|  |  |
| --- | --- |
|  | Комиссия по правовым вопросам реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России» |
| 9/13/2015 | **Ответы на обращения граждан – май-август** |
|  | **У моего знакомого (прописан один), вредная соседка прошла по подъезду собрала подписи отнесла в УК. И теперь УК выставила коммунальные платежи с учётом, что проживает трое. Лучше бы конечное лопатой проучить. Но как лучше по закону?**  Если лопатой, то это ст.111-116 Уголовного кодекса РФ, в зависимости от степени телесных повреждений. Я же предлагаю действовать по закону. Будем исходить только из тех сведений, которые Вы изложили в данном обращении (допуская, что никаких подводных камней нет: знакомый прописан (зарегистрирован) один и проживает один).  Вопрос правильности начисления платы за жилищно-коммунальные услуги регламентирован Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».  В соответствии с указанными Правилами, действительно, в случае, если в квартире отсутствуют приборы учета, то начисление платы производится по нормативам потребления, исходя из количества зарегистрированных в квартире человек.  Но, в соответствии с п.56 (1) Правил, в случае, если исполнитель (управляющая компания) располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель (управляющая компания) вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении.  Такой акт подписывается исполнителем (управляющей компанией) и потребителем (то есть собственником либо лицом, зарегистрированным в квартире). В случае, если Ваш знакомый такой акт не подписал, акт может быть подписан исполнителем и не менее чем 2 потребителями (соседями) и председателем совета многоквартирного дома.  В этом акте указываются дата и время его составления, фамилия, имя и отчество собственника жилого помещения (постоянно проживающего потребителя), адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей. В случае если собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отказывается подписывать акт или собственник жилого помещения (постоянно проживающий потребитель) отсутствует в жилом помещении во время составления акта, в этом акте делается соответствующая отметка. Исполнитель обязан передать 1 экземпляр акта собственнику жилого помещения (постоянно проживающему потребителю).  Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции. В случае соблюдения указанной процедуры составления акта, управляющая компания размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывает пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней.  Что необходимо сделать Вашему знакомому: обратиться в управляющую компанию с письменным заявлением, в котором изложить свое требование о предоставлении следующих сведений: основания начисления платы на 3 человек; начала срока такого начисления; копия документа, являющего основанием таких начислений; требованием перерасчета размера платы в сторону уменьшения исходя из одного фактически проживающего и зарегистрированного гражданина.  После получения указанных документов, обратитесь в Роспотребнадзор (г.Первоуральск ул.Вайнера, 4а) с требованием провести проверку законности начислений и привлечения управляющей организации к административной ответственности. В случае же, если Ваш знакомый фактически проживает не один, а в дружной компании из трех человек, у управляющей компании есть шанс в судебном порядке взыскать задолженность исходя из начислений на 3 человек (в случае, если имеются документы, указанные мной выше).  **В 2013 года, в ходе реконструкции ДОУ №14 и ДОУ №1 строителями было разрушено дорожное полотно внутриквартального проезда к домам по пр-т.Космонавтов 22/16, 24, 24а, 24б, ул.Советская 10А и 12А. ДОУ запустили, ребятишек пустили, территорию благоустроили, а вот дорогу не кто не восстановил. В администрацию писал через официальный сайт города - никакого ответа не последовало , как и каких то действий. Кто восстановит проезд? Скоро реконструкция самого проспекта Космонавтов...может строители заодно потратят камаз асфальта?**  Уважаемый Сергей, потраченный КАМАЗ асфальта может кое-кому обернуться несколькими годами лишения свободы, за нецелевое расходование бюджетных средств.  В данном же случае, Вам необходимо обратиться в адрес Администрации городского округа Первоуральск, мотивируя своё обращение требованиями Порядка производства земляных работ на территории городского округа Первоуральск, утвержденными Постановлением Администрации городского округа Первоуральск от 31.01.2013г. N 292.  В соответствии с п.4.21 указанного Порядка, лицо, производящее земляные работы, по их завершению обязано произвести работы по восстановлению элементов благоустройства в соответствии с гарантийным обязательством. В зависимости от периода проведения земляных работ, срок по восстановлению элементов благоустройства допускается относить до периода, когда возможно проведение соответствующих работ с соблюдением установленных требований. В любом случае срок восстановления элементов благоустройства, не должен превышать 10 месяцев с даты обращения Заявителя за получением разрешения на производство земляных работ.  