистрированный в нем по месту жительства;

– пользователь жилого помещения, находящегося в собственности города Москвы и переданного ему по договору купли-продажи с рассрочкой платежа, зарегистрированный в нем по месту жительства.

По соглашению всех участников общей собственности или нанимателей, страхователем жилого помещения может выступать лишь один из зарегистрированных по месту жительства в этом жилом помещении собственников или нанимателей.

Можно также в коммунальной квартире застраховать места общего пользования, в случаях:

– если страхователь – собственник жилого помещения, страхованию подлежит жилая площадь с учетом доли страхователя в праве общей собственности на места общего пользования в этой квартире;

– если страхователь – наниматель жилого помещения, страхованию подлежит только жилая площадь с учетом доли в общей площади этой квартиры при согласии всех нанимателей и одновременном заключении ими договоров страхования. При этом договоры страхования заключаются путем вручения страховщиком страхователям страховых полисов.

В остальных случаях при заключении договоров страхования с нанимателями жилых помещений в квартирах коммунального заселения места общего пользования считаются не застрахованными.

При наступлении страхового события страхователь обязан:

– немедленно заявить об этом в соответствующие случаю службы (аварийные службы, пожарную охрану) и иные компетентные органы для устранения причин аварии;

– в течение трех рабочих дней, не считая выходных и праздничных дней, с момента установления им факта повреждения или уничтожения жилого помещения сообщить о происшедшем страховом событии по телефону в ОАО «Военно – страховая компания» «ВСК – Москва» по тел. (495) 739-57-06.

Сегодня льготное страхование регламентируются следующими нормативными документами. Это

– Гражданский кодекс Российской Федерации, гл. 48 «Страхование»;

– Закон Российской Федерации № 4015-1 от 27 ноября 1992

г. «Об организации страхового дела в Российской Федерации» (с изменениями от 31 декабря 1997 г.);

– постановление Правительства г. Москвы № 821-ПП от 1 октября 2002 г. «О мерах по дальнейшему развитию страхования жилых помещений в г. Москве».

Этим постановлением Правительство Москвы:

• усовершенствовало в столице систему страховой защиты имущественных интересов и жилищных прав собственников и пользователей жилых помещений;

• установило, что при наступлении страхового случая: 70 % ущерба, причиненного жилому помещению, возмещает страховая организация, остальные 30 % ущерба компенсирует страхователю Правительство Москвы в форме субсидии;

• если квартира уничтожена, т. е. жилое помещение признано непригодным для проживания, то взамен утраченного жилища предоставляется квартира с типовыми потребительскими качествами, соответствующая социальной норме для семьи, проживающей в застрахованном помещении;

• Постановление Правительства Москвы № 61 от 4 февраля 1997 г. «О реализации системы страховой защиты жилья» устанавливает, что определение размера ущерба,

нанесенного застрахованным помещениям в результате страховых случаев, производится страховыми организациями с участием Дирекций единого заказчика или жилищных предприятий Управления городского заказа Комплекса городского хозяйства.

Эта система страхования называется льготной, так как в условиях сегодняшней экономической ситуации большинство населения России, к сожалению, не может воспользоваться страховыми услугами коммерческих страховых компаний из-за относительно большой (по отношению к доходу) величины страхового взноса, который в среднем составляет 20–30 тысяч рублей в год.

Учитывая социальную значимость этой программы, Правительство Москвы утвердило низкий тариф (1,35 руб. за 1 кв. м общей площади в месяц), что в несколько раз удешевило этот вид страховых услуг. В среднем страхование квартиры на один год обходится в 800 рублей.

Эта модель предполагает уплату страхового взноса в рассрочку ежемесячно по единому платежному документу (ЕПД), используемому на оплату жилищно-коммунальных услуг.

В соответствии с постановлением Правительства Москвы 821-ПП от 1 октября 2002 г. № «О мерах по дальнейшему развитию страхования жилых помещений в городе Москве» можно застраховать квартиру от риска ее повреждения или уничтожения в результате следующих событий:

- аварий внутреннего водостока, водопроводных, отопительных и канализационных систем, в том числе произошедших вне застрахованного жилого помещения, и правомерных действий по их ликвидации;
- пожара (воздействие пламени, дыма, высокой температуры), в том числе возникшего вне застрахованного помещения;
- взрыва газа, употребляемого для бытовых надобностей;
- проникновения воды в результате проведения правомерных действий по ликвидации пожара;
- сильного ветра (свыше 20 м/сек), урагана, смерча, шквала, а также сопровождающих их атмосферных осадков.

Расчетная страховая стоимость 1 квадратного метра площади жилого помещения определена в размере 26 000,00 рублей.

Расчетная страховая стоимость квартиры равна произведению 26 000,00 руб. на общую площадь квартиры, а расчетная страховая стоимость комнат(ы) в коммунальной квартире – произведению 26 000,00 руб. на жилую площадь комнат(ы).

Например, расчетная страховая стоимость двухкомнатной квартиры общей площадью 50 кв. м равна произведению 26 000,00 руб. на 50 кв. м, что составляет 1300 млн рублей.

Ежемесячная величина страхового взноса равняется: для отдельных квартир – произведению 1,35 руб. на общую площадь квартиры; для комнат в коммунальных квартирах – произведению 1,35 руб. на жилую площадь комнат.

Например, для двухкомнатной квартиры общей площадью 50 кв. м ежемесячный страховой взнос равен произведению 1,35 руб. на 50 кв. м, что составляет 67,5 рубля в месяц.

Уплата страхового взноса по желанию страхователя может производиться ежемесячно, за несколько месяцев или единовременно в год по платежному документу (ЕПД), или у представителя страховой компании по полису. При этом в платежном документе (едином платежном документе ЕПД) страховой взнос указывается отдельной строкой. В приведенном выше примере месячный платеж будет равен 60 руб.

Страхователь обязан следить за своевременностью платежей. При неуплате очередного платежа в установленный срок действие договора приостанавливается, деньги за ранее уплаченные месяцы не возвращаются. По страховым событиям, происшедшим в период приостановления договора, страховщик ответственности не несет, причиненный ущерб не возмещается. После оплаты действие договора возобновится с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором произведена уплата первой или очередной части страхового взноса. За период приостановления договора задолженность не погашается.

И есть ли гарантия, что в случае повреждения жилья пострадавшие получают полную компенсацию ущерба?

Данная программа работает в Москве с 1996 года. Правительство Москвы после проведения конкурсного отбора доверило реализацию программы только самым надежным и проверенным страховым организациям России.

Правительство Москвы взяло на себя обязательство выплачивать за счет средств бюджета 30 % величины ущерба, причиненного застрахованному помещению, или предоставить другое жилье взамен утраченного. Одновременно оно осуществляет контроль за выплатой страховых компаний 70 % доли возмещения. Отлажен также механизм контроля за финансовой устойчивостью страховых компаний.

Методика оценки ущерба, нанесенного жилым помещениям (квартирам), согласованы и утверждены Департаментом муниципального жилья и жилищной политики Правительства Москвы. С начала действия системы страховщиками и Городским центром жилищного страхования направлены денежные средства на восстановление около 70 тыс. квартир. Оценка ущерба проводится экспертами страховой компании в 3-дневный срок с момента сообщения страхователем о готовности всех необходимых документов в страховую компанию, а при значительном повреждении или уничтожении жилого помещения (признание непригодным для проживания) – в присутствии экспертов Городского центра жилищного страхования.

Выплата страхового возмещения страхователю производится страховой организацией в размере 70 % и Городским центром жилищного страхования в размере 30 % от суммы рассчитанного ущерба (что в сумме составляет 100 % возмещения ущерба).

Страховое возмещение ущерба выплачивается в течение 10 дней после произведенного расчета ущерба. Если же в результате страхового случая квартира уничтожена или в установленном порядке признана непригодной для проживания, то не позднее 3-х дней после проведения расчета семье страхователя предоставляется другое жилое помещение взамен утраченного.

По желанию страхователя страховое возмещение может быть выплачено в денежном выражении в размере рассчитанного ущерба. При этом другое жилое помещение не предоставляется.

Если в квартире сделана перепланировка, улучшена отделка помещений и произведен дорогостоящий ремонт, то можно и даже нужно достраховать ее по коммерческой стоимости в страховой организации по коммерческому тарифу. По желанию страхователя можно значительно расширить спектр рисков – например, застраховать жилье от проникновения воды через кровлю, от стихийных бедствий, преднамеренных неправомерных действий третьих лиц и т. д. Причем тот, кто уже имеет полис или свидетельство льготного страхования жилья по программе Правительства Москвы, может получить скидки на иные виды страхования.

Ограничения по износу дома в программе страхования отменены. Не подлежат страхованию лишь квартиры, расположенные в домах, которые признаны в установленном порядке аварийными.

Получить страховое возмещение можно и в том случае, если потеряны или сгорели документы по оплате страховых взносов и свидетельство о страховании жилого помещения, так как при

проведении расследования страхового случая эти документы можно легко восстановить.

Согласно постановлению Правительства Москвы № 821-ПП от 1 октября 2002 г., контроль выполнения уполномоченными страховыми организациями (страховщиками) принятых на себя по договорам страхования обязательств осуществляет Городской центр жилищного страхования Правительства Москвы (тел. (499) 238-04-94).

Собственники, не зарегистрированные по месту жительства в этом жилом помещении; жители, живущие в домах ЖК, ЖСК, ТСЖ, не получающих ассигнования на расходы по эксплуатации из бюджета Москвы.

Нужно учесть, что повреждения кровли, залива через межпанельные швы, залива при повреждении гибкой подводки к стиральной и посудомоечной машинам не являются страховыми случаями.

Субсидии

Субсидия (от лат. *subsidium* — «помощь», «поддержка») – пособие в денежной или натуральной форме, предоставляемое за счет государственного или местного бюджета, а также специальных фондов юридическим и физическим лицам, местным органам власти, другим государствам. В соответствии с Бюджетным кодексом РФ следует различать два вида субсидий:

- субсидия – межбюджетный трансферт, предоставляемый в целях софинансирования расходных обязательств нижестоящего бюджета;
- субсидия – денежные средства, предоставляемые из бюджетов и внебюджетных фондов юридическим лицам (не являющимся бюджетными учреждениями) и физическим лицам.

Основные свойства субсидии:

- безвозмездная, безвозвратная передача средств (по субсидии и субвенции возможен возврат средств, если средства ушли на другую цель);
- целевой характер;
- софинансирование (на условиях долевого финансирования). Прямые субсидии используются для финансирования фундаментальных научных исследований и опытно-конструкторских работ (гранты), внедрения в производство новой техники и переподготовки кадров. С одной стороны, субсидии могут поощрять развитие перспективных отраслей, с другой – поддерживать нерентабельные, но стратегически важные предприятия (со всеми последствиями вмешательства государства в рыночную экономику). Кроме того, субсидии направляются на создание рабочих мест в наиболее отсталых районах. Сельскохозяйственное производство субсидируется через компенсационные выплаты.

Косвенное субсидирование осуществляется средствами налоговой и денежно-кредитной политики. Государство применяет льготное налогообложение прибыли корпораций, практикует возврат прямых налогов и таможенных пошлин, государственное гарантирование и страхование депозитов, экспортных кредитов, предоставляет частным объединениям кредиты на льготных условиях.

Совокупность субсидий из бюджета города бюджетам муниципальных образований образует фонд софинансирования.

Субсидия – помощь «покупателю», то есть субъекту, не имеющему достаточно средств для привлечения необходимых ресурсов, с целью позволить субъекту потребить эти ресурсы с рынка.

Что такое жилищные субсидии?

Жилищные субсидии – это программы, созданные для предоставления адресной помощи малоимущим и наиболее незащищенным слоям населения, а также гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера и приравненных к ним местностей или выехавших из указанных территорий не ранее 1 января 1992 года. Жилищная субсидия является неденежной формой помощи семьям в оплате содержания жилья, то есть определенной льготой на оплату жилищных и коммунальных услуг. Либо это может быть безвозмездная жилищная субсидия на покупку квартиры взамен той площади, которая уже есть или в дополнение к ней. Субсидии на жилье предоставляются на всех членов семьи, которые

состоят в очереди по улучшению жилищных условий.

Виды жилищных субсидий

Жилищные субсидии гражданам, выезжающим из районов Крайнего Севера, предоставляются тем, кто имеет общую продолжительность стажа работы в северных регионах не менее 15 календарных лет, не имеет иного жилья, не получал ранее субсидии на эти цели или нуждается в улучшении жилищных условий.

Очередники также имеют право на получение жилищных субсидий. Как известно, очередь на получение жилья очень медленно продвигается. С помощью безвозмездной жилищной субсидии возможно ускорить этот процесс. Получив бюджетную субсидию на строительство или приобретение жилья, очередник сам на рынке жилья может выбрать квартиру в определенном районе, конкретной планировки и соответствующего метража. Кроме того, можно выбрать и разное по стоимости жилье: в Москве – подороже, в Подмосковье – подешевле.

Субсидии молодым семьям – это частный случай предоставления субсидии на жилье. Жилищные субсидии молодой семье

предоставляются в рамках целевой федеральной программы «Молодой семье – доступное жилье».

Условия и порядок получения субсидии

Очереднику, пожелавшему воспользоваться жилищной субсидией, необходимо обратиться в управление Департамента жилищной политики и жилищного фонда своего округа с заявлением и стандартным пакетом жилищных документов.

При необходимости Управление Департамента жилья и жилищной политики подготавливает все необходимые документы и выдает свидетельство на выделение денежных средств для приобретения жилья. После чего открывается именной блокированный счет, на который и будет перечислена субсидия из бюджета города.

Субсидия может быть использована гражданами в течение 6 месяцев. Если срок пропущен, очередника ставят в начало очереди, и процедура ее получения начинается заново.

Жилищная субсидия выдается на всех членов семьи, которые стоят в очереди по улучшению жилищных условий. Учитывается фактическое количество семей в составе семьи, которой предоставляется субсидия с учетом того, что:

- супруги и их несовершеннолетние дети, независимо от их регистрации, являются членами одной семьи;
- граждане, проживающие в одном помещении, объединенные признаками родства или свойства, но имеющие свои источники дохода, отдельный бюджет и ведущие раздельное хозяйство, считаются разными семьями;
- несовершеннолетние дети в «отдельную» семью не выделяются.

Сумма, выделяемая бюджетом города, зависит от нормы предоставления площади жилого помещения для семьи данной

численности, средней рыночной стоимости одного квадратного метра площади жилого помещения, устанавливаемой ежеквартально межведомственной комиссией, и количества полных лет, прошедших после постановки на учет. Самая большая сумма субсидии составляет 70 % от стоимости жилого помещения. Этот процент – для очередников, состоящих на учете более 10 лет, и льготников.

Если граждане приобрели жилое помещение, стоимость которого меньше размера субсидии, предоставленной на его приобретение, то остаток средств перечисляется в бюджет города Москвы.

Размер субсидии определяется в процентном отношении к нормативной стоимости предоставления жилых помещений, определяемой как произведение средней рыночной стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения в домах типовых серий в районах массовой застройки и общей площади жилого помещения, предоставляемого семье данной численности в пределах социальной нормы.

Средняя рыночная стоимость одного квадратного метра общей площади предоставляемого жилого помещения утверждается специальной комиссией Правительства Москвы. В последнее время она составляет порядка 24 200 рублей.

Практически право на получение безвозмездной жилищной субсидии на строительство или приобретение жилья может получить любой человек, стоящий на очереди на получение муниципального жилья. Нормы площади на одного человека для постановки на очередь по улучшению жилищных условий в Москве составляют: менее 10 кв. м – для отдельных квартир и менее 15 кв. м – для квартир коммунального заселения и квартир гостиничного типа.

Безвозмездная жилищная субсидия предоставляется только в безналичном порядке. Как правило, денег, выданных по жилищной субсидии, недостаточно для приобретения жилья. В этом случае можно продать имеющуюся жилплощадь и купить новую более просторную квартиру либо добавить часть собственных средств для приобретения еще одной. Отметим, что брать жилищную субсидию на покупку квартиры в дополнение к имеющейся выгоднее, т. к. в первом случае квартира обычно оценивается ниже рыночной стоимости. Еще один выход – в дополнение к субсидии воспользоваться ипотечным банковским кредитом. Поскольку разница между стоимостью квартиры и выделенной субсидией невелика, то и размер кредита, а значит, и проценты по нему будут невелики.

Что такое субсидия на оплату ЖКУ

С 1994 года в Москве осуществляется реформа системы оплаты жилищно-коммунальных услуг. В рамках ее проведения происходит постепенный рост ставок оплаты жилого помещения и коммунальных услуг до возмещения жителями их полной стоимости. С целью социальной поддержки малоимущих слоев населения при оплате жилого помещения и коммунальных услуг в августе 1994 г. был создан Городской центр жилищных субсидий (ГУ ГЦЖС), основной задачей которого является обеспечение адресной помощи семьям с низким доходом путем предоставления им субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.

Субсидии на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляются гражданам РФ на оплату квартиры, в которой они зарегистрированы по месту постоянного жительства.

На субсидию имеют право семьи, максимальный совокупный доход в месяц которых не превышает следующих значений:

- для семей, состоящих из одного человека – 12 193,20 руб.
- для семей, состоящих из 2-х человек – 19 637,40 руб.,
- для семей, состоящих из 3-х человек – 27 764,10 руб.