На основании Вашего обращения, представители Администрации обязаны провести проверку, составить соответствующие акты осмотра, обязать провести благоустройство раскопок и принять меры к привлечению виновного лица в административной ответственности по ст.9-1 Закона Свердловской области от 14.06.2005 N 52-ОЗ "Об административных правонарушениях в Свердловской области" за нарушение порядка проведения земляных работ на земельных участках, находящихся в государственной собственности Свердловской области или в муниципальной собственности, либо на земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена.  **У нас 16эт. многоквартирный дом по ул. Бульвар-Юности 24, где имеется общедомовой прибор учета отопления. В мае 2014г. я написал заявление на имя директора ООО"Даниловское" Болышева К.В. на пересчет отопления, так как в квитанциях насчитывают не по приборам учета , а по максимальному тарифу. Никакой реакции не последовало .с 1 января 2015г. вышел закон , что начисление должно проводиться по общедомовому прибору учета, но в квитанциях всё равно приходит по максимальному тарифу. Что делать с управляющей и как бороться, если на вопрос почему расчет не ведут по бщедомовому прибору учета, отвечают либо сломан или не поверен**  Начисления по показаниям общедомового прибора учета производятся только, если прибор введен в эксплуатацию. Если прибор «сломан или не поверен» начисления по нему производить нельзя.  Информацию о наличии/отсутствии общедомового прибора учета в вашем доме, в случае, если управляющая организация игнорирует Ваш запрос, вы можете получить в Управлении ЖКХ (г.Перволуральск ул.Ватутина, 36).  **Доброго времени суток, Ксения Михайловна. Вполне возможно, что мой вопрос не в Вашей компетенции, но спросить больше не у кого: как повлиять на "авторов" долгостроя на ул. Советской (около ГОРОНО), порядка 5-6 лет там пытаются построить многоквартирный дом, но "воз и ныне там", перекрыты все проезды, подъёмный кран во время ветров и дождей угрожающе раскачивается, не ровен час, рухнет. Кто должен ответить за все неудобства, которые доставлены окрестным жителям?**  Уважаемая Светлана Юрьевна! Поторопить застройщиков со строительством вряд ли удастся. В случае, если по-Вашему мнению, действительно, имеется угроза жизни или здоровью граждан, имуществу физических или юридических лиц, Вы можете обратиться с письменным заявлением в адрес Администрации городского округа Первоуральск, контролирующей процесс застройки либо в прокуратуру города. По результатам Вашего обращения должна быть проведена соответствующая проверка и приняты меры реагирования.  **Фактически весь многоквартирный жилищный фонд городаподелен между управляющими компаниями. В то же время прилегающие территории к домам тоже должны быть разграничены между ними и соответственно кто-то должен поддерживать территорию в чистоте, а также подметать, убирать снег и т.д. Принимая во внимания, что город стоит склонах гор, то соответственно имеются лестницы. С приходом зимы большая часть лестничных маршей на улицах города никем не чистятся от снега. Пожилые люди, молодые мамы с малолетними детьми, даже взрослые не в состоянии ни подняться, ни спуститься. так как вместо лестниц сплошные горки из снега либо катушки из льда. Кто в городе отвечает за состояние чистоты и отслеживает чистку снега ? Кто контролирует работу УК ? Куда и к кому жаловаться в случае бездействия и какие меры административного воздействия можно принять к нерадивым чиновникам и должностным лицам.**  Добрый день! Озвученный Вами вопрос на самом деле является «больным» для всех управляющих компаний. Действительно, управляющая организация обязана обслуживать и содержать только многоквартирные дома и территорию, отмежеванную к дому, входящую в состав общего имущества многоквартирного дома. Но, как только наступает зима, орган местного самоуправления пытается навязать уборку территорий, не относящейся к обслуживаемой управляющей организацией.  Такие территории, которые не являются придомовыми, обслуживаться должны Администрацией городского округа Первоуральск. За состоянием чистоты и очистке территории от снега также следит администрация.  Жалобу на ненадлежащее содержание территории, относящейся к дому, Вы можете направить в Департамент государственного и строительного надзора Свердловской области (г.Первоуральск ул.Советская, 6В).  Жалобу на ненадлежащее содержание территории, не относящейся к многоквартирному дому, Вы можете направить в Прокуратуру г.Первоуральска (г.Первоуральск ул.Трубников, 56В).  **Наш дом выбрал спец.счет для накопления отчислений за кап.ремонт. Через какое время мы(жильцы дома) можем использовать средства накопленные на этом счете на какие-либо ремонты? И как нам юридически грамотно это все оформить если скажем нам требуется ремонт подъездов? Заранее спасибо!