Предоставление гражданам субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг осуществляется в соответствии с постановлениями Правительства Российской

Федерации от 14 декабря 2005 г. № 761 и Правительства Москвы № 710-ПП от 19 сентября 2006 г.

Кто может рассчитывать на получение жилищных субсидий?

Право на субсидию имеет пользователь жилого помещения в государственном (либо муниципальном) жилищном фонде, наниматель жилого помещения по договору найма в частном жилищном фонде, член жилищного (либо жилищно – строительно – го) кооператива, а также собственник жилого помещения (квартиры, жилого дома либо их части).

Субсидию предоставляют гражданам и членам их семей по месту постоянного жительства после представления ими полного комплекта документов, необходимых для оформления субсидии. Для ее оформления претендент должен обратиться в районный отдел жилищных субсидий по месту проживания – адрес отдела можно узнать по телефону «горячей линии» Городского центра жилищных субсидий (ГЦЖС): (495) 632-98-58 либо на его официальном сайте: www.subsident.ru.

Что касается неработающих пенсионеров, то если они оплачивают жилищно-коммунальные услуги по единому платежному документу (ЕПД) через ГУ ИС (ЕИРЦ), им достаточно представить паспорт, реквизиты банка и номер банковского счета (либо социальной карты москвича), на который должна перечисляться субсидия, а также документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования жилым помещением, в котором граждане зарегистрированы по месту постоянного жительства (свидетельство о праве собственности на жилое помещение, договор найма жилого помещения и др.).

Если неработающие пенсионеры проживают в ТСЖ либо ЖСК и оплачивают жилищно-коммунальные услуги по квитанции, а ГУ ГЦЖС не получает необходимые сведения в электронном виде, то наряду с перечисленными документами нужно представить документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний месяц перед подачей заявления о предоставлении субсидии.

Также нужно будет представить документы о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг и документ, подтверждающий совместное проживание с заявителем членов его семьи (единый жилищный документ).

О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2011–2013 годы

Федеральный стандарт в ЖКХ – это предельная стоимость на одного жителя. Свыше стандарта – оплачивается по другой стоимости.

Постановлением Правительства РФ № 768 от 28 сентября 2010 г. «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2011–2013 годы» утверждены новые федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации на 2011–2013 годы. Этим же постановлением утверждены и федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам Российской Федерации на 2011–2013 годы.

Ниже приведены Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг в среднем по Российской Федерации на 2011–2013 годы.

(рублей)

Наименование	2011 год	2012 год	2013 год
Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц	81,2	88,3	96,0
Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилья в месяц	5,6	6,1	6,6

Федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг по субъектам Российской Федерации на 2011–2013 годы
(рублей)

Наименование	2011 год		2012 год		2013 год	
	ФСС	ФСНР	ФСС	ФСНР	ФСС	ФСНР
	(*)	(**)	(*)	(**)	(*)	(**)
Центральный федеральный округ						
Белгородская область	60,6	5,1	65,9	5,6	71,6	6,0
Брянская область	61,6	5,0	66,9	5,4	72,8	5,9
Владимирская область	76,7	5,0	83,3	5,4	90,6	5,9
Воронежская область	65,7	5,0	71,4	5,4	77,6	5,9
Ивановская область	81,6	5,0	88,7	5,4	96,4	5,9
Калужская область	77,8	5,0	84,6	5,4	92,0	5,9

Костромская область	72,2	4,8	78,5	5,2	85,3	5,7
Курская область	62,8	5,0	68,3	5,4	74,2	5,9
Липецкая область	57,4	4,2	62,4	4,6	67,8	5,0
Московская область	111,7	5,9	121,4	6,4	132,0	6,9
Орловская область	61,1	5,0	66,4	5,4	72,2	5,9
Рязанская область	68,8	4,8	74,8	5,2	81,3	5,7
Смоленская область	68,1	6,2	74,0	6,7	80,5	7,3
Тамбовская область	71,1	5,1	77,3	5,5	84,0	6,0
Тверская область	69,4	4,8	75,4	5,2	82,0	5,7
Тульская область	72,8	5,4	79,1	5,9	86,1	6,4
Ярославская область	67,2	6,2	73,0	6,7	79,4	7,3
г. Москва	119,7	6,2	130,1	6,7	141,4	7,3
Северо-Западный федеральный округ						
Республика Карелия	91,4	5,1	99,3	5,6	107,9	6,0
Республика Коми	110,1	4,9	119,7	5,3	130,1	5,8
Архангельская область	93,5	4,9	101,7	5,3	110,5	5,8
Вологодская область	73,4	5,3	79,8	5,8	86,7	6,3
Калининградская область	72,7	5,7	79,0	6,1	85,9	6,7
Ленинградская область	86,5	6,4	94,0	7,0	102,2	7,6
Мурманская область	123,5	6,4	134,2	7,0	145,9	7,6
Новгородская область	106,0	6,1	115,2	6,6	125,2	7,2
Псковская область	62,2	5,9	67,6	6,4	73,5	6,9
г. Санкт-Петербург	80,7	6,6	87,7	7,2	95,3	7,8
Южный федеральный округ						
Республика Адыгея	62,5	5,9	67,9	6,4	73,8	6,9
Республика Калмыкия	54,1	4,2	58,8	4,6	63,9	5,0
Краснодарский край	60,0	6,1	65,3	6,6	71,0	7,2
Астраханская область	65,8	4,8	71,5	5,2	77,7	5,7

Волгоградская область	73,4	4,8	79,8	5,2	86,7	5,7
Ростовская область	71,1	5,0	77,3	5,4	84,1	5,9
Северо-Кавказский федеральный округ						
Республика Дагестан	49,6	4,2	53,9	4,6	58,6	5,0
Республика Ингушетия	37,3	4,4	40,6	4,7	44,1	5,1
Кабардино-Балкарская Республика	44,0	4,7	47,8	5,1	52,0	5,5
Карачаево-Черкесская Республика	76,0	4,8	82,6	5,2	89,8	5,7
Республика Северная Осетия – Алания	54,2	5,5	58,9	6,0	64,0	6,6
Чеченская Республика	68,8	5,5	74,8	6,0	81,3	6,6
Ставропольский край	69,9	6,1	75,9	6,6	82,6	7,2
Приволжский федеральный округ						
Республика Башкортостан	61,6	6,1	66,9	6,6	72,7	7,2
Республика Марий-Эл	71,3	4,7	77,5	5,1	84,2	5,5
Республика Мордовия	58,2	5,4	63,2	5,9	68,7	6,4
Республика Татарстан	78,8	5,4	85,6	5,9	93,1	6,4
Удмуртская Республика	71,1	5,1	77,3	5,6	84,0	6,0
Чувашская Республика	54,6	4,2	59,4	4,6	64,6	5,0
Пермский край	72,8	5,3	79,1	5,8	86,0	6,3
Кировская область	68,4	5,4	74,3	5,9	80,8	6,4
Нижегородская область	84,8	5,1	92,2	5,6	100,2	6,0
Оренбургская область	74,1	5,3	80,5	5,8	87,5	6,3
Пензенская область	57,4	5,3	62,4	5,8	67,8	6,3
Самарская область	77,3	6,6	84,0	7,2	91,4	7,8
Саратовская область	64,5	5,4	70,1	5,9	76,2	6,4
Ульяновская область	58,8	4,2	63,9	4,6	69,4	5,0

Уральский федеральный округ						
Курганская область	59,8	6,1	65,0	6,6	70,7	7,2
Свердловская область	64,5	4,9	70,1	5,3	76,2	5,8
Тюменская область	102,2	4,2	111,0	4,6	120,7	5,0
Ханты-Мансийский АО – Югра	98,1	9,0	106,6	9,8	115,9	10,7
Ямало-Ненецкий АО	176,8	7,9	192,2	8,6	208,9	9,4
Челябинская область	65,3	4,8	71,0	5,2	77,2	5,7
Сибирский федеральный округ						
Республика Алтай	112,2	5,1	122,0	5,6	132,6	6,0
Республика Бурятия	85,8	6,2	93,3	6,7	101,4	7,3
Республика Тыва	103,8	4,2	112,9	4,6	122,7	5,0
Республика Хакасия	70,6	4,2	76,7	4,6	83,4	5,0
Алтайский край	70,3	5,7	76,4	6,1	83,1	6,7
Красноярский край	93,1	5,1	101,2	5,6	110,0	6,0
Забайкальский край	74,6	6,2	81,1	6,7	88,2	7,3
Иркутская область	74,6	7,0	81,1	7,6	88,1	8,2
Кемеровская область	63,8	6,3	69,3	6,9	75,3	7,5
Новосибирская область	84,5	5,7	91,9	6,1	99,9	6,7
Омская область	74,4	5,4	80,8	5,9	87,9	6,4
Томская область	83,1	5,9	90,3	6,4	98,2	6,9
Дальневосточный федеральный округ						
Республика Саха (Якутия)	197,9	6,6	215,1	7,2	233,8	7,8
Камчатский край	323,8	10,6	352,0	11,5	382,6	12,5
Приморский край	107,8	5,9	117,2	6,4	127,4	6,9
Хабаровский край	117,2	6,1	127,4	6,6	138,5	7,2
Амурская область	128,7	5,7	139,9	6,1	152,1	6,7
Магаданская область	232,3	6,6	252,5	7,2	274,5	7,8
Еврейская автономная область	90,2	5,9	98,1	6,4	106,6	6,9
Чукотский автономный округ	396,3	6,6	430,7	7,2	468,2	7,8

(*) ФСС – федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. м общей площади жилья в месяц.

(**) ФСКР – федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. м общей площади жилья в месяц.

Стандарты города Москвы, применяемые при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг

В Москве в соответствии с Законом города № 54 от 1 ноября 2006 г. «О стандартах города Москвы, применяемых при определении прав граждан на предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг» расчет размера субсидии производится исходя из установленных в городе Москве стандартов:

1. Стандарта нормативной площади жилья: 33 кв. м жилой площади для одиноко проживающего гражданина, 42 кв. м для семьи из двух человек и по 18 кв. м жилья на каждого члена семьи для семей из трех и более человек.

2. Стандарта стоимости жилищно-коммунальных услуг. Эти нормативы ежегодно

утверждаются московским Правительством.

На 2008 год этот стандарт составлял:

- для одиноко проживающего гражданина – 1219,32 руб.;
- для одного члена семьи, состоящей из 2-х человек – 981, 87 руб.;
- для одного члена семьи, состоящей из 3-х и более человек – 925,47 руб.

3. Стандарта максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг.

По федеральному законодательству на субсидию имеют право те, кто в месяц тратит на оплату жилья более 22 % своего совокупного дохода.

Московский закон устанавливает более дифференцированный подход:

– при среднедушевом доходе семьи от 800 рублей до 2000 рублей в месяц стандарт максимально допустимой доли расходов граждан на оплату жилья и коммунальных услуг составляет 3 % от совокупного дохода семьи;

– при среднедушевом доходе от 2000 рублей до 2500 рублей -6%;

– при среднедушевом доходе свыше 2500 рублей – 10 %.

Если же доход на каждого члена семьи меньше 800 рублей, то тогда за жилищно-коммунальные услуги в пределах нормативной площади жилого помещения и нормативов потребления коммунальных услуг вообще платить не придется.

Среднедушевой доход семьи рассчитать легко – доходы всех членов семьи необходимо сложить и затем разделить на количество членов семьи. Чем меньше ваш доход, тем больше будет размер субсидии.

Закон и порядок получения субсидии

Для получения субсидии следует знать не только нормативы, но и другие правила ее предоставления: субсидия предоставляется сроком на 6 месяцев. Никаких справок о том, что жилье, на которое оформляется субсидия, является единственным, предоставлять не надо.

Субсидия увеличивается:

– на размер платежа за услуги по техническому обслуживанию запирающего устройства в размере фактически вносимого платежа, но не выше определяемой Правительством Москвы предельной цены для соответствующего вида запирающего устройства;

– на сумму фактически вносимого платежа за содержание, ремонт и поверку индивидуальных квартирных приборов учета холодной и горячей воды, но не выше предельных цен, установленных на эти услуги.

Размер субсидии не может превышать фактических расходов семьи на оплату жилья и коммунальных услуг.

Денежные средства за субсидии перечисляются на счета граждан, открытые ими в любых банках Москвы, или на социальную карту москвича. Возможна также доставка субсидий через организации связи в случае, если по состоянию здоровья, в силу возраста, получатели субсидий не имеют возможности открывать банковские счета и пользоваться ими.

Субсидия предоставляется только при отсутствии задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении гражданами соглашений по ее погашению.

Выплату субсидии могут приостановить, если:

– получатель субсидии не оплачивает текущие платежи за жилое помещение и/или коммунальные услуги в течение 2 месяцев;

– получатель субсидии не выполняет условия соглашения по погашению задолженности;

– получатель субсидии в течение одного месяца после наступления событий, которые влекут за собой уменьшение размера субсидии либо прекращение права на получение субсидии (изменение места постоянного жительства получателя субсидии и членов его семьи, основания проживания, гражданства, состава семьи), не представил документы, подтверждающие указанные события.

Кроме того, выплату субсидии могут прекратить, если:

– получатель субсидии или члены его семьи предоставили недостоверную информацию;

– получатель субсидии по истечении одного месяца после его уведомления о приостановлении предоставления субсидии не погасил задолженность или не согласовал сроки ее погашения (при отсутствии уважительной причины ее образования), или не представил документы, подтверждающие произошедшие в его семье изменения.

Для оформления субсидии необходимо собрать пакет документов и с ним обратиться в районный отдел Городского центра жилищных субсидий по месту жительства. Потребуются следующие документы:

- паспорта членов семьи и свидетельства о рождении для детей до 14 лет;
- документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования квартирой или комнатой, в которой заявитель зарегистрирован по месту постоянного жительства (свидетельство о праве собственности на жилое помещение, договор найма жилого помещения, акт о приватизации жилого помещения и др.);

- документы, подтверждающие принадлежность граждан к семье заявителя (свидетельство о браке, свидетельство о расторжении брака, судебный акт в отношении принадлежности гражданина к членам семьи заявителя и др.);

- документы, подтверждающие совместное проживание с заявителем членов его семьи (единый жилищный документ, выписка из домовой книги, копия финансово-лицевого счета и др.);

- справки о доходах членов семьи (заработная плата, стипендия, пенсия, пособие по безработице и т. д.) за последние шесть календарных месяцев, предшествующих месяцу обращения за субсидией;

- расчетные документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед обращением за субсидией месяц, а также сведения о наличии/отсутствии задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

- социальную карту москвича или реквизиты банковского счета (если субсидия по желанию гражданина будет перечисляться не на социальную карту москвича, а на иной банковский счет).

Для граждан, оплачивающих жилое помещение и коммунальные услуги по Единому платежному документу, не требуется предоставления документов, подтверждающих совместное проживание с заявителем членов его семьи, и расчетных документов, т. к. эти сведения ежемесячно предоставляются в ГУ ГЦЖС в электронном виде.

Кроме того, не требуется предоставление:

– справок о размерах пенсий, компенсационных выплат и пособий, выплачиваемых лицам, состоящим на учете в органах социальной защиты населения, т. к. эти сведения предоставляются Пенсионным фондом РФ и Департаментом социальной защиты населения

г. Москвы в электронном виде;

– справок о размерах пособия из отделов ГУ Центра занятости населения, т. к. эти сведения представляются Управлением государственной службы занятости населения г. Москвы

О порядке расчета субсидий, процедуре ее оформления и пакете необходимых документов можно узнать по справочным телефонам Городского центра жилищных субсидий: 632-98-58 (круглосуточный многоканальный), 607-10-00, 607-11-01.

Основы и система регулирования тарифов в ЖКХ

В Средние века арабы подчинили своей власти часть территорий в Гибралтарском проливе, в том числе и небольшой городок Тарифы. Через этот приморский городок проходили морские суда, с которых арабы взимали плату в зависимости от размера самого судна, от качества и объема перевозимого груза.

Позже такую систему сборов стали применять в других странах, и название города Тарифы закрепилось как один из видов собираемых пошлин.

Система ценообразования в жилищно-коммунальном хозяйстве страны характеризуется различным уровнем государственного регулирования на услуги, работы, оказываемые потребителям, и прежде всего населению, в жилищной сфере и коммунальном комплексе. Установление цен и тарифов на услуги по содержанию и ремонту жилья – полномочия собственников помещений многоквартирного дома (ст. 156 Жилищного кодекса Российской Федерации). В конечном итоге цена определяется составом работ по надлежащему содержанию общего имущества многоквартирного дома, состоянием инженерных коммуникаций, степенью износа конструктивных элементов здания и его благоустроенностью.

Коммунальное хозяйство – сектор экономики, который работает по регулируемым тарифам, рассчитываемым в порядке и по методическим рекомендациям, утверждаемым Правительством Российской Федерации и соответствующими органами власти.

Тарифную политику в сфере ЖКХ формирует Правительство РФ (в том числе установление федеральных стандартов оплаты жилого помещения и коммунальных услуг) совместно с федеральными органами исполнительной власти – Федеральной службой по тарифам, Министерством регионального развития РФ, Минэнерго России, Минпромторгом России, Минэкономразвития России и др., а также региональными и муниципальными органами исполнительной власти в области тарифного регулирования – Региональными энергетическими комиссиями, региональными и муниципальными комитетами, департаментами, службами по регулированию цен и тарифов.