**  Виды капитального ремонта определены Жилищным кодексом РФ, с учетом дополнений, оговоренных законом Свердловской области № 127-ОЗ от 19.12.2013г. К сожалению, ремонт подъезда не относится к виду капитального ремонта.  В Вашем случае (когда собственники в качестве аккумулирования средств выбрали спец.счет) срок проведения ремонта может быть определен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, и может быть определен более ранним сроком, чем предусмотрено Региональной программой капитального ремонта.  Любое решение собственников, касающееся капитального ремонта: виды, сроки, суммы, подрядные организации, контроль, все эти и другие вопросы решаются исключительно решением общего собрания собственников помещений Вашего многоквартирного дома. Такие решения оформляются протоколами.  Вопрос этот очень серьезный, в рамках данного ответа всего не опишешь.  Для проведения ремонта подъезда, собственники вправе принять решения об увеличении размера взноса на капитальный ремонт, то есть начать собирать больше денежных средств, чтобы в дальнейшем их направить на вид ремонта (ремонт подъезда), который не предусмотрен законом.  **Что можно сделать в ситуации, когда на протяжении 3 лет приходят квитанции на оплату ЖКУ от 2 управляющих компаний. Неоднократные обращения в администрацию, ГЖИ не помогают, во всяком случае, выпуск двойных квитанций продолжается.**  Добрый день! Действительно, не смотря на заверения Администрации и ГЖИ о том, что выпуск «двойных» квитанций прекращен, фактически это не так; жители Первоуральска продолжают получать «двойные» квитанции. Причин тому может быть несколько, как-то «старые» долги от прежней управляющей компании, так и спорные периоды за способ управления домом. К сожалению, Вами не указан адрес многоквартирного дома, в связи с чем, ответить конкретно на Ваш вопрос не представляется возможным. Напишите мне на электронную почту Ваш адрес, я свяжусь с Вами. lumpova@yandex.ru  **Здравствуйте, подскажите пожалуйста у нас не приватизированная квартира. Слышала по ТВ, что взносы за капитальный ремонт мы не должны оплачивать. Но квитанции на капремонт-то нам приходят, вместе с оплатой за свет. Что нам делать? Спасибо.**  Вы совершенно правы. Взносы на капитальный ремонт уплачивают только собственники жилых помещений (квартир) и собственники нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме (магазины, аптеки, офисы и прочее). Указанные положения закреплены на уровне федерального законодательства.  Так, в соответствии с ч.1 ст.169 Жилищного кодекса РФ, «собственники помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме». Поскольку занимаемая Вами квартира не приватизирована, то Вами ежемесячно должна оплачиваться плата за наем в соответствии с Решением Первоуральской городской Думы от 30 января 2014 года № 116 «О плате за наем муниципального жилищного фонда городского округа Первоуральск на 2014 год» в размере 6,10руб./кв.м. Обращаю внимание, что в соответствии с решением Первоуральской Думы от 24.12.2014г. № 241 плата за наем увеличена до 8,2руб./кв.м. с 1 апреля 2015 года. В случае, если Вы получаете квитанции на уплату взносов на капитальный ремонт, рекомендую направить в адрес Администрации городского округа Первоуральск (ул.Ватутина, 41), Первоуральского филиала Регионального фонда капитального ремонта (ул.Советская, 6В) соответствующее заявление, с приложением копии договора социального найма  **Хотим с соседями провести собрание и выбрать способ управления – непосредственное управление; тогда мы сможем оплачивать жилищно-коммунальные услуги напрямую ресурсникам, а не кормить управляющую компанию. Но дом у нас большой, 90 квартир, сколько голосов достаточно для принятия решений?**  В соответствии с положениями Жилищного кодекса РФ непосредственный способ управления может быть избран в доме, количество квартир в котором составляет не более чем тридцать. Соответственно, в вашем доме, в котором количество квартир составляет девяносто, избрать непосредственный способ управления не представляется возможным.  **Для общих собраний предусмотрено очно-заочное голосование. Оно дает возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении собрания. Что значит это?**  Вновь введенная форма собрания – очно-заочная дает возможность собственникам значительно сократить сроки проведения собрания и упрощает саму процедуру его проведения. Ранее, Жилищный кодекс РФ обязывал провести сначала очное собрание путем личного присутствия собственников для обсуждения и принятия решений по вопросам повестки. Соблюдая необходимую процедуру, нужно было за 10 дней до даты очного собрания уведомить каждого собственника о месте и времени его проведения. И в случае, если очное собрание не состоялось по причине отсутствия кворума (50% либо 2/3 собственников в зависимости от вопросов повестки собрания), то очное собрание считалось не состоявшимся. Приходилось вновь за 10 дней уведомлять собственников о проведении заочного собрания путем подписания бюллетеней и передачу их в место, определенное инициатором. Сейчас, данная процедура упрощена. Инициатор может за 10 дней до даты проведения уведомлять о проведении собрания сразу в очно-заочной форме, на таком собрании собственники могут обсудить вопросы повестки, а решения принимать путем заполнения бюллетеней и передачи их в место определенное инициатором до определенной даты.  