Принципы, методы расчета, срок установления, условия пересмотра тарифов на коммунальные услуги, предельные индексы изменения тарифов и платы за ЖКУ определены в Федеральном законе от 30.12.2004 г. № 210-ФЗ «Об основах регулирования тарифов организаций коммунального комплекса» и ряде подзаконных актов.

Направленность тарифной политики государства

Направленность тарифной политики государства в настоящее время определяется:

- необходимостью модернизации всей совокупности инженерно-технических сетей (электрических, тепловых, сетей водоснабжения и водоотведения) и покрытия соответствующих затрат предприятий;
- необходимостью привлечения инвестиций в отрасль;
- необходимостью сдерживания значительных темпов роста тарифов на энергоресурсы и услуги ЖКХ.

Реформирование отрасли (с конца 1990-х годов) направлено в том числе на постепенное доведение тарифов для потребителей услуг до экономически обоснованных расходов предприятий, оказывающих данные услуги. Бюджетные дотации предприятиям ЖКХ на покрытие существовавшей разницы поэтапно снижались. Еще одно направление проводимой государством тарифной политики – постепенный отказ от системы перекрестного субсидирования, когда тарифы для населения искусственно занижались за счет завышения тарифов на услуги для промышленных предприятий.

Вместе с тем создана гарантированная система мер социальной поддержки малообеспеченных слоев населения (субсидии) и отдельных категорий граждан (льготы). С 2006 года для сдерживания необоснованного роста стоимости жизненно важных услуг ФСТ России устанавливает предельные индексы изменения тарифов и индексы изменения платы населения за услуги ЖКХ. Индексы утверждаются в разрезе субъектов РФ.

Один из последних документов федерального уровня по тарифному регулированию в ЖКХ – постановление Правительства РФ № 520 от 14 июля 2008 г. «Об основах ценообразования и порядке регулирования тарифов, надбавок и предельных индексов в сфере деятельности организаций коммунального комплекса». В нем, в частности, предусматриваются три метода регулирования тарифов и надбавок:

- метод установления фиксированных тарифов (традиционный);
- метод установления предельных тарифов;
- метод индексации установленных тарифов.

Порядок установления цен на услуги по содержанию и ремонту жилищного фонда определен в соответствии с Жилищным кодексом РФ, постановлением Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 г. «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения...».

Тарифы на коммунальные услуги по городу Москве на 2011 год установлены Региональной энергетической комиссией в соответствии с протоколами и утверждены постановлением Правительства Москвы № 1038-ПП от 30 ноября 2010 г. «Об утверждении цен, ставок и тарифов на жилищно-коммунальные услуги для населения на 2011 год».

Тарифы на тепловую энергию

Тарифы на тепловую энергию и розничные цены на ТВ (твердое топливо) для расчетов с населением

Приложение 4 к постановлению Правительства г. Москвы

№ 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. Приложение 10 к постановлению Правительства г. Москвы

№ 1294-ПП от 1 декабря 2009 г.

(введено 01.01.2010)

	Наименование поставщика услуги	Тариф на тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, с НДС (руб./Гкал)
1.	ОАО «Мосэнерго» – тариф на производство тепловой энергии	535,22
2.	ОАО «Московская теплосетевая компания» – тариф на услуги по передаче тепловой энергии по магистральным сетям	353,04
3.	ОАО «МОЭК» – тариф на тепловую энергию (покупка, производство, передача)	1190,03
.	В том числе – тариф на услуги по передаче тепловой энергии по распределительным сетям	301,77
4	Иные организации – тарифы на тепловую энергию (производство и передача)	1190,03

Примечания:

1. Получателями предусмотренных в бюджете города Москвы субсидий на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению, являются теплоснабжающие организации, реализующие тепловую энергию и горячую воду для нужд населения. Порядок и условия получения субсидий на указанные цели, а также порядок их расчета определяются правовым актом Правительства Москвы.

При открытой схеме водозабора действуют те же тарифы, что и при закрытой схеме, но взимается плата за холодную воду для нужд горячего водоснабжения.

3. Названные тарифы применяются при расчетах за тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, независимо от ведомственной принадлежности, организационно-правовой формы и вида собственности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

4. Тарифы на тепловую энергию, предусмотренные ОАО «Мосэнерго» и ОАО «Московская теплосетевая компания», применяются до момента установления владельцу теплового пункта и распределительных сетей тарифа на тепловую энергию, реализуемую на нужды населения.

5. Тарифы на тепловую энергию не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей за теплоснабжение.

Розничные цены на твердое топливо

(введено 01.01.2010)

№ п/п	Наименование услуги	Цена на твердое топливо (уголь) с НДС (руб./тонну)
1.	Твердое топливо (уголь), используемое населением, проживающим в домах с печным отоплением	1011,00

Примечания:

1. В розничную цену на твердое топливо (уголь) не включены расходы на погрузку, разгрузку и доставку топлива до жилого помещения.

2. Тариф применяется для расчетов с населением, проживающим в домах с печным отоплением, за твердое топливо (уголь), закупаемое в расчете 52 кг на 40 кв. м общей площади жилых помещений.

3. Цена на твердое топливо не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей.

Тарифы на горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды (ОАО «МОЭК», иные организации, осуществляющие производство и передачу тепловой энергии)

Приложение 11

к постановлению Правительства

Москвы

от 1 декабря 2009 г. № 1294-ПП

(введено 01.01.2010)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Тарифы для населения (с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	93,58

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялся тариф на тепловую энергию, установленный ОАО «МОЭК» и иным организациям, осуществляющим производство и передачу тепловой энергии, – 1190,03 руб./Гкал.

3. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Тарифы на горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды (ОАО «Мосэнерго», иные организации, осуществляющие производство и передачу тепловой энергии)

(введено 01.01.2010 г.)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Тарифы для населения (с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	74,88

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялся тариф на тепловую энергию, установленный на производство тепловой энергии ОАО «Мосэнерго» – 535,22 руб./Гкал и передачу тепловой энергии по магистральным сетям ОАО «Московская теплосетевая компания» – 353,04 руб./Гкал.

3. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение,

взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Тарифы на электрическую энергию, отпускаемую ОАО «МОСЭНЕРГОСБЫТ», ООО «РУСЭНЕРГОСБЫТ» и иными энергосбытовыми организациями населению

Приложение 12

к постановлению Правительства Москвы
(введены 01.01.2010)

№ п/п	Наименование услуги	Тариф (руб./кВтч с НДС)
1.	Население городское при отсутствии автоматизированной системы учета.	
	В том числе:	
	– электрические плиты	2,42
	– газовые плиты	3,45

Примечание. Тарифы на электроснабжение не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Тарифы на холодное водоснабжение и водоотведение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды

Приложение 13

к постановлению Правительства Москвы
(введены 01.01.2010)

№ п/п	Наименование услуги	Тариф (руб./куб. метр в месяц с НДС)
1.	Холодное водоснабжение	19,85
2.	Водоотведение	14,40

Примечание. Тарифы на водоснабжение и водоотведение не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Тарифы на тепловую энергию для расчетов с населением
(вводятся 01.01.2011)

№ п/п	Наименование услуги	Тарифы на тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, с НДС (руб./Гкал)
1.	ОАО «Мосэнерго» – тариф на производство тепловой энергии	596,24
2.	ОАО «Московская теплосетевая компания» – тариф на услуги по передаче тепловой энергии по магистральным сетям	393,29
3.	ОАО «МОЭК» и иные организации – тариф на тепловую энергию (покупка, производство, передача тепловой энергии по тепловым сетям с учетом расходов на содержание тепловых сетей (ЦТП, тепловых вводов, насосных станций)	1325,70
4.	ОАО «МОЭК» и иные организации – тариф на передачу тепловой энергии по тепловым сетям с учетом расходов на содержание тепловых сетей (ЦТП, тепловых вводов, насосных станций)	336,17

Примечания:

1. Названные тарифы применяются при расчетах за тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, независимо от ведомственной принадлежности, организационно-правовой формы и вида собственности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2. Исполнитель коммунальных услуг, имеющий в законном основании тепловые сети (ЦТП, тепловые вводы, насосные станции), не вправе взимать плату за оказанные услуги по передаче тепловой энергии до установления соответствующему исполнителю коммунальных услуг Региональной энергетической комиссией города Москвы тарифа на услуги по передаче тепловой энергии.

3. Получателями предусмотренных в бюджете города Москвы субсидий на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению, являются теплоснабжающие организации, реализующие тепловую энергию и горячую воду для нужд населения. Порядок и условия получения субсидий на указанные цели, а также порядок их расчета определяются правовым актом Правительства Москвы.

4. При открытой схеме водозабора действуют те же тарифы, что и при закрытой схеме, но взимается плата за холодную воду для нужд горячего водоснабжения.

5. При расчетах за реализуемую на нужды населения тепловую энергию от теплоснабжающих организаций ОАО «Мосэнерго» и ОАО «МТК» применяется сумма тарифов, установленных пп. 1 и 2 настоящего приложения.

6. Тарифы на тепловую энергию не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей за теплоснабжение.

Тарифы на горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды (ОАО «МОЭК», иные организации, осуществляющие производство и передачу тепловой энергии, за исключением ОАО «Мосэнерго» и ОАО «МТК»)

(введены с 01.01.2011)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф для населения (с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	105,45

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялись тарифы (с НДС):
– тариф на тепловую энергию, учитывающий расходы на покупку, производство и передачу тепловой энергии, – 1325,70 руб./Гкал;
– тариф на холодное водоснабжение – 23,31 руб./куб. м.

3. Тариф на горячее водоснабжение формируется из тарифа на холодную воду – 23 руб. 31 коп. на куб. м и тарифа на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения – 82 руб. 14 коп. на куб. м.

4. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей.

ОАО «Мосэнерго» и ОАО «МТК»

(введены с 01.01.2011)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф для населения (с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	84,62

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялись тарифы (с НДС):
– тариф на тепловую энергию, учитывающий расходы на производство тепловой энергии,

– 596,24 руб./Гкал и тариф на услуги по передаче тепловой энергии по магистральным сетям – 393,29 руб./Гкал;

– тариф на холодное водоснабжение – 23,31 руб./куб. м.

3. Тариф на горячее водоснабжение формируется из тарифа на холодную воду – 23 руб. 31 коп. на куб. м и тарифа на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения – 61 руб. 31 коп. на куб. м.

4. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей.

Тарифы на тепловую энергию для расчетов с населением

(введены с 01.01.2011)

№ п/п	Поставщик услуг	Тарифы на тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, с НДС (руб./Гкал)
1.	ОАО «Мосэнерго» – тариф на производство тепловой энергии	596,24
2.	ОАО «Московская теплосетевая компания» – тариф на услуги по передаче тепловой энергии по магистральным сетям	393,29
3.	ОАО «МОЭК» и иные организации – тариф на тепловую энергию (покупка, производство, передача тепловой энергии по тепловым сетям с учетом расходов на содержание тепловых сетей (ЦТП, тепловых вводов, насосных станций))	1325,70
4.	ОАО «МОЭК» и иные организации – тариф на передачу тепловой энергии по тепловым сетям с учетом расходов на содержание тепловых сетей (ЦТП, тепловых вводов, насосных станций)	336,17

Примечания:

1. Названные тарифы применяются при расчетах за тепловую энергию, реализуемую на нужды населения, независимо от ведомственной принадлежности, организационно-правовой формы и вида собственности организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

2. Исполнитель коммунальных услуг, имеющий в законном основании тепловые сети (ЦТП, тепловые вводы, насосные станции), не вправе взимать плату за оказанные услуги по передаче тепловой энергии до установления соответствующему исполнителю коммунальных услуг Региональной энергетической комиссией города Москвы тарифа на услуги по передаче тепловой энергии.

3. Получателями предусмотренных в бюджете города Москвы субсидий на покрытие убытков теплоснабжающих организаций, связанных с применением государственных регулируемых цен (тарифов) при продаже товаров (работ, услуг) населению, являются

теплоснабжающие организации, реализующие тепловую энергию и горячую воду для нужд населения. Порядок и условия получения субсидий на указанные цели, а также порядок их расчета определяются правовым актом Правительства г. Москвы.

4. При открытой схеме водозабора действуют те же тарифы, что и при закрытой схеме, но взимается плата за холодную воду для нужд горячего водоснабжения.

5. При расчетах за реализуемую на нужды населения тепловую энергию от теплоснабжающих организаций ОАО «Мосэнерго» и ОАО «МТК» применяется сумма тарифов, установленных пунктами 1 и 2 настоящего приложения.

6. Тарифы на тепловую энергию не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей за теплоснабжение.

Тарифы на горячее водоснабжение для расчетов с населением при наличии приборов учета воды (ОАО «МОЭК», иные организации, осуществляющие производство и передачу тепловой энергии (за исключением ОАО «Мосэнерго» и ОАО «МТК»))

(введено с 01.01.2011 г.)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф для населения (с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	105,45

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялись тарифы (с НДС):

– тариф на тепловую энергию, учитывающий расходы на покупку, производство и передачу тепловой энергии, – 1325,70 руб./Гкал;

– тариф на холодное водоснабжение – 23,31 руб./куб. м.

3. Тариф на горячее водоснабжение формируется из тарифа на холодную воду – 23 руб. 31 коп. на куб. м и тарифа на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения – 82 руб. 14 коп. на куб. м.

4. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей.

ОАО «МОСЭНЕРГО» И ОАО «МТК»

(введено с 01.01.2011)

№ п/п НДС)	Наименование услуги	Ед. измерения	Тариф для населения (с
1.	Услуги горячего водоснабжения	руб./куб. м	84,62

Примечания:

1. 1 куб. м = 1000 литров.

2. При расчете тарифа на услуги горячего водоснабжения применялись тарифы (с НДС):

– тариф на тепловую энергию, учитывающий расходы на производство тепловой энергии, – 596,24 руб./Гкал и тариф на услуги по передаче тепловой энергии по магистральным сетям —

393,29 руб./Гкал;

– тариф на холодное водоснабжение – 23,31 руб./куб. м.

3. Тариф на горячее водоснабжение формируется из тарифа на холодную воду – 23 руб. 31 коп. на куб. м и тарифа на подогрев воды для нужд горячего водоснабжения – 61 руб.

31 коп. на куб. м.

4. Тариф на горячее водоснабжение не включает в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему платежей.

Техническая документация многоквартирного дома

При передаче многоквартирного дома в управление управляющей организации необходимо составлять Акт обследования. Сторону собственников при составлении такого акта представляют уполномоченные представители собственника. Они не обязательно и не всегда бывают профессионалами по управлению жилым домом, поэтому необходимо знать, что и каким образом нужно при этом обследовать. Рассмотрим их:

- технический паспорт – документ технического учета жилищного фонда, содержащий сведения о состоянии общего имущества;
- акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, приборов учета, механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, обслуживающего более одного помещения в многоквартирном доме, конструктивных частей многоквартирного дома (крыши, ограждающих несущих и ненесущих конструкций многоквартирного дома, объектов, расположенных на земельном участке, и других частей общего имущества) на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям;
- инструкцию по эксплуатации многоквартирного дома (введенного в эксплуатацию после 1 июля 2007 года) по установленной форме, включающую рекомендации застройщика (подрядчика) по содержанию и ремонту общего имущества, рекомендуемые сроки службы отдельных частей общего имущества, а также может включать в себя рекомендации проектировщиков, поставщиков строительных материалов и оборудования, субподрядчиков.

Теплопотери

Определение тепловой мощности систем отопления

Система отопления для выполнения возложенной на нее задачи должна обладать определенной тепловой мощностью. Расчетная тепловая мощность системы выявляется в результате составления теплового баланса в обогреваемых помещениях при температуре наружного воздуха $t_{H.p}$, называемой расчетной, равной средней температуре наиболее холодной пятидневки с обеспеченностью **0,92 $t_{H.5}$** и определяемой для конкретного района строительства по нормам.

Расчетная тепловая мощность в течение отопительного сезона используется частично в зависимости от изменения теплопотерь помещений при текущем значении температуры наружного воздуха t_H и только при $t_{H.p}$ – полностью.

Изменение текущей теплопотребности на отопление имеет место в течение всего отопительного сезона, поэтому теплоперенос к отопительным приборам должен изменяться в широких пределах. Этого можно достичь путем изменения температуры и(или) количества перемещающегося в системе отопления теплоносителя. Этот процесс называют эксплуатационным регулированием.

Система отопления предназначена для создания в помещениях здания температурной обстановки, соответствующей комфортной для человека или отвечающей требованиям технологического процесса.

Выделяемая человеческим организмом теплота должна быть отдана окружающей среде так и в таком количестве, чтобы человек, находящийся в процессе выполнения какого-либо вида деятельности, не испытывал при этом ощущения холода или перегрева. Наряду с затратами на испарение с поверхности кожи и легких, теплота отдается с поверхности тела посредством конвекции и излучения. Интенсивность теплоотдачи конвекцией в основном определяется температурой и подвижностью окружающего воздуха, а посредством лучеиспускания (радиации) – температурой поверхностей ограждений, обращенных внутрь помещения.

Температурная обстановка в помещении зависит от тепловой мощности системы отопления, а также от расположения обогревающих устройств, теплофизических свойств наружных и внутренних ограждений, интенсивности других источников поступления и потерь теплоты. В холодное время года помещение в основном теряет теплоту через наружные ограждения и в какой-то мере через внутренние ограждения, отделяющие данное помещение от смежных, имеющих более низкую температуру воздуха. Кроме того, теплота расходуется на нагревание наружного воздуха, который проникает в помещение через неплотности ограждений естественным путем или в процессе работы системы вентиляции, а также материалов, транспортных средств, изделий, одежды, которые холодными попадают в помещение снаружи.

В установившемся (стационарном) режиме потери равны поступлениям теплоты. Теплота поступает в помещение от людей,

технологического и бытового оборудования, источников искусственного освещения, от нагретых материалов, изделий, в результате воздействия на здание солнечной радиации. В производственных помещениях могут осуществляться технологические процессы, связанные с выделением теплоты (конденсация влаги, химические реакции и пр.).

Учет всех перечисленных составляющих потерь и поступления теплоты необходим при сведении теплового баланса помещений здания и определении дефицита или избытка теплоты. Наличие дефицита теплоты dQ указывает на необходимость устройства в помещении отопления. Избыток теплоты обычно ассимилируется системой вентиляции. Для определения расчетной тепловой мощности системы отопления $Q_{от}$ составляет баланс расходов теплоты для расчетных условий холодного периода года в виде:

$$Q_{от} = dQ = Q_{огр} + Q_{и(вент)} \pm Q_{т(быт)}, \quad (4.2.1)$$

где $Q_{огр}$ – потери теплоты через наружные ограждения; $Q_{и(вент)}$ – расход теплоты на нагревание поступающего в помещение наружного воздуха; $Q_{т(быт)}$ – технологические или бытовые выделения или расход теплоты.

Методики расчета отдельных составляющих теплового баланса, входящих в формулу (4.2.1), нормируются СНиП [1].

Основные теплопотери через ограждения помещения $Q_{огр}$ определяют в зависимости от его площади, приведенного сопротивления теплопередаче ограждения и расчетной разности температуры помещения и снаружи ограждения.

Площадь отдельных ограждений при подсчете потерь теплоты через них должна вычисляться с соблюдением определенных нормами правил обмера.

Приведенное сопротивление теплопередаче ограждения или обратная ему величина – коэффициент теплопередачи – принимаются по теплотехническому расчету в соответствии с требованиями СНиП или (например, для окон, дверей) по данным организации-изготовителя.

Расчетная температура помещения обычно задается равной расчетной температуре воздуха в помещении t_B , принимаемой в зависимости от назначения помещения по СНиП, соответствующим назначению отапливаемого здания.

Под расчетной температурой снаружи ограждения подразумевается температура наружного воздуха $t_{н.р}$ или температура воздуха более холодного помещения при расчете потерь теплоты через внутренние ограждения.

Основные теплопотери через ограждения часто оказываются меньше действительных их значений, так как при этом не учитывается влияние на процесс теплопередачи некоторых дополнительных факторов (фильтрации воздуха через ограждения, воздействия облучения солнцем и излучения поверхности ограждений в сторону небосвода, возможного изменения температуры воздуха внутри помещения по высоте, поступление наружного воздуха через открываемые проемы и пр). Определение связанных с этим дополнительных теплопотерь также нормируется СНиП в виде добавок к основным теплопотерям.

Расход теплоты на нагревание холодного воздуха $Q_{h(bcht)}$, поступающего в помещения зданий в результате инфильтрации через массив стен, притворы окон, фонарей, дверей, ворот, может составлять 30–40 % и более от основных теплопотерь. Количество наружного воздуха зависит от конструктивно-планировочного решения здания, направления и скорости ветра, температуры наружного и внутреннего воздуха, герметичности конструкций, длины и вида притворов открывающихся проемов. Методика расчета величины $Q_{h(bcht)}$, также нормируемая СНиП, сводится, прежде всего, к расчету суммарного расхода инфильтрующегося воздуха через отдельные ограждающие конструкции помещения, который зависит от вида и характера неплотностей в наружных ограждениях, определяющие значения их сопротивления воздухопроницанию. Их фактические значения принимаются согласно СНиП или по данным организации-изготовителя конструкции ограждения.

Кроме рассмотренных выше теплопотерь в общественных и административно-бытовых зданиях зимой, когда работает система отопления, возможны как теплопоступления, так и дополнительные затраты теплоты Q_t . Эта составляющая теплового баланса обычно учитывается при проектировании систем вентиляции и кондиционирования воздуха. Если в помещении не предусмотрены подобные системы, то указанные дополнительные источники должны быть учтены при определении расчетной мощности системы отопления. При проектировании системы отопления жилого здания согласно СНиП учет дополнительных (бытовых) теплопоступлений в комнатах и кухне нормируется величиной не менее $Q_{\text{быт}}=10$ Вт на 1 м² площади квартиры, которая вычитается из расчетных теплопотерь этих помещений.

При окончательном определении расчетной тепловой мощности системы отопления согласно СНиП учитываются также ряд факторов, связанных с тепловой эффективностью применяемых в системе отопительных приборов. Показателем, оценивающим это свойство, является отопительный эффект прибора, который показывает отношение количества фактически затрачиваемой прибором теплоты для создания в помещении заданных условий теплового комфорта к расчетным потерям теплоты помещением. Согласно СНиП, суммарная величина дополнительных теплопотерь должна быть не более 7 % расчетной тепловой мощности системы отопления.

Для теплотехнической оценки объемно-планировочных и конструктивных решений, а также для ориентировочного расчета теплопотерь здания пользуются показателем – удельная тепловая характеристика здания q , Вт/(м³-°С), которая при известных теплопотерях здания равна

$$q = Q_{\text{зд}} / (V(t_{\text{в}} - t_{\text{н.р}})), \quad (4.2.2)$$

где $Q_{\text{зд}}$ – расчетные теплопотери всеми помещениями здания, Вт; V – объем отапливаемого здания по внешнему обмеру, м³; $(t_{\text{в}} - t_{\text{н.р}})$ – расчетная разность температуры для основных (наиболее представительных) помещений здания, °С.

Величина q определяет средние теплопотери 1 м³ здания, отнесенные к разности температуры 1 °С. Ею удобно пользоваться для теплотехнической оценки возможных конструктивно-планировочных решений здания. Величину q обычно приводят в перечне основных характеристик проекта его отопления.

Иногда значение удельной тепловой характеристики используют для приблизительного подсчета теплопотерь здания. Однако необходимо отметить, что применение величины q для определения расчетной отопительной нагрузки приводит к значительным погрешностям в расчете. Объясняется это тем, что значения удельной тепловой характеристики, приводимые в справочной литературе, учитывают только основные теплопотери здания, между тем как отопительная нагрузка имеет более сложную структуру, описанную выше.

Расчет тепловых нагрузок на системы отопления по укрупненным показателям используют только для ориентировочных подсчетов и при определении потребности в теплоте района, города, т. е. при проектировании централизованного теплоснабжения.

Если в вашей квартире холодно

Подсчитано, что 70 % теплопотерь жилого дома происходит через стены, окна и двери.

1.1. Если у вас дома в квартире холодно, то причины могут быть следующие:

1.1.1. Не утеплены (не оклеены) окна;

1.1.2. Промерзают, либо нарушена герметизация стыков под подоконником, либо стыков стеновых панелей;

1.1.3. Плохо утеплены двери.

Для проверки и при необходимости восстановления температурного режима и комфортного проживания в вашей квартире сначала замерьте температуру воздуха в квартире. Санитарные Нормы и Правила (СНиП) предусматривают, что температура воздуха в квартире должна быть не менее 18 градусов Цельсия. Причем температура воздуха измеряется на расстоянии 1 метра от пола и 1 метра от окна.

Если температура воздуха менее 18 градусов, необходимо сначала проверить утепление окон и при необходимости утеплить их старым способом (проконопатить утеплителем щели и оклеить).

Если оконные рамы обычные деревянные, но имеется потребность небольшого частичного ремонта, то можно пригласить плотника, который выполнит ремонт рамы. Если вы проживаете в приватизированной квартире, то ремонт оконных рам платный. Если вы проживаете в государственной (неприватизированной) квартире, то ремонт эксплуатирующая организация должна выполнить за счет квартплаты (услуг эксплуатации жилого фонда).

Если же у вас установлены новые стеклопакеты, то проверьте прибор отопления. Он не должен быть закрыт декоративной панелью либо загорожен чем-то другим. Если вы чувствуете не-прогрев отопительного прибора либо неравномерный прогрев (другим словами, батарея холодная или чуть теплая), необходимо пригласить специалиста сантехника из диспетчерской, обслуживающей ваш дом. Для того чтобы пригласить специалиста-сантехника, есть несколько способов. Можно позвонить по телефону в вашу диспетчерскую (ОДС) и сделать заявку. Все заявки и обращения по телефону должны записываться на магнитофон. Можно прийти и сделать заявку лично. Ее обязаны записать в журнал заявок. Диспетчерская ОДС работает круглосуточно. Можно также соединиться с диспетчером по радиосвязи, так как каждая кабина лифта оборудована кнопкой экстренной связи с диспетчером ОДС, и вызвать слесаря. Поинтересуйтесь, пожалуйста, фамилией диспетчера, принявшего заявку, номером заявки и временем выполнения.

Если окна утеплены, приборы отопления горячие, входная дверь – также утеплена, а в квартире все равно холодно, необходимо обратиться по телефону, письменно через почту (или передать лично в приемную или канцелярию), либо отправить по электронной почте в свою управляющую организацию (это может быть ГУП ДЕЗ вашего района, председатель ЖСК) – если дом кооперативный и не обслуживается ДЕЗ, председателю ТСЖ (если дом не находится в управлении управляющей организации).

У каждой Дирекции единого заказчика должен быть прибор (тепловизор), которым можно измерить, имеются ли потери тепла через наружные стены.

Если стены промерзают (или даже плесневеют), необходимо также сделать заявление в управляющую организацию. Представители управляющей и эксплуатирующей организации должны прийти к вам домой в согласованное с вами время и провести обследование тепло- и влажностного режима в квартире, проверить работу вентиляции, отразить в акте причину обращения, предполагаемую причину нарушения эксплуатационных качеств жилища, а также метод и срок устранения причин. Копию акта оставьте себе для контроля.

К сожалению, пока еще не все управляющие компании выполняют свои обязательства в сроки, ими же установленные. Если управляющая организация зарекомендовала себя с хорошей стороны и вы ей доверяете, то сроки выполнению работ по утеплению стеновой панели (с наружной или внешней стороны), выведению протечек будут выполнены в срок,

указанный в акте.

Если ваша управляющая организация не выполнит свои обязательства, указанные в акте, направьте письменное обращение на имя главы управы вашего района. Ответ на письменное обращение по закону вы должны получить в течение одного месяца. Можно направить обращение главе управы по электронной почте. Причем срок ответа должен быть не менее 14 дней. Вышестоящей организацией по контролю над работой управы является префектура округа, в юрисдикцию которой относится ваша управа. Ответ на письменное обращение вы получите в течение 30 дней, а на обращение по Интернету вы должны получить в течении 14 дней.

Кроме того, контролирующей организацией, защищающей ваши права, является Жилищная инспекция. Вы можете написать обращение руководителю Жилищной инспекции, которая обяжет вашу управляющую организацию принять меры по обеспечению восстановления тепло-, влажного режима в вашей квартире.

Как сделать теплые полы в квартире?

С тех пор как словосочетание «теплые полы» вошло в наш обиход, прошло лет 15. И сегодня полы с подогревом перестали быть привилегией только очень обеспеченных людей. На рынке появилось множество различных систем таких полов и желающих их монтировать. Да и цены спустились до приемлемого уровня. Система напольного отопления прогревает воздух на высоту 2–2,5 метра.

При этом обеспечивается наиболее комфортное для человека распределение температур – на уровне пола воздух на 2–4 градуса теплее, чем под потолком. Кроме того, большая обогреваемая поверхность более экономична и эффективна, чем маленький, но интенсивный источник тепла. Такая система может решать проблему как основного, так и дополнительного отопления (в этом случае она прокладывается в отдельных помещениях и обладает меньшей мощностью).

Плюсы и минусы теплого пола

Существует два вида подогрева полов: при помощи труб с горячей водой (металпол) и греющих электрических кабелей. Основное преимущество металпола заключается в том, что он не требует больших затрат – трубы приваривают к системе центрального отопления или горячей воды. Другое достоинство водяной обогревательной системы: в отличие от электрической она совместима со всеми видами напольных покрытий.

Главный минус – невозможность регулирования температуры (если вы зависите от внешних теплосетей). Может случиться и так, что давления в общей системе не хватит для того, чтобы прокачать ваши трубы. Кроме того, существует реальная опасность повредить при монтаже трубу и за несколько минут затопить нижних соседей. А если авария произойдет во время эксплуатации металпола (что случается в основном из-за износа соединений труб со стояком), придется перекрывать весь стояк. Поэтому специалисты советуют использовать металпол там, где имеется автономная система отопления, – в загородных коттеджах.

Систему электроподогрева можно устанавливать в любом помещении и использовать в любое время, независимо от того, есть отопление в квартире или нет. Температуру пола можно регулировать – для этого имеется терморегулятор. Возможность программирования избавляет систему от бесполезной работы, а хозяев – от лишней траты электроэнергии. Кроме того, устройство защитного отключения обеспечивает безопасность в случае каких-либо сбоев в сети.

Среди минусов такой установки специалисты выделяют то, что она, в отличие от парового подогрева, быстро нагревает пол и это ведет к деформации напольного покрытия. Ну и, разумеется, астрономические счета за электроэнергию.

Как устанавливают полы с подогревом

В основном теплые полы устанавливаются в новых домах и квартирах, купленных без отделки. Но можно утеплить пол и в обыкновенной хрущевке. Для начала нужно снять старый пол и выровнять поверхность. Затем сделать бетонную стяжку – залить пол раствором бетона. На ровную бетонную поверхность чернового пола укладывается слой теплоизоляции (чаще всего из полипеноуретана) или специальной фольги (фольгаизолом). Этот слой, выполняя роль отражателя тепла, не позволяет ему уходить вниз. Сверху на всю

поверхность отапливаемого пола равномерно, на расстоянии 15–20 см друг от друга, змейкой укладывается электрокабель или отопительные трубы диаметром 20 мм. Затем система заливается бетоном толщиной 3–5 см.

И наконец, сверху укладывается материал напольного покрытия – плитка, линолеум, паркет, ковролин. Границы теплых полов не должны выходить за дверные проемы, то есть в каждом отдельном помещении должна быть собственная обогревательная система. Вновь уложенные теплые полы нельзя включать немедленно, лучше набраться терпения и подождать до полного затвердения бетона (3 недели с момента заливки). После включения системы отопления ее мощность следует увеличивать постепенно, так, чтобы ежедневный прирост не превышал 5 градусов Цельсия, пока не будет достигнута нормальная температура.

Считается, что температура поверхности пола не должна превышать +27 градусов Цельсия. Но для определенных видов покрытия существуют более жесткие требования. Например, температура лакированного пола должна быть не выше 21 градуса Цельсия. А вот в случае, если система укладывается под полом, покрытым ковровым покрытием, придется повысить температуру теплоносителя на 4–5 градусов Цельсия (а значит, и увеличить энергозатраты как минимум на 15–25 %). При укладке паркетного пола нелишне поинтересоваться мнением производителя данного вида паркета о его совместимости с системой обогрева.

Особенно капризным считается паркет из бука и клена. В любом случае обогревательная система должна быть водяной и сконструированной таким образом, чтобы тепло распределялось равномерно по всей площади пола. Еще одно обязательное условие – использование барьера (полимерной пленки-изолятора толщиной 0,2 мм). Пленку следует уложить как можно ближе к слою паркета. Следует учитывать и толщину паркетных досок. Оптимальной считается 13–15 мм, у более толстых досок слишком высокое сопротивление теплопередаче, а это может привести к увеличению потребления «теплоэнергии».

Новинка на рынке напольных покрытий – ламинированный пол со встроенной системой подогрева. Отдельная установка системы обогрева для такого пола не требуется. «Тепло» уже встроено в специальную подложку, присоединенную к половым доскам. Обогревательная система настолько тонка, что не увеличивает толщину самого ламината. Процесс настилки облегчен максимально: сначала необходимо соединить нагревательные элементы, а затем последовательно соединить доски, защелкивая алюминиевые замки. Укладывать такие полы можно на любую основу. Их можно монтировать локально, размещая в любых местах помещения (например, вокруг кровати).

По цене устройство полов разных обогревательных систем особенно не различается. Комплект электрического теплого пола на кухню площадью в 6 кв. м оценивается в сумму, равную \$200–250. В комплект входит кабель, монтажная лента для его фиксации и регулятор с датчиком. Монтаж системы обходится в 30 % от стоимости оборудования.

Стоимость водяной системы зависит от вида труб. На 1 кв. м пола уходит 8–9 погонных метров труб. Цена металлопластиковых труб – 35 руб. за погонный метр. Полипропиленовые трубы дороже – 55 руб. Монтаж 1 кв. м такой системы стоит \$25–30. При желании и определенной сноровке можно сэкономить на работе, выполнив ее самостоятельно. Если же вы решили доверить профессионалам весь процесс превращения своих старых холодных полов в новенькие теплые, добавьте сюда демонтаж – \$3–5 за 1 кв. м, стяжку – \$7–10 за 1 кв. м, укладку покрытия (например, плитки) – \$12 за 1 кв. м.