Это несомненно облегчает процедуру проведения собрания собственников.  **Управляющей компанией "Дом +" в доме 4а, по улице Емлина, было проведено внеочередное собрание жильцов. Цель собрания - взимание платы с жильцов, за установленные ранее, общедомовые приборы учета. Правомерны ли действия УК ? Насколько мне известно, для покупки приборов существовала федеральная программа или я ошибаюсь ?**  Вы ошибаетесь, программа по оснащению многоквартирных домов в г.Первоуральске не действовала, хотя и была такая областная программа. В ряде домов были установлены приборы учета по программе 185-го закона, но дом по ул.Емлина, 4а в данную программу не вошел.  В соответствии с положениями Федерального закона от 23.11.2009 N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" до 1 января 2013 года собственники каждого многоквартирного дома обязаны были за счет собственных средств установить общедомовые приборы учета.  В случае, если собственники данную обязанность не выполнили, ресурсоснабжающая организация вправе установить такой прибор самостоятельно, выставив собственникам оплату за установку такого прибора.  В случае, если ресурсоснабжающая организация до настоящего времени не установила прибор учета, управляющие компании вправе инициировать и проводить собрания собственников по установке таких приборов учета. При этом, необходимо помнить, что финансовое бремя по установке прибора учета лежит на собственниках.  **Уважаемая Ксения Михайловна! Не могли бы Вы пояснить ситуацию с установкой счетчиков на ГВС и ХВС в квартире. Вот насколько вопросов: - Я как собственник жилья имею право сам установить счетчики? - Должен ли я платить за оформление счетчиков в случае самостоятельной установки (в УК сказали что я должен их вызвать и они составят план-схему установки за которую я должен буду заплатить 1400 рублей)? - Взимается ли плата за пломбировку счетчиков? - И общий вопрос на эту тему: должен ли я платить во всей этой ситуации? - Если да то кому, за что и сколько?**  И так, из всех затрат, которые Вы должны понести по установке приборов учета на ХВС и ГВС это: - приобретение счетчика. Это Вас обязывает сделать Федеральный закон от 23.11.2009 N 261-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации". Кроме того, в соответствии с п.81 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 N 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов" оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.  Ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.  План-схему Вы можете составить самостоятельно, предъявив ее на согласование в управляющую организацию.  Вы не должны оплачивать опломбировку прибора учета. Опломбирование индивидуального прибора учета (ИПУ) производится исполнителем коммунальных услуг, если такое требование установлено в техническом паспорте на установленный прибор учета. Исполнителем услуг для потребителя, проживающего в многоквартирном доме, в котором выбран способ управления — управляющая компания, является данная УК. В соответствии с ч.5 ст.20 Федерального закона № 416 «О водоснабжении и водоотведении»: … приборы учета воды, установленные для определения количества поданной абоненту воды по договору водоснабжения, опломбируются организациями, которые осуществляют горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и с которыми заключены указанные договоры, без взимания платы с абонента. Исключение составляет ситуация, когда опломбирование ИПУ производится такой организацией повторно, в связи с нарушением пломбы по вине абонента или третьих лиц.  Если Вы установили новый счетчик, и управляющая компания заставляет вас оплачивать опломбировку, то на лицо навязывание со стороны управляющей компании дополнительных платных услуг, что нарушает положения Закона № 2300-1 от 07.02.1992 (в ред. 01.09.2013 года) «О защите прав потребителей».  **Живу в деревянном доме. Дом неприватизированный. Двухквартирный. Колонка метров 700 от дома. Водой из колонки не пользуюсь. У меня на территории дома скважина и колодец. В колонки воду привозит УК. И требуют от меня, чтобы я за пользование водой из колонки платил. Имею ли право не платить если не пользуюсь? Как потребитель я не хочу брать воду. Закон о потребителе действует? Или какой-то ругой закон? И второй вопрос: Я как квартиросъемщик не отказываюсь платить за найм, а отказываюсь платить за содержание жилфонда. Ремонт мне не делают. Я сам делаю. Должен ли платить?**  Предлагаю Вам сначала разобраться с законодательной базой по вашей проблеме, а потом перейти на «человеческий» (не юридический) язык.  