Твердые бытовые отходы

Твердые бытовые отходы (ТБО, мусор) – товары, потерявшие потребительские свойства, наибольшая часть отходов потребления. Ежегодно количество мусора возрастает примерно на 3 % по объему. Количество ТБО в СНГ составляет около 100 млн тонн/год, причем на долю России приходится более четверти этого объема.

Изучением способов утилизации мусора занимается наука гарбология.

Виды, способы и технологии захоронения, переработки и утилизации отходов

Раздельный сбор бытовых отходов

Раздельный сбор разных категорий отходов определяет эффективность и стоимость утилизации отдельных компонентов.

Наиболее неудобны для утилизации смешанные отходы, содержащие смесь биоразлагаемых влажных пищевых отходов, пластмасс, металлов, стекла и пр. компоненты.

Захоронение

Самый дешевый способ избавиться от отходов – произвести их захоронение. Этот способ восходит к простейшему пути – выбросить что-либо из дому, на свалку.

История показала, что простым выбрасыванием непригодных предметов из дому проблему решить не удастся. В XX веке пришлось перейти от стихийного создания свалок к проектированию и реализации специальных инженерных объектов, полигонов для захоронения бытовых отходов. Проектом предусматривается минимизация ущерба окружающей среде, строгое соблюдение санитарно-гигиенических требований.

Сжигание

Наиболее распространенным методом утилизации ТБО является сжигание с последующим захоронением образующейся золы на специальном полигоне. Метод обладает серьезными недостатками, такими как образование сильно ядовитых химических соединений, например диоксинов и фуранов. Для их нейтрализации требуется так называемое «дожигание» (нагрев исходящих газов до температуры выше 850 градусов Цельсия и поддержание ее в течение как минимум двух секунд). Существует довольно много технологий сжигания мусора – камерное, слоевое, в кипящем слое. Мусор может сжигаться в смеси с природным топливом. Наиболее опасным с экологической точки зрения является низкотемпературное сжигание в котлах.

Значительная часть ТБО с успехом утилизируется в современных печах цементной промышленности. Существующие технологии позволяют производить данную операцию без снижения качества готовой продукции и без негативного влияния на окружающую среду. Мусор перед попаданием на цементный завод должен пройти стадию дробления и сортировки. Наличие передовых систем, таких как Vu-pass и Hot Disc значительно повышает эффективность утилизации отходов в современных вращающихся печах.

Методы утилизации

В России ежегодно производится около 3,8 млрд тонн отходов. В среднем перерабатывается 10–15 % мусора. Твердые бытовые отходы подвергаются переработке только на 3–4 %, промышленные на 35 %. В основном мусор свозится на свалки – их в России около 11 тысяч. В них захоронено около 82 млрд тонн отходов.

В 1998 году Государственной Думой был принят Федеральный Закон № 89 «Об отходах производства и потребления».

ТСЖ – Товарищество собственников жилья

ТСЖ: что это такое? Права и обязанности ТСЖ. Что дает членство в ТСЖ?

С введением в действие нового Жилищного кодекса несколько изменился правовой статус товарищества собственников жилья (ТСЖ). Но главное изменение – расширились возможности ТСЖ по решению текущих жилищных проблем.

Что такое ТСЖ?

Товариществом собственников жилья, согласно ст. 135 Жилищного кодекса (ЖК), признается некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом.

ТСЖ учреждается на общем собрании собственников жилья данного многоквартирного дома. При этом необходимо, чтобы за создание ТСЖ проголосовало большинство голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Голосование на собрании осуществляется по пропорциональному принципу: чем больше площадь квартиры, тем больше голосов у данного собственника.

Собственники вольны вступать или не вступать в ТСЖ. Однако число его членов должно превышать 50 % голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Если дом только строится, в соответствии со ст. 139 ЖК будущие собственники вправе создать ТСЖ еще на стадии строительства.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации и имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты. Государственная регистрация осуществляется по общим для всех юридических лиц правилам. ТСЖ по решению общего собрания может быть преобразовано в жилищный или жилищно – строительный кооператив (ст. 140 ЖК).

Согласно ст. 136 ЖК, собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно ТСЖ. Допускается создание одного ТСЖ, в котором состоят собственники нескольких многоквартирных домов с земельными участками, расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры. Кроме того, собственники нескольких расположенных близко зданий, строений или сооружений – жилых домов, предназначенных для проживания одной семьи, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими расположенными на общем земельном участке или нескольких соседних (граничащих) земельных участках объектами, сетями инженерно-технического обеспечения и другими элементами инфраструктуры также могут создать ТСЖ. Два и более товариществ собственников жилья могут создать объединение для совместного управления общим имуществом.

Права и обязанности ТСЖ

Согласно ст. 137, ТСЖ вправе:

– заключать договор управления многоквартирным домом с управляющей организацией, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в

интересах членов товарищества;

– определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные ЖК и уставом товарищества цели;

– устанавливать на основе принятой сметы размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

– выполнять работы для собственников помещений в многоквартирном доме и предоставлять им услуги;

– пользоваться предоставляемыми банками кредитами в порядке и на условиях, которые предусмотрены законодательством;

– передавать по договору материальные и денежные средства лицам, выполняющим для товарищества работы и предоставляющим товариществу услуги;

– продавать и передавать во временное пользование, обменивать имущество, принадлежащее товариществу

Кроме того, если это не нарушает права и законные интересы собственников помещений в многоквартирном доме, ТСЖ вправе предоставлять в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в многоквартирном доме; надстраивать, перестраивать часть общего имущества в многоквартирном доме; получать в пользование либо получать или приобретать в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме земельные участки для осуществления жилищного строительства, возведения хозяйственных и иных построек и их дальнейшей эксплуатации; осуществлять в соответствии с требованиями законодательства от имени и за счет собственников помещений в многоквартирном доме застройку прилегающих к такому дому выделенных земельных участков; заключать сделки и совершать иные отвечающие целям и задачам товарищества действия. В случае, если кто-то из собственников помещений в многоквартирном доме, где зарегистрировано ТСЖ, не вносит утвержденные общим собранием взносы, ТСЖ вправе взыскать их в судебном порядке, а также взыскать убытки, связанные с неисполнением обязательств по уплате обязательных платежей и взносов.

К обязанностям ТСЖ относятся, в частности, обеспечение надлежащего санитарного и технического состояния общего имущества в многоквартирном доме, выполнение всеми собственниками помещений обязанностей по содержанию и ремонту общего имущества, соблюдение их прав и законных интересов при установлении условий и порядка владения, пользования и распоряжения общей собственностью. ТСЖ должно также принимать меры по предотвращению или прекращению действий третьих лиц, затрудняющих реализацию имущественных прав собственников помещений в отношении общего имущества, а также представлять законные интересы собственников помещений в отношениях с третьими лицами.

Что дает членство в ТСЖ

Членство в ТСЖ, коль скоро оно создано в вашем доме, позволяет вам участвовать в собрании и, соответственно, в принятии решений, связанных с управлением домом, определением взносов. Именно ТСЖ будет решать, нужен ли в доме консьерж, как будут выглядеть вестибюли, коридоры, лестничные клетки. А это в немалой степени влияет на

рыночную стоимость квартир в доме. Учитывая, что именно ТСЖ распоряжается помещениями общего пользования, с его помощью жильцы могут решить, что делать с подвалом и/или чердаком их дома. А закрепление за ТСЖ прилегающей территории позволит, например, устроить парковку или детскую площадку – по выбору жильцов. В целом ТСЖ позволит существенно улучшить качество жизни, если собственники квартир смогут правильно подойти к организации и управлению своим товариществом. Помимо сбора взносов собственников источником средств ТСЖ могут быть государственные субсидии. Не стоит забывать, что муниципальные власти, формально являющиеся собственниками неприватизированных квартир в доме, также обязаны участвовать в расходах по содержанию дома, а в случае неисполнения ими своих обязанностей ТСЖ может взыскать их часть взносов принудительно.

Наконец, в соответствии со ст. 153, ТСЖ может инициировать строительство дополнительных помещений и объектов общего имущества. В дальнейшем дополнительные помещения могут использоваться для извлечения дохода. Например, можно, если получить соответствующие разрешения, пристроить к жилому дому помещение под магазин, кафе, предприятие бытового обслуживания и т. п. Сдача в аренду дополнительного помещения вполне может оказаться выгодной: арендные платежи могут покрыть значительную часть общих расходов. Разумеется, все подобные проекты нуждаются в тщательном просчете и утверждении членами ТСЖ на общем собрании.

Участвовать в ТСЖ жизненно важно для каждого собственника и по другой причине. В настоящее время власти проводят жилищно-коммунальную реформу, в ходе которой собираются повесить на жильцов коммунальные расходы в полном объеме. Вместе с тем властями практически ничего не делается для демополизации ДЭЗов – эксплуатационных организаций, осуществляющих в настоящий момент функции управляющих многоквартирными жилыми домами. В результате ДЭЗы могут взвинтить и без того порой весьма завышенные цены на свой весьма «ненавязчивый» сервис. ТСЖ вправе отказаться от услуг ДЭЗа и нанять, например, собственного сантехника, электрика и других специалистов, которые будут осуществлять уход за домом. Собственники, объединенные в ТСЖ, также могут напрямую платить коммунальные платежи, без посредничества ДЭЗов, и договариваться о тарифах. Наконец, собственники, объединенные в ТСЖ, могут отказаться от части коммунальных услуг, например, от отопления и горячего водоснабжения, поставив в своем доме, например газовый бойлер. Есть основания полагать, что бесперебойное, без летних отключений, обеспечение горячей водой и теплом в этом доме обойдется дешевле, чем услуги монополиста. Подобного рода управленческих решений много. Главное, чтобы в вашем доме нашелся человек, который в состоянии взвалить на себя хлопоты по улучшению быта. Впрочем, такого человека вы можете попросту нанять.

ТСЖ с обременениями

Собственники новых квартир, которые они покупали еще на стадии строительства (по договору о долевом участии или подобным ему соглашениям), часто сталкиваются с тем, что ТСЖ уже создано застройщиком. И, как правило, им приняты решения, весьма далекие от интересов собственников. Например, многие такие ТСЖ заключают договор с управляющей компанией на заведомо невыгодных условиях, с чрезвычайно высокой неустойкой в случае досрочного расторжения договора. В результате собственникам приходится оплачивать содержание дома по завышенным тарифам. Другой вариант – ТСЖ застройщика не позаботилось о заключении договоров с коммунальными службами и поставщиками услуг,

например энергоснабжения. Подобного рода проблемы решаются поэтапно.

Во-первых, необходимо перехватить управление ТСЖ от застройщика и аффилированных с ним лиц. Для этого необходимо созвать внеочередное собрание ТСЖ и переизбрать правление. Внеочередное собрание созывается по инициативе любого собственника. Если собственник не состоит в ТСЖ, ему достаточно подать заявление, и он зачисляется в члены товарищества автоматически. Следует позаботиться о кворуме. Напомним, для него необходимо присутствие собственников, обладающих не менее чем половиной голосов. Большинство решений собрания ТСЖ, в том числе по выборам в правление, принимается простым большинством голосов лиц, участвующих в собрании.

Новоизбранное правление и его председатель, ревизионная комиссия проводят ревизию хозяйственной деятельности своих предшественников. При необходимости они расторгают невыгодные договоры, заключают новые. Если расторгнуть договоры по взаимному согласию сторон не получается, они вправе обратиться в арбитражный суд для принудительного расторжения. В случае, если деятельность предыдущего председателя правления нанесла ущерб ТСЖ и его членам, новое руководство товарищества вправе поставить вопрос о привлечении его к имущественной и иной ответственности – вплоть до уголовной. На стадии смены руководства ТСЖ собственникам не обойтись без хорошего юриста. Однако расходы на его услуги несопоставимо малы по сравнению с расходами по кабальным договорам с недобросовестными управляющими и коммунальными службами.

Вопросы о членах ТСЖ; ТСЖ и собственник нежилого помещения

Вопрос выстраивания отношений ТСЖ с собственником нежилого помещения на сегодняшний день поднимается очень часто. Такая ситуация главным образом складывается не из-за того, что у ТСЖ или хозяина нежилого помещения возникают какие-либо исключительные требования, а просто потому, что закон «не видит» специфики нежилого помещения, а значит не делает никакого различия в регулировании его правового статуса и статуса жилого помещения.

Нежилое помещение в составе многоквартирного дома как объект права

Законодательно нежилое помещение в многоквартирном доме было признано самостоятельным объектом недвижимости целым рядом нормативных актов достаточно давно. Так, в соответствии с приложением 3 к постановлению ВС РФ № 3020-1 от 27 декабря 1991 г. «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» нежилые помещения, построенные за счет 5– и 7-процентных отчислений на строительство объектов социально-культурного и бытового назначения, подлежали передаче в муниципальную собственность.

Нежилые помещения, перечисленные в п. 5.14.6 Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ, утвержденной Указом Президента РФ № 2284 от 24 декабря 1993 г., и в разделе 4 Основных положений Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1 июля 1994 года, утвержденных Указом Президента РФ №1535 от 22 июля 1994 года, до сих пор остаются одним из основных объектов приватизации.

С 31 января 1998 года вступил в силу Федеральный закон № 123-ФЗ от 21 июля 1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», в ст. 1 которого нежилое помещение прямо названо в числе самостоятельных объектов

недвижимости.

Между тем параллельно с перечисленными документами действовал Федеральный закон № 72-ФЗ от 15 июня 1996 г. «О товариществах собственников жилья», а затем был принят и Жилищный кодекс.

Последние два документа определили состав общего имущества многоквартирного дома, а также право общей долевой собственности на это имущество собственников помещений многоквартирного дома.

Если учесть, что большинство нежилых помещений многоквартирного дома располагаются в подвале, цоколе, на чердаке (мансарде), то понятно, что вопрос о возможности выделения нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости вызывает огромное количество споров.

Очень часто собственники или ТСЖ как их представитель сталкиваются с тем, что помещение, в котором расположены общедомовые коммуникации и инженерное оборудование, обслуживающее многоквартирный дом, принадлежит на праве собственности какому-либо лицу, а значит, и доступ в них закрыт. Это, в свою очередь, ставит под угрозу безопасное проживание в самом доме. Практика разрешения данных споров на сегодняшний день крайне противоречива, поскольку суду приходится опираться на достаточно скудные нормы законодательства.

Договорные отношения между ТСЖ и собственником нежилого помещения

Для регулирования отношений по несению собственником нежилого помещения (не являющегося членом товарищества) расходов на содержание и ремонт общего имущества многоквартирного дома ЖК РФ предписывает ТСЖ заключение соответствующего договора с собственником помещения. Такой договор может носить разные названия, например договор долевого участия в эксплуатационных расходах или договор на управление эксплуатацией многоквартирного дома, но, на наш взгляд, наиболее правильным является название, указанное в ЖК РФ.

В отличие от договора управления, который заключается управляющей компанией в порядке ст. 162 ЖК РФ, договор между ТСЖ и собственником нежилого помещения может содержать условия, отличные от условий договора, заключенного с собственником жилого помещения, не являющегося членом ТСЖ. Особенность договора с собственником нежилого помещения – необходимость предусмотреть, кроме стандартных условий (состав общего имущества многоквартирного дома, перечень услуг и работ по его содержанию и ремонту, порядок изменения такого перечня, порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения), следующие моменты:

- права собственника в части пользования общим имуществом многоквартирного дома, например подвалом;
- порядок доступа представителей ТСЖ в помещение собственника и представителей собственника в подвальные помещения, например для снятия показаний с индивидуального прибора учета.

Кроме того, в договоре имеет смысл разграничить ответственность по благоустройству придомового земельного участка, поскольку нередко собственник нежилого помещения видит территорию перед своим магазином или офисом в виде, отличном от того, который в состоянии обеспечить ТСЖ.

Снабжение нежилых помещений коммунальными ресурсами

По смыслу Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденных

постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 г., ТСЖ не является исполнителем коммунальных услуг для собственников нежилых помещений. Напомним, что согласно данному документу исполнители – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие коммунальные услуги, производящие или приобретающие коммунальные ресурсы и отвечающие за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых потребителю предоставляются коммунальные услуги. Потребителем же является гражданин, использующий коммунальные услуги для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. Поскольку большей частью собственник нежилого помещения использует его в предпринимательской деятельности, то Правила предоставления коммунальных услуг гражданам не применяются. Следовательно, собственник нежилого помещения должен самостоятельно заключить договоры с ресурсоснабжающими организациями, то есть стать абонентом.

Ресурсоснабжающим организациям нередко проще иметь одного абонента – ТСЖ, чем множество собственников нежилых помещений, и взыскивать задолженность за оказанные услуги именно с него. Однако в ситуации, когда договоры не заключены ни с ТСЖ, ни с собственниками нежилых помещений, взыскать задолженность за поставленные в жилое помещение ресурсы с товарищества, управляющего многоквартирным домом, не получится. Если на товарищество возложена обязанность по оплате воды, отпущенной и потребленной только членами товарищества, а юридические лица, не являющиеся членами товарищества, ответственность по оплате отпущенной воды несут самостоятельно. Суд не примет доводы ресурсоснабжающей организации о невозможности заключения договора на отпуск воды с каждым собственником нежилого помещения по причине отсутствия у них точек подключения к сетям водоснабженца и невозможности установить границы эксплуатационной ответственности. Действующее законодательство не связывает возможность заключения договора с ресурсоснабжающей организацией только с наличием непосредственной точки подключения к ее сетям, поэтому последняя была вправе заключить договоры водоснабжения непосредственно с собственниками встроенных нежилых помещений, минуя товарищество.

Предоставление услуг энергоснабжения, в том числе электроэнергии, регулируется гл. 6 ГК РФ. Согласно ст. 539 ГК РФ, по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии.

Договор энергоснабжения заключается с абонентом при наличии у него отвечающего установленным техническим требованиям энергопринимающего устройства, присоединенного к сетям энергоснабжающей организации, и другого необходимого оборудования, а также при обеспечении учета потребления энергии. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным ГК РФ, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

Ст. 543 ГК РФ включает положения об обязанности покупателя по содержанию и эксплуатации сетей, приборов и оборудования. П. 1 этой статьи гласит, что абонент обязан

обеспечивать надлежащее техническое состояние и безопасность эксплуатируемых энергетических сетей, приборов и оборудования, соблюдать установленный режим потребления энергии, а также немедленно сообщать энергоснабжающей организации об авариях, пожарах, неисправностях приборов учета энергии и об иных нарушениях, возникающих при пользовании энергией. Следует отметить, что правила, предусмотренные ст. ст. 539–547 ГК РФ, применяются к отношениям, связанным со снабжением тепловой энергией, газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами через присоединенную сеть, если иное не установлено законом или иными правовыми актами.

Порядок пользования системами водоснабжения и водоотведения регулируется Правилами пользования системами коммунального водоснабжения и канализации в РФ, в соответствии с которыми абонентами признаются юридическое лицо, а также ПБОЮЛ, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении объекты, системы водоснабжения и (или) канализации, которые непосредственно присоединены к системам коммунального водоснабжения и(или) канализации, заключившие с организацией водопроводно-канализационного хозяйства в установленном порядке договор на отпуск (получение) воды и(или) прием (сброс) сточных вод.

Таким образом, собственник, использующий принадлежащее ему нежилое помещение в предпринимательских целях, должен заключить отдельные договоры с ресурсоснабжающими организациями. Вместе с тем нередко данные организации не имеют технической возможности поставлять услуги в нежилые помещения многоквартирного дома отдельно от других помещений этого дома. В этих случаях собственнику нежилого помещения необходимо заключить договор с ТСЖ (он просто вынужден это сделать) на предоставление коммунальных услуг, идентичный договору с собственником жилого помещения.

Управление многоквартирным домом

Управление многоквартирным домом включает в себя такие понятия, как подготовка и принятие решений, связанных с обеспечением сохранности и надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме, благоприятных и безопасных условий проживания граждан, пользования помещениями и общим имуществом, предоставления гражданам коммунальных услуг, организация и контроль исполнения принятых решений.

Управление включает в себя:

- определение целей управления;
- оценку текущего состояния общего имущества в многоквартирном доме;
- разработку плана управления (стратегия достижения целей управления);
- постановку задач на определенный период (текущие планы по техническому и санитарному обслуживанию, ремонтам, предоставлению коммунальных услуг и др.);
- организацию комплекса действий (работ, мероприятий) по реализации текущих и перспективных планов;
- координацию и стимулирование деятельности исполнителей для достижения наилучшего результата;
- контроль над достижением планируемых результатов;
- обеспечение финансирования реализации планов.

Какие могут быть цели управления многоквартирным домом?

- Обеспечение безопасности проживания в доме;
- обеспечение минимально необходимых условий проживания, нормальных (средних) условий или условий повышенной комфортности;
- сохранение или повышение стоимости недвижимого имущества собственников;
- снижение расходов собственников на содержание общего имущества и коммунальные услуги (прежде всего отопления, электроэнергии и водоснабжения).

Принятие решений по управлению многоквартирным домом – одновременно право и обязанность собственников помещений в многоквартирном доме. Собственники не могут отстраняться от управления домом независимо от того, какой именно способ управления они выбрали и реализуют.

Поскольку привлекаемые собственниками для выполнения принятых ими решений исполнители выполняют работы и предоставляют услуги в заказываемых и оплачиваемых собственниками помещений объемах, то собственники должны иметь в виду: требования по обеспечению надлежащего состояния домов в первую очередь касаются самих собственников помещений, которые обязаны обеспечить их выполнение.

Если собственники не запланировали и не заказали исполнителям необходимый перечень и объем работ и услуг, то за последствия такого бездействия должны отвечать собственники.

Если собственники заказали все необходимые работы и услуги, но привлеченные исполнители не обеспечили требуемое состояние дома, то собственники должны понимать, что ненадлежащее состояние дома сложилось в результате их выбора исполнителей и недостаточного контроля качества их деятельности. Исполнители, в свою очередь, должны отвечать за качество своей деятельности перед собственниками помещений в рамках обязательств по заключенному с собственниками договору.

Управляющая организация (управляющая компания)

Управляющая организация – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, управляющие многоквартирным домом на основании договора управления многоквартирным домом.

Утверждение состава общего имущества

После того как проведен осмотр здания, составлен перечень объектов общего имущества, необходимо решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме утвердить состав общего имущества в многоквартирном доме и акты о техническом состоянии общего имущества.

Государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме не требуется.

Формирование инициативной группы

На первом этапе необходимо сформировать инициативную группу из числа собственников помещений в многоквартирном доме для проведения работы по определению состава общего имущества в многоквартирном доме и представить состав общего имущества для утверждения общим собранием собственников жилья.

Собственники вправе поручить проведение работ:

- правлению товарищества собственников жилья;
- лицам, привлекаемым по договору: специалистов по проведению строительно-технической экспертизы, управляющих, подрядчиков.

Очевидно, что всем собственникам помещений в многоквартирном доме (особенно в доме с большим количеством квартир) собираться вместе, чтобы пройти по дому и сделать описание общего имущества, нецелесообразно.

Провести осмотр многоквартирного дома, сформировать состав общего имущества в многоквартирном доме с указанием его границ и описанием смогут собственники, обладающие соответствующими знаниями и навыками, должностные лица органов управления товарищества собственников жилья или жилищного (жилищностроительного) кооператива, а также специалисты, привлекаемые собственниками помещений на основании договора.

Форма (примерная) осмотра здания (с описанием общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме)

Наименование ТСЖ: _____ Адрес многоквартирного дома: _____

Кем проведен осмотр здания и составлен перечень: _____

Дата: _____

№ п/п	Наименование объектов и элементов общего имущества	Техническая характеристика (мощность, высота, длина, ширина, площадь, прочее)	Описание элементов (система или конструкция, материал, отделка, прочее)	Ед. изм.	Кол-во	Наличие технической документации
1	2	3	4	5	6	7
1	Помещения общего пользования					
1.1	межквартирные лестничные площадки					
1.2	лестницы					
1.3	лифты					
1.4	лифтовые и иные шахты					
1.5	коридоры					
1.6	колясочные					
1.7	чердаки					
1.8	технические этажи					
1.9	встроенные гаражи и площадки для автомобильного транспорта					
1.10	мастерские					
1.11	технические чердаки					
1.12	технические подвалы					
1.13	котельные					
1.14	бойлерные					
1.15	элеваторные узлы					
2	Крыша					
3	Ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома					
3.1	фундаменты					

3.2	несущие стены					
3.3	плиты перекрытий					
3.4	балконные и иные плиты					
3.5	несущие колонны					
3.6	иные ограждающие несущие конструкции					
4	Ограждающие ненесущие конструкции многоквартирного дома, обслуживающие более одного жилого и(или) нежилого помещения					
4.1	окна и двери помещений общего пользования					
4.2	перила					
4.3	парапеты					
4.4	иные ограждающие ненесущие конструкции					
5	Иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства многоквартирного дома					
5.1	трансформаторные подстанции					
5.2	тепловые пункты					
5.3	коллективные автостоянки					
5.4	гаражи					
5.5	детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом					
6	Внутридомовая инженерная система холодного водоснабжения					
6.1	стояки					
6.2	ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств					

6.3	коллективные (общедомовые) приборы учета холодной воды					
6.4	первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков					
6.5	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях					
7	Внутридомовая инженерная система горячего водоснабжения					
7.1	стояки					
7.2	ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств					
7.3	коллективный (общедомовой) прибор учета горячей воды					
7.4	первые запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки от стояков					
7.5	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях					
8	Внутридомовая инженерная система газоснабжения					
8.1	стояки					
8.2	ответвления от стояков до первых отключающих устройств, расположенных на ответвлениях от стояков указанных отключающих устройств					

8.3	коллективный (общедомовой) прибор учета газа					
8.4	первые запорно-регулирующие вентили на отводах внутриквартирной разводки от стояков					
8.5	механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, расположенное на этих сетях					
9	Внутридомовая система отопления					
9.1	стояки					
9.2	обогревающие элементы					
9.3	регулирующая и запорная арматура					
9.4	коллективный (общедомовой) прибор учета тепловой энергии					
9.5	другое оборудование, расположенное на этих сетях					
10	Внутридомовая система электроснабжения					
10.1	вводные шкафы					
10.2	вводно-распределительные устройства					
10.3	аппаратура защиты, контроля и управления					
10.4	коллективный (общедомовой) прибор учета электрической энергии					
10.5	этажные щитки и шкафы					
10.6	осветительные установки помещений общего пользования					
10.7	электрические установки систем дымоудаления					
10.8	система автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода					

10.9	грузовой, пассажирский и пожарный лифты					
10.10	автоматически запирающиеся устройства дверей подъездов многоквартирного дома					
10.11	сети (кабель) от внешней границы сетей электро-снабжения до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии					
10.12	другое электрическое оборудование, расположенное на этих сетях					
11	Механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и(или) нежилого помещения (квартиры)					
12	Земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства					

Холодное водоснабжение

Холодное водоснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Цена – количество денег, в обмен на которые продавец готов передать (продать), а покупатель согласен получить (купить) единицу товара. По сути, цена является коэффициентом обмена конкретного товара на деньги. Величину соотношений при обмене товаров определяет их стоимость. Поэтому цена является стоимостью единицы товара, выраженной в деньгах, или денежной стоимостью единицы товара, или денежным выражением стоимости.

Цена – экономическое понятие, существование и важность которого никому не надо объяснять и доказывать. С детских лет, как только человеку приходится наблюдать или самому участвовать в покупке, он на бытовом уровне воспринимает, что такое цена и какую роль она играет в его жизни и жизни других людей.

Высокая цена означает, что вещь дорогая и ее покупка требует больших денежных затрат, низкая цена означает меньшую нагрузку на карман покупателя. Однако цены, вся их совокупность, представляют собой не только индивидуальную, социальную категорию. Они регулируют как отдельные покупки и продажи товаров потребителям, так и экономические процессы в целом, включая производство, распределение товаров, обмен или потребление благ, оказание услуг. Здесь уже все цены, вместе взятые, с учетом их формирования и изменения действуют как общий, единый, целостный ценовой механизм.

Эта функция цен и их взаимодействие с экономикой в масштабах не только личности и семьи, но и предприятия, отрасли, территории, страны гораздо меньше известны обывателю.

Под единым понятием «цена» понимается множество разновидностей цен: оптовые, розничные, регулируемые, договорные, свободные рыночные, государственные, контрактные, прогнозные, проектные, лимитные, мировые и ряд других.

Будучи широко употребительными в экономике любого типа (централизованной, рыночной, смешанной), цены формируются и действуют в разных экономиках по-разному. В соответствии с коммунистической, распределительной доктриной, экономика вообще может обойтись без денег, а следовательно, и без цен, тогда как рыночная экономика без цен становится бессмысленной.

Цены, несомненно, представляют собой тонкий, гибкий инструмент и в то же время довольно мощный рычаг управления экономикой, хотя их реальные возможности воздействия на экономику вообще и на уровень жизни в частности намного меньше надежд, возлагаемых людьми на цены, на ценовой механизм. В директивно управляемой экономике цены используются как внешний регулятор, инструмент воздействия со стороны правительства, тогда как в рыночной они образуют часть системы саморегулирования.

В ценовом механизме следует различать и выделять две взаимодействующие части. Это, с одной стороны, сами цены, их виды, структура, величина, динамика изменения, а с другой – ценообразование как способ, правила установления, формирования новых цен и изменения действующих. Ценообразование, с которым люди знакомы гораздо меньше, чем с ценами, выступает активно, задающей частью всего ценового механизма. Оно, собственно, и предопределяет величину цены. Но чаще всего ценообразование от нас скрыто, а цены мы видим наяву. Цены и ценообразование составляют в своем единстве ценовой механизм.

Дать общее, единое определение понятия «цена» столь же сложно, как найти всеобщую дефиницию термина «деньги». Тем более что эти понятия тесно связаны между собой и

термин «цена» происходит от слова «деньги». Для потребителя, покупателя такое утверждение может показаться странным. С позиции покупателя, приобретающего товары по определенным ценам, все представляется предельно ясным. Для покупателя цена – это количество денег, которое ему приходится платить за единицу товара, за вещь, за услугу. Для продавца – это количество денежных единиц, которое можно получить за продаваемую вещь. В принципе эти естественные, эмпирические определения вполне корректны.

Однако подобные простейшие определения не дают ключ к пониманию, каковой должна быть цена, как она зарождается, как действует ценовой механизм.

Простое наблюдение отдельных цен и даже покупки по этим ценам рожают скорее эмоциональное, чем объективно-научное восприятие. В обыденном сознании чаще всего рождается не только частное, узкое, но и искаженное видение цены.

Поэтому нам предстоит глубже вникнуть в сущность понятия «цена», рассмотреть разнообразные виды и функции цен, изучить механизм формирования цен, способы их определения.

Денежная цена расставляет, казалось бы, все по своим местам. Но возникает новая, на этот раз, видимо, вечная проблема: «Сколько же денежных единиц того или иного вида следует платить за единицу того или другого товара?» Короче говоря, приходится задуматься о способе определения цены. И само понятие цены как пропорции обмена попало под сильное влияние методов ее установления.

О ценах стали говорить и писать не столько с позиций их сути и назначения, сколько с точки зрения способов их формирования, определения. Восприятие цены все более ассоциировалось с эпитетами, сопровождающими это слово: «государственная», «рыночная», «твердая», «договорная» и тому подобными. Смысл цены, так или иначе, связывается с ценообразующими факторами, влияющими на ее величину.

Целесообразно разделять два подхода к формированию цен: рыночный и производственный (затратный). При первом подходе определяющим фактором ценообразования является конъюнктура рынка, спрос и предложение товара. При втором – в основу установления цены товара кладутся производственные затраты, прежде всего трудовые, связанные с созданием, выпуском товара.

В рамках рыночного подхода приемлемо следующее определение:

«Цена – это форма выражения ценности благ, проявляющаяся в процессе их обмена».

В такой формулировке выделяются два основных акцента. Во-первых, подчеркивается непосредственная связь цены товара с ценностью, полезностью, которой он обладает как объект потребления. Во-вторых, согласно такой трактовке цена товара проявляется как экономическая сущность только в условиях его обмена на деньги или другой товар. Так что вне рынка, без купли-продажи, о цене говорить не приходится, цену способен установить только рынок.

Иные позиции в отношении сути цены свойственны производственному подходу, опирающемуся на связь цен с факторами производства в целом и с главным фактором – трудом. Для такого подхода типична следующая формулировка:

«Цена есть денежное выражение стоимости товара».

В таком определении центр тяжести перенесен на понятие «стоимость». Согласно трудовой теории стоимости, берущей начало в трудах А. Смита и Д. Рикардо и развитой затем К. Марксом, стоимость определяется затратами труда на производство товара, то есть имеет трудовую природу. Чтобы обойти многочисленные трудности количественного

измерения стоимости в ее трудовом восприятии, К. Маркс вынужден был ввести понятие «абстрактный» и «конкретный» труд, «общественно необходимые затраты труда», но при этом стоимость продолжала оставаться теоретической категорией.

Практическая связь между стоимостью и ценой была проложена посредством применения затратного принципа, в рамках которого величина цены определяется посредством изменения суммарных затрат всех факторов на производство единицы товара в денежном выражении, именуемых издержками производства, то есть цена равна средним издержкам. Прибавление к издержкам определенной величины прибыли приводит к установлению искомой цены.

Приходится отмечать, что стоимостный подход к цене в его трудовой трактовке обладает естественной ограниченностью вследствие применимости только к продуктам труда. На основании этого подхода не представляется возможным устанавливать цены предметов, вещей, не являющихся результатами человеческого труда, скажем, земли, природных богатств. В рамках производственного подхода считается, что они не обладают трудовой, меновой стоимостью и, следовательно, ценой. В этом отношении рыночный подход более универсален и конструктивен.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору социального найма жилого помещения или договору найма специализированного жилого помещения, для граждан – пользователей жилыми помещениями по договору безвозмездного пользования жилым помещением в малоэтажном жилищном фонде города Москвы; для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано; для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также для собственников помещений в таких домах, если они имеют более одного жилого помещения или не зарегистрированы в нем.