Исходя из изложенных Вами данных, занимаемая Вами квартира расположена в многоквартирном доме. В соответствии с п.6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (утв.[постановлением](http://base.garant.ru/12144695/)Правительства РФ от 28 января 2006 г. N 47), многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.  В соответствии с п.5 ч.3 ст.67 Жилищного кодекса РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.  В соответствии с ч.1 ст.153 Жилищного кодекса РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.  Согласно ч.2 данной статьи обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора.  Согласно ст.154 Жилищного кодекса РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателя жилого помещения, занимаемого по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, включает в себя:  1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);  2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственника жилищного фонда;  3) плату за коммунальные услуги.  Таким образом, безусловно, Вы обязаны оплачивать как плату за наем (фактически аренду квартиры, которую вам предоставили из муниципального фонда), оплачивать услуги по содержанию и ремонту жилого фонда (которая включает в себя услуги по текущему ремонту, услуги управляющей компании и прочее),  а также коммунальные услуги.  Поскольку Ваш дом является двухквартирным, я рекомендую отказаться от услуг управляющей компании. Сделать это возможно только путем проведения собрания собственников дома по выбору непосредственного способа управления.  В Вашем случае сложность состоит в том, что занимаемое вами жилое помещение является муниципальным, соответственно ни инициатором, ни участником собрания собственников Вы быть не можете. Можно обратиться в Администрацию вашего города, в том числе письменно, с просьбой избрания в доме непосредственного способа управления.  В противном случае, за Вами будет жилищным законодательством закреплена обязанность по оплате найма, содержания и ремонта и коммунальных услуг. Отказаться от оплаты данных услуг Вы не имеете права. Задолженность может быть взыскана с Вас в судебном порядке, в том числе с возложением судебных расходов и пени.  **В трехэтажный дом - новостройку въехали в марте. В ванной сильный конденсат. Весь пол утопает в воде. И очень холодно. Даже ванную закрываем, чтобы из нее не дуло. Приходила комиссия, посмотрела, ничего не сказала и ушла с концом. Что делать, куда еще обращаться?**  Конденсат в ванной комнате – проблема серьезная, не нужно ее недооценивать. Только на первых порах это может быть несерьезным неудобством, впоследствии конденсат на трубах может привести к коррозии на трубах, а самое неприятное к образованию плесени, которая является причиной респираторных заболеваний.  Причиной образования конденсата могут быть плохо налаженная система вентиляции и неизолированные трубы холодной воды.  В первую очередь, все же необходимо наладить вентиляционную систему. Если обычная вентиляция не справляется с данной проблемой, можно установить вентилятор, устанавливается он на месте вентиляционной решетки. Это максимально поможет избавиться от проблемы, связанной с излишками конденсата.  Вам необходимо обратиться в организацию, обслуживающую ваш дом (управляющая компания либо ТСЖ) с письменным заявлением, в котором указать, с какого периода в каком помещении у вас образуется конденсат и потребовать проведения соответствующей проверки и устранения данной проблемы.  Кроме того, аналогичное обращение рекомендую направить в Департамент государственного жилищного и строительного надзора Свердловской области и Роспотребнадзор.  Конечно, можно привлечь к решению данной проблемы застройщика, но в претензионном (досудебном) порядке сделать это будет практически невозможно. Собирайте все чеки, документы о понесенных Вами расходах по устранению данной проблемы. В последующем Вы можете обратиться в суд с требованием о взыскании указанных расходов с застройщика. Указанные расходы могут быть взысканы с застройщика, только если в суде будет установлено, что причина образования конденсата, действительно, зависела от некачественной вентиляции либо иных нарушений при застройке дома.  Как проверить обоснованность начислений в квитанции? Мне кажется, что через чур много начисляют платы за ЖКХ*.*  В соответствии с п.п. «д» п.31 постановления правительства РФ от 6 мая 2011 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»  исполнитель услуг (то есть управляющая компания) обязана производить непосредственно при обращении потребителя проверку правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, правильности начисления потребителю неустоек (штрафов, пеней) и немедленно по результатам проверки выдавать потребителю документы, содержащие правильно начисленные платежи. Выдаваемые потребителю документы по его просьбе должны быть заверены подписью руководителя и печатью исполнителя.  В случае, если вы желаете сами проверить правильность начисления