Приложение 4 к постановлению
Правительства Москвы о
№ 1038-ПП от 30 ноября 2010 г.
(введены 01.01.2011 г.)

№ п/п	Категории домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений			
		за площадь, занимаемую в пределах установленных норм (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)	за площадь, занимаемую сверх установленных норм, и в случаях, обозначенных в пункте 10 приложения к настоящему приложению (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1	2	3	4	5	6
1.	Многоквартирные дома:				
1.1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	10,80	9,41	22,92	20,37
1.2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	10,18	8,78	20,79	18,24
1.3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	9,41	9,41	20,37	20,37
1.4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	8,78	8,78	18,24	18,24
1.5.	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	5,24	5,24	11,42	11,42
2.	Малоэтажные дома жилищного фонда города Москвы				
2.1.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и мусоропровода	—	8,71	—	—

Примечания:

1. В цены за содержание и ремонт жилых помещений для жилых домов без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартир, признанных в установленном порядке аварийными, не включена стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, проживающих в коммунальных квартирах, взимается с 1 кв. м общей площади.

Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с пользователей жилыми помещениями, проживающих в общежитиях с покомнатным заселением, взимается с 1 кв. м жилой площади. При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан плата за содержание и ремонт жилых помещений

распределяется между ними пропорционально количеству койко-мест.

3. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

4. Плата за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

5. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

6. В домах с лифтом, который установлен со второго этажа или между первым и вторым, или вторым и третьим этажами, плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных на втором этаже, взимается по ценам, установленным для соответствующей категории дома для первого этажа.

7. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателями и собственниками жилых помещений, расположенных на двух уровнях – первом и втором этажах, платежи начисляются по наивысшей цене.

8. Информация о расположении квартиры (этаже) принимается согласно экспликации на дом.

9. Платежи в оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, взимаются по ценам на содержание и ремонт жилых помещений, установленным за площадь, занимаемую сверх установленных норм, для соответствующей категории дома, но не выше фактической стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость).

10. В обозначенных настоящим постановлением случаях (пп. 1.2.4 и 1.2.5 постановления) плата за услуги по содержанию и ремонту помещений с собственников помещений, если они имеют более одного жилого помещения или не зарегистрированы в нем, взимается по ценам за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, но не выше фактической стоимости.

11. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с граждан – собственников жилых помещений в случае, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также с собственников жилых помещений – юридических лиц взимается исходя из фактических расходов на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость). При этом размер платы за названные услуги рассчитывается организацией, осуществляющей по договору с собственниками жилых помещений функции управления многоквартирным

домом (управляющей организацией), независимо от ее ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности.

12. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования:

– наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования;

– собственники жилых помещений обязаны за счет собственных средств производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования.

13. Цены, установленные для малоэтажных домов, применяются для расчетов за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений в малоэтажных домах, предоставляемых многодетным семьям в рамках реализации постановления Правительства

Москвы № 248-ПП от 1 апреля 2008 г. «О первоочередных мерах по обеспечению многодетных семей, состоящих на жилищном учете, жилыми помещениями в малоэтажном жилищном фонде города Москвы». В малоэтажных домах плата за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения взимается исходя из общей площади жилого помещения независимо от этажности дома с исключением из нее площадей подвалов, гаражей и иных технических помещений.

14. Цены за содержание и ремонт жилых помещений, указанные в графах 3 и 4 настоящего приложения, являются льготными. Разница между доходами управляющей организации от начисления платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по установленным Правительством Москвы ценам за содержание и ремонт жилых помещений и фактически состоявшимся расходами на названные цели, но не выше расходов, рассчитанных по ставкам планово-нормативного расхода для соответствующей категории дома, утвержденным Правительством Москвы на соответствующий год, возмещается из бюджета города Москвы в форме субсидий по статье «Субсидии управляющим организациям на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Порядок и условия получения субсидий, а также порядок компенсации расходов по содержанию жилых помещений в общежитиях определяются правовыми актами Правительства Москвы.

15. Цены за содержание и ремонт не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

Цены на услуги холодного водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением при отсутствии приборов учета воды

В соответствии с приложением № 6 к постановлению Правительства Москвы № 1294-ПП от 1 декабря 2009 г. (введено 1 января 2010 г.) ниже приведены цены на услуги холодного водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением при отсутствии приборов учета воды.

	Наименование услуги	Цены на услуги (руб. с человека в месяц с НДС)	
1	Услуги водоснабжения и водоотведения при закрытой схеме горячего водоснабжения:		
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	137,66	168,19
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с многоточечными газовыми нагревателями	195,72	141,98
	– жилые дома, оборудованные канализацией, водопроводом с газовыми нагревателями у ванн	188,38	136,66
	– жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, газом и горячим водоснабжением	87,06	105,26
	– жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн, с газопроводом	90,72	65,81
2	Услуги водоснабжения и водоотведения при открытой схеме горячего водоснабжения:		
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	137,66	168,19
	– жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, канализацией, газом и горячим водоснабжением	87,06	105,26
3	Услуги водоснабжения для населения, пользующегося водой из водозаборных колонок:		
	– на хозяйственно-питьевые нужды	36,33	-
	– на поливку посадок на приусадебных участках в течение поливочного сезона (в руб./кв. м)	3,18	-

Примечания:

1. При расчете цен на услуги холодного водоснабжения и водоотведения применялись тарифы:

- тариф на холодное водоснабжение для населения (с НДС)-19,85 руб./куб. м;
- тариф на водоотведение для населения (с НДС) – 14,40 руб./куб. м.

2. Цены за услуги холодного водоснабжения и водоотведения не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы

Приложение 5 к постановлению
Правительства Москвы

№ 1038-ПП от 30 ноября 2010 г.
(введены 01.01.2011 г.)

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	33,95
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	31,66
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	31,21
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	28,92

Примечания:

1. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

3. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

4. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования – наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения, внутриквартирного инженерного оборудования.

5. Цены за содержание и ремонт жилых помещений в бездотационных домах не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы

В соответствии с приложением 5 к постановлению Правительства Москвы № 1038-ПП от 30 ноября 2010 г. определены цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы.

(введены с 01.01.2011 г.)

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	33,95
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	31,66
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	31,21
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	28,92

Примечания:

1. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

3. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

4. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования – наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения, внутриквартирного инженерного оборудования.

5. Цены за содержание и ремонт жилых помещений в бездотационных домах не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

Цены на содержание и ремонт жилых помещений – для нанимателей

Цены на содержание и ремонт жилых помещений – для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору социального найма жилого помещения; договору найма специализированного жилого помещения: для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано; для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, если на общем собрании собственников в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений

Примечания:

1. В цены за содержание и ремонт жилых помещений для жилых домов без одного или

более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартир, признанных в установленном порядке аварийными, не включена стоимость работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, проживающих в коммунальных квартирах либо в общежитиях с покомнатным заселением, взимается с 1 кв. м общей площади. При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан плата за содержание и ремонт жилых помещений распределяется между ними пропорционально количеству койко-мест.

(введено 01.01.2010 г.)

№ п/п	Категории домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений			
		за площадь, занимаемую в пределах установленных норм (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)		за площадь, занимаемую сверх установленных норм (в рублях за 1 кв. м в месяц с НДС)	
		для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1	2	3	4	5	6
1.	Многоквартирные дома				
1.1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	9,00	7,84	22,92	20,37
1.2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	8,48	7,32	20,79	18,24
1.3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	7,84	7,84	20,37	20,37
1.4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	7,32	7,32	18,24	18,24
1.5.	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	4,37	4,37	11,42	11,42
2.	Малозэтажные дома				
2.1.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	—	7,26	—	—

3. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

4. Плата за содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной

в состав общего имущества.

5. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

6. В домах с лифтом, который установлен со второго этажа или между первым и вторым, или вторым и третьим этажами, плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных на втором этаже, взимается по ценам, установленным для соответствующей категории дома для первого этажа.

7. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателями и собственниками жилых помещений, расположенных на двух уровнях – первом и втором этажах, платежи начисляются по наивысшей цене.

8. Информация о расположении квартиры (этаже) принимается согласно экспликации на дом.

9. Платежи в оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, взимаются по ценам за содержание и ремонт жилых помещений, установленным за площадь, занимаемую сверх установленных норм, для соответствующей категории дома, но не выше фактической стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость).

10. В обозначенных настоящим постановлением случаях плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с граждан – собственников жилых помещений, если они имеют более одного жилого помещения или не зарегистрированных в нем, взимается по ценам за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, но не выше фактической стоимости.

11. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с граждан – собственников жилых помещений в случае, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также с собственников жилых помещений – юридических лиц взимается исходя из фактических расходов на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость). При этом размер платы за названные услуги рассчитывается организацией, осуществляющей по договору с собственниками жилых помещений функции управления многоквартирным домом, независимо от ее ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности.

12. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования:

– наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования;

– собственники жилых помещений обязаны за счет собственных средств производить

текущий и капитальный ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования.

13. В малоэтажных домах плата за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения взимается исходя из общей площади жилого помещения независимо от этажности дома.

14. Цены за содержание и ремонт жилых помещений не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Цены на содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений

Цены на содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору найма жилого помещения в бездотационных домах жилищного фонда города Москвы

Приложение 5

к постановлению Правительства Москвы

(введено 01.01.2010 г.)

№ п/п	Категории многоквартирных домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)
1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом	31,58
2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	29,45
3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	29,03
4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	26,90

Примечания:

1. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

2. Плата за содержание и ремонт жилых помещений предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

3. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

4. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования – наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения, внутриквартирного инженерного оборудования.

5. Цены за содержание и ремонт жилых помещений в бездотационных домах не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Цены на услуги холодного водоснабжения и водоотведения для расчетов с населением

при отсутствии приборов учета воды

Приложение 6

к постановлению Правительства

(введено 01.01.2010 г.)

№ п/п	Наименование услуги	Цены на услуги (руб. с человека в месяц с НДС)	
1	Услуги водоснабжения и водоотведения при закрытой схеме горячего водоснабжения:		
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	137,66	168,19
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с многоточечными газовыми нагревателями	195,72	141,98
	– жилые дома, оборудованные канализацией, водопроводом с газовыми нагревателями у ванн	188,38	136,66
	– жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, газом и горячим водоснабжением	87,06	105,26
	– жилые дома с водопроводом, канализацией, без ванн, с газопроводом	90,72	65,81
2	Услуги водоснабжения и водоотведения при открытой схеме горячего водоснабжения:		
	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	137,66	168,19
	– жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, канализацией, газом и горячим водоснабжением	87,06	105,26
3	Услуги водоснабжения для населения, пользующегося водой из водозаборных колонок:		
	– на хозяйственно-питьевые нужды	36,33	–
	– на поливку посадок на приусадебных участках в течение поливочного сезона (в руб./кв. м)	3,18	–

Примечания:

1. При расчете цен на услуги холодного водоснабжения и водоотведения применялись тарифы:

– тариф на холодное водоснабжение для населения (с НДС) – 19,85 руб./куб. м;

– тариф на водоотведение для населения (с НДС) – 14,40 руб./куб. м.

2. Цены за услуги холодного водоснабжения и водоотведения не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему платежей.

Цены на услуги горячего водоснабжения для расчетов с населением при отсутствии приборов учета воды

Приложение 7

к постановлению Правительства

Москвы № 1294-ПП

от 1 декабря 2009 г. (введены 01.01.2010 г.)

№ п/п	Наименование услуги	Цены на услуги (в рублях с человека в месяц с НДС)
1.	Услуги горячего водоснабжения:	
1.1.	– жилые дома, оборудованные водопроводом, канализацией, ваннами с централизованным горячим водоснабжением	444,06
1.2.	– жилые дома гостиничного типа, оборудованные водопроводом, газом и горячим водоснабжением	273,64

Примечания:

1. При расчете цен на услуги горячего водоснабжения применялись следующие тарифы:
– тариф на холодное водоснабжение для населения (с НДС) – 19,85 руб./куб. м;
– тариф на тепловую энергию для населения, учитывающий расходы на производство и передачу тепловой энергии (с НДС), – 1190,03 руб./Гкал.

2. Цены за услуги горячего водоснабжения не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Цены на услуги отопления для расчетов с населением при отсутствии приборов учета тепловой энергии

Приложение 8

к постановлению Правительства

Москвы

(вводятся 01.01.2010 г.)

Наименование услуги	Цены (в рублях за 1 кв. м общей площади жилого помещения в месяц с НДС)
Услуга отопления жилых помещений для граждан, являющихся нанимателями и собственниками жилых помещений	19,04

Примечания:

1. При расчете цены на услугу отопления применялся тариф на тепловую энергию для населения, учитывающий расходы на производство и передачу тепловой энергии (с НДС) – 1190,03 руб./Гкал.

2. Общая площадь жилых помещений для расчета платы за отопление – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

3. Цены за услугу отопления не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Цены на услуги газоснабжения для расчетов с населением при отсутствии приборов учета газа

Приложение 9

к постановлению Правительства Москвы № 1294-ПП

от 1 декабря 2009 г. (вводятся 01.01.2010 г.)

№ п/п	Наименование услуги	Ед. измерения	Цены на услуги (в рублях в месяц с НДС)
1.	При наличии в квартире газовой плиты и централизованного горячего водоснабжения	руб./чел.	29,04
2.	При наличии в квартире газовой плиты и газового водонагревателя (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)	руб./чел.	72,77
3.	При наличии в квартире газовой плиты и отсутствии централизованного горячего водоснабжения и газового водонагревателя	руб./чел.	36,38
4.	Дома с отоплением от газовых нагревателей	руб./кв. м	19,09

Примечание. Цены за услуги газоснабжения не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услугу по приему данного платежа.

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений

Цены за содержание и ремонт жилых помещений для нанимателей жилых помещений, находящихся в государственной собственности города Москвы и предоставленных в пользование по договору социального найма жилого помещения или договору найма специализированного жилого помещения, для граждан – пользователей жилыми помещениями по договору безвозмездного пользования жилым помещением в малоэтажном жилищном фонде города Москвы; для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, которые в установленном порядке не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано; для граждан – собственников жилых помещений, имеющих единственное жилье и зарегистрированных в нем, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке не принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также для собственников помещений в таких домах, если они имеют более одного жилого помещения или не зарегистрированы в нем

(введены 01.01.2011 г.)

№ п/п	Категории домов	Цены за содержание и ремонт жилых помещений			
		за площадь, занимаемую в пределах установленных норм (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)		за площадь, занимаемую сверх установленных норм, и в случаях, обозначенных в пункте 10 приложении к настоящему приложению (в рублях за 1 кв. м общей площади в месяц с НДС)	
		для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома	для жилых помещений, расположенных на втором и последующих этажах дома	для жилых помещений, расположенных на первом этаже дома
1	2	3	4	5	6
1.	Многоквартирные дома:	10,80	9,41	22,92	20,37
1.1.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом и мусоропроводом				
1.2.	Жилые дома со всеми удобствами, с лифтом, без мусоропровода	10,18	8,78	20,79	18,24
1.3.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, с мусоропроводом	9,41	9,41	20,37	20,37
1.4.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта, без мусоропровода	8,78	8,78	18,24	18,24
1.5.	Жилые дома без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартиры, признанные в установленном порядке аварийными	5,24	5,24	11,42	11,42
2.	Малоэтажные дома жилищного фонда города Москвы:				
2.1.	Жилые дома со всеми удобствами, без лифта и мусоропровода	—	8,71	—	—

Примечания:

1. В цены за содержание и ремонт жилых помещений для жилых домов без одного или более видов удобств или с износом 60 процентов и более, а также квартир, признанных в установленном порядке аварийными, не включена стоимость работ по текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

2. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, проживающих в коммунальных квартирах, взимается с 1 кв. м общей площади.

Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с пользователей жилыми помещениями, проживающих в общежитиях с покомнатным заселением, взимается с 1 кв. м жилой

площади. При проживании в одной комнате общежития нескольких граждан плата за

содержание и ремонт жилых помещений распределяется между ними пропорционально количеству койко-мест.

3. Виды удобств: электроснабжение, водопровод, канализация, центральное отопление, ванна (душ), газовая или электрическая плита, горячее водоснабжение (центральное или местное – многоточечная газовая колонка).

4. Плата за содержание и ремонт жилых помещений в многоквартирных домах предусматривает оплату услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества.

5. Общая площадь квартиры для расчета платы за содержание и ремонт жилых помещений – сумма площадей всех помещений квартиры, включая площади встроенных шкафов, темных комнат (кладовок).

Справочно: площади летних помещений (застекленные и открытые лоджии, балконы, террасы) в оплачиваемую общую площадь квартиры не включаются.

6. В домах с лифтом, который установлен со второго этажа или между первым и вторым, или вторым и третьим этажами, плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателей и собственников жилых помещений, расположенных на втором этаже, взимается по ценам, установленным для соответствующей категории дома для первого этажа.

7. При расчетах за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с нанимателями и собственниками жилых помещений, расположенных на двух уровнях – первом и втором этажах, платежи начисляются по наивысшей цене.

8. Информация о расположении квартиры (этаже) принимается согласно экспликации на дом.

9. Платежи в оплату услуг по содержанию и ремонту жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, взимаются по ценам на содержание и ремонт жилых помещений, установленным за площадь, занимаемую сверх установленных норм, для соответствующей категории дома, но не выше фактической стоимости услуг по управлению многоквартирным домом, выполнению работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость).

10. В обозначенных настоящим постановлением случаях (пп. 1.2.4 и 1.2.5 постановления) плата за услуги по содержанию и ремонту помещений с собственников помещений, если они имеют более одного жилого помещения или не зарегистрированы в нем, взимается по ценам за содержание и ремонт жилых помещений за площадь, занимаемую сверх установленных норм, но не выше фактической стоимости.

11. Плата за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений с граждан – собственников жилых помещений в случае, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома в установленном порядке принято решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилых помещений, а также с собственников жилых помещений – юридических лиц взимается исходя из фактических расходов на оказание услуг по управлению многоквартирным домом, выполнение работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, придомовой территории, включенной в состав общего имущества (фактическая стоимость). При этом размер платы за названные услуги рассчитывается организацией, осуществляющей по

договору с собственниками жилых помещений функции управления многоквартирным домом (управляющей организацией), независимо от ее ведомственной принадлежности и организационно-правовой формы и вида собственности.

12. В цены за содержание и ремонт жилых помещений не включены расходы по ремонту жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования:

– наниматели жилых помещений обязаны за свой счет производить текущий ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования;

– собственники жилых помещений обязаны за счет собственных средств производить текущий и капитальный ремонт жилого помещения и внутриквартирного инженерного оборудования.

13. Цены, установленные для малоэтажных домов, применяются для расчетов за услуги по содержанию и ремонту жилых помещений в малоэтажных домах, предоставляемых многодетным семьям в рамках реализации постановления Правительства Москвы № 248-ПП от 1 апреля 2008 г. «О первоочередных мерах по обеспечению многодетных семей, состоящих на жилищном учете, жилыми помещениями в малоэтажном жилищном фонде города Москвы». В малоэтажных домах плата за услуги по содержанию и ремонту жилого помещения взимается исходя из общей площади жилого помещения независимо от этажности дома с исключением из нее площадей подвалов, гаражей и иных технических помещений.

14. Цены за содержание и ремонт жилых помещений, указанные в графах 3 и 4 настоящего приложения, являются льготными. Разница между доходами управляющей организации от начисления платежей за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме по установленным Правительством Москвы ценам за содержание и ремонт жилых помещений и фактически состоявшимся расходами на названные цели, но не выше расходов, рассчитанных по ставкам планово-нормативного расхода для соответствующей категории дома, утвержденным Правительством Москвы на соответствующий год, возмещается из бюджета города Москвы в форме субсидий по статье «Субсидии управляющим организациям на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Порядок и условия получения субсидий, а также порядок компенсации расходов по содержанию жилых помещений в общежитиях определяются правовыми актами Правительства Москвы.

15. Цены за содержание и ремонт не включают в себя комиссионное вознаграждение, взимаемое банками и платежными системами за услуги по приему данного платежа.

Электроснабжение

Электроснабжение – круглосуточное обеспечение потребителя электрической энергией надлежащего качества, подаваемой в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение.

Энергосбережение

Если говорить об энергосбережении вообще, то надо сначала дать общее определение для его полного понимания. Энергосбережение – это реализация правовых, организационных, научных, производственных, технических и экономических мер, направленных на эффективное использование топливно-энергетических ресурсов. То есть энергосбережение прежде всего комплекс мер по экономии энергии. В жилищно-коммунальном хозяйстве значительное количество потерь энергии происходит из-за пренебрежительного отношения к экономии теплоэнергии, воды и электричества со стороны потребителей, то есть нас с вами. Рассмотрим сначала вопросы отопления квартиры.

Энергоснабжающая организация

Энергоснабжающая организация – коммерческая организация независимо от организационно-правовой формы, осуществляющая продажу потребителям произведенной или купленной электрической и(или) тепловой энергии.

В соответствии с периодами эксплуатации организация, в чьем ведении находятся здания и сооружения, выявляет неисправные и поврежденные элементы зданий и сооружений. Неисправные и поврежденные элементы зданий – это те элементы, которые не могут отвечать соответствующим эксплуатационным требованиям.

В свою очередь, эксплуатационные показатели здания – это совокупность технических, объемно планировочных, санитарно-гигиенических, экономических и эстетических характеристик здания, обуславливающих его эксплуатационные качества.

Далее предприятие, которое занимается эксплуатацией зданий, обязано учитывать физический износ, который определяет себя в соответствии с ГОСТ РФ 51929 – 2002 и включает себя в виде показателя, который характеризует изменение технического состояния здания по сравнению с первоначальным состоянием в результате воздействия природно-климатических факторов жизнедеятельности человека. В то же самое время в ряде случаев может учитываться и моральный износ здания, который характеризует степень несоответствия основных параметров, определяющих условия проживания, объем и качество предоставляемых услуг современным требованиям.

Иногда путают термины эксплуатация и техническое обслуживание. В соответствии с полученными данными в результате весенне-осенних обследований формирует дефектные ведомости и готовит ремонт зданий. Ремонт здания представляет собой комплекс операций по восстановлению исправности или работоспособности здания и восстановлению его ресурса или ресурса его составных частей.

Различают текущий ремонт и капитальный ремонт здания. К текущему ремонту здания относится ремонт сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения – ремонт, выполняемый для восстановления исправности или работоспособности здания (сооружения, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения), частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением составных частей ограниченной номенклатуры в объеме, установленном нормативной и технической документацией.

Капитальный ремонт здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) – ремонт, выполняемый для восстановления ресурса здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) с заменой или восстановлением любых составных частей, включая базовые.

Капитальный ремонт заключается в замене и восстановлении отдельных частей или целых конструкций и инженерно-технического оборудования зданий в связи с их физическим износом и разрушением. В состав капитального ремонта включаются также работы, по характеру относящиеся к текущему ремонту, но выполняемые в связи с производством капитального ремонта.

Необходимо здесь отметить, что существует охранно-поддерживающий ремонт – производится в ветхих домах, которые в ближайшее время не могут быть снесены. В соответствии с изложенным выше предприятия, занимающиеся эксплуатацией, фактически осуществляют содержание здания, а это – комплекс услуг по техническому обслуживанию, уборке, диагностике, испытаниям и обследованиям здания (сооружения, оборудования, коммуникаций, объектов жилищно-коммунального назначения) и техническому надзору за

его состоянием.

В то же время данные предприятия в рамках содержания здания осуществляют техническое обслуживание жилого здания – комплекс работ по поддержанию исправного состояния элементов здания и заданных параметров, а также режимов работы его технических устройств (ВСН 58–88(р)).

На основании всех этих работ предприятие, осуществляющее содержание здания, формирует как текущий ремонт зданий, так и капитальный, на основании соответствующих дефектных ведомостей. Для эффективного осуществления обслуживания здания необходима полная диспетчеризация обслуживания здания. Данный вид услуги включает в себя комплекс операций по приему, регистрации, учету заявок потребителей на оказание жилищно-коммунальных услуг и контролю над их исполнением.

В результате диспетчеризации выявляется аварийность и устранение аварийности зданий. В данном случае это связано с комплексом первоочередных операций и мероприятий по незамедлительному устранению аварий и неисправностей, сохранению и восстановлению условий, необходимых для жизнеобеспечения и безопасности потребителей.

Кроме этого, в услугу по содержанию жилых помещений входит и такая услуга, как санитарная очистка жилищного фонда и придомовых территорий, т. е. поддержание и восстановление надлежащего санитарно-гигиенического состояния жилищного фонда и придомовых территорий.

Сюда входит и услуга по содержанию и уходу за зелеными насаждениями придомовых территорий, а именно: посев газонов, устройство цветников, дорожек и площадок, подготовка участков для озеленения, заготовке, посадке деревьев и кустарников, а также по уходу за ними на придомовых территориях.

Юридическое лицо

Всем нам по жизни приходится решать разные правовые вопросы, в том числе и при решении юридических и правовых вопросов, являясь при этом либо физическим лицом. И если это не является нашим основным родом деятельности, организация, к которой мы имеем или можем иметь претензию, в таком случае будет выступать как юридическое лицо, поэтому определим основные признаки юридического лица.

Юридическое лицо – это созданная и зарегистрированная в установленном законом порядке организация, которая имеет в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении обособленное имущество и отвечает по своим обязательствам этим имуществом, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде. Юридические лица должны иметь самостоятельный баланс или смету.

В отличие от внутригосударственных организаций транснациональные компании создают и регистрируют организацию как юридическое лицо внутри Российской Федерации для представления своих интересов.

Признаки юридического лица

К признакам, обозначающим физическое лицо, относятся формальные признаки, материальные признаки и юридические. Рассмотрим их.

Юридическое лицо – это организация, признаками которой являются следующие параметры:

- имеющая конкретное ограничение своих функций;
- прошедшая государственную регистрацию;
- имеющая учредительные документы;
- утвердившая и зарегистрировавшая устав;
- действующая в правовом поле;
- обеспечивающая контроль за деятельностью;
- имеющая юридический адрес;
- ведущая бухгалтерский учет;
- обеспечивающая надзор – пожарный, ветеринарный и прочий.

Материальные:

- организационное единство;
- внутренняя структура организации;
- наличие органов управления;
- наличие учредительных документов;
- имущественная обособленность (обязательный учет имущества на самостоятельном балансе либо по смете);
- самостоятельная гражданско-правовая ответственность (возможность обращения кредиторами взыскания на имущество юридического лица, а не на его учредителей/участников);
- выступление в гражданском обороте и судебных органах от своего имени (фирменное наименование).

Формальный: государственная регистрация.

Ямочный ремонт асфальта

Любое дорожное покрытие со временем разрушается, и с этим надо как-то бороться. Своевременный и качественный, т. е. выполненный в соответствии с технологией, текущий ремонт способен не только обеспечить безопасное движение транспорта со скоростью, разрешенной ПДД, но и на два-три года продлить срок эксплуатации дорожного покрытия до капитального ремонта.

Эксплуатационные параметры городских дорог и улиц регламентирует ГОСТ РФ 50597—93 «Требования к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения». Предельно допустимые повреждения покрытия и сроки их ликвидации (см. таблицу) нормированы с учетом интенсивности движения по дорогам и улицам населенных пунктов, которые подразделяются на группы А (более 3000 автомобилей/сут.), Б (от 1000 до 3000 автомобилей/сут.) и В (менее 1000 автомобилей/сут.). Если к нормированным площадям повреждений претензий нет, то сроки их ликвидации выглядят весьма оптимистично.

Условия эксплуатации существенно различаются на городских и загородных дорогах. Высокая интенсивность движения, многочисленные торможения транспорта у светофоров, на нерегулируемых перекрестках, порта, «лежачие полицейские», люки, решетки ливневой канализации, многочисленные разрытия проезжей части с целью ремонта коммуникаций оказывают повышенное негативное воздействие на дорожные одежды. К этому можно добавить обводнение основания и земляного полотна, вызванное недостаточным отводом поверхностных вод и высоким уровнем вод грунтовых.

Текущий ремонт покрытия планируют и проводят в теплое время года, аварийный – в любое время года, невзирая на погодные условия. Технология ремонта зависит от сезона и средств, находящихся в распоряжении дорожной организации. Самая распространенная технология ямочного ремонта – заделка выбоин горячей асфальтобетонной смесью (АБС). Это объясняет, почему его проводят в теплый период, т. е. когда работают асфальтобетонные заводы и горячая смесь доступна в достаточно больших объемах для проведения текущего и капитального ремонта.

Качество ремонта горячей смесью зависит от соблюдения технологии – подготовительных работ, укладки и уплотнения смеси, от ее качества и температуры. Подготовительные работы включают разметку, обрубку по контуру и очистку карты (ремонтируемого места), обработку дна и стенок горячим или разжиженным битумом или битумной эмульсией. Для обрубки карты по контуру оптимальным и уже распространенным инструментом стали нарезчики швов. Сегодня на рынке большой выбор швонарезчиков – как импортных, так и отечественного производства. Швонарезчик обеспечивает ровный вертикальный шов. Шов такого качества невозможно получить с помощью пневматического или гидравлического отбойного молотка.

Используемые при текущем и восстановительном ремонте автодорожного покрытия технологии достаточно многообразны. Выбор той или иной технологии определяется категорией дороги, используемого материала покрытия, видами и размерами дефектов, объемами проводимых работ, климатическими условиями проведения работ.

Текущий ремонт – это ремонтные работы по устранению отдельных мелких деформаций и разрушений дорожных покрытий и одежд в целях предупреждения

перерастания их в более крупные. При текущем ремонте устраняют все местные разрушения покрытий: ликвидируют выбоины, сколы кромок, отдельные трещины, колеи, местные выкрашивания, шелушения, волны, исправляют просадки, швы.

Одной из разновидностей текущего ремонта автодорог является ямочный ремонт, связанный с реконструкцией дорожного полотна посредством замены покрытия (одежды) в пределах разделанной карты («заплаты»). Ямочный ремонт позволяет устранять большинство из указанных выше видов повреждений дорожного полотна площадью до 25 кв. м. Ямочный ремонт производится в тех случаях, когда невозможно устройство поверхностного слоя.

Мы рассмотрим технологию ямочного ремонта дорожных покрытий из укатываемых асфальтобетонных смесей, которая включает следующие основные этапы:

- выбор границ ямочного ремонта;
- вырезка покрытия в месте ямочного ремонта;
- удаление материала покрытия;
- укладка асфальтобетонной смеси;
- выравнивание и уплотнение уложенного покрытия.

При выборе границ ямочного ремонта следует учитывать, что обычно разрушение основания покрытия под дефектом полотна происходит на значительно большую ширину, чем разрушенная зона. Общие геометрические размеры карты («заплаты») должны соответствовать этой зоне разрушенного состояния. Контур карты, как правило, должен перекрывать разрушенную зону на 20–30 см, но не менее чем на 15 см. В большинстве случаев ширина карты равна ширине полосы движения (при широких трещинах, обширных выбоинах, разрывах и других разрушениях, занимающих более половины ширины полосы), при небольших разрушениях она может быть меньше полосы движения, но не менее 100 см. Ремонтируемые места подготавливают в виде любых контуров, но без острых углов, чаще прямоугольной формы.

Вырезка покрытия в месте ремонта производится фрезой (дорожной машиной) методом холодного или горячего фрезерования, отбойным обрубочным молотком или нарезчиком швов. В отсутствие дорогостоящей машины для фрезерования и при небольших объемах работ предпочтительней является технология пиления покрытия с использованием нарезчика швов. Как показала практика, при использовании отбойного молотка при обработке внешних границ карты происходит их выкрашивание при дальнейшей эксплуатации, что значительно снижает срок службы отремонтированного покрытия. При использовании нарезчика швов отбойный молоток применяется только для разрушения и выемки покрытия внутри карты.

Удаление материала покрытия в отсутствие фрезерной машины производится ручным способом. При необходимости вторичного использования снятого асфальтобетона размеры кусков не должны превышать 100x100x100 мм.

В подготовленную карту укладывается свежая асфальтобетонная смесь, которая может подвозиться с ближайшего асфальтобетонного завода (АБЗ) или готовиться на месте путем переработки снятого покрытия с использованием рециклера. Укладка смеси при ямочном ремонте производится ручным способом.

Уплотнение уложенного асфальтобетонного покрытия при ямочном ремонте производится виброуплотнителем (виброплитой) и/или вибрационным катком малого класса.

Для всех технологических стадий ямочного ремонта дорожного покрытия необходимо будет приобрести различные виды оборудования. Из технологической схемы ямочного ремонта дорожного покрытия мы выявили те виды оборудования, которые понадобятся строящему свой бизнес малому предприятию. Список наименований необходимого оборудования для проведения ямочного ремонта с указанием возможности его использования при малообъектовом дорожном строительстве приведен в ниже следующей таблице.

Наименование оборудования (машин, механизмов)	Ямочный ремонт	Малообъектовое дорожное строительство
Каток малого класса	Для уплотнения асфальтобетона в месте ремонта	Для уплотнения вновь уложенного покрытия
Виброуплотнитель (виброплита)	Для уплотнения асфальтобетона на небольших участках, в недоступных катку местах	Для уплотнения асфальтобетона в недоступных катку местах
Нарезчик швов	Разделка швов карт	Обрезка кромок уложенного покрытия
Компрессор + отбойный молоток	Разделка поверхности карт, съём старого покрытия, удаление влаги	Разделка старого асфальта вокруг колодцев, бордюров
Грузовая автомашина (трейлер)	Доставка (буксировка) к месту работ машин и механизмов	Доставка (буксировка) к месту работ машин и механизмов

Как видно из приведенной таблицы, для организации предприятия, специализирующегося на ямочном ремонте дорожного покрытия, понадобится пять видов машин и механизмов.

При этом тот же состав оборудования используется при устройстве асфальтобетонного покрытия небольших улиц, проездов, тротуаров, площадок, придворовых территорий.

Оптимизация технологического процесса строится на принципе максимальной загрузки оборудования (максимальном коэффициенте его использования).

Как правило, для предприятия, осуществляющего ремонтнодорожные работы, оправдан трехсменный режим работы. Круглосуточная работа позволит максимально загрузить оборудование, минимизировать издержки на его транспортировку до места проведения работ, его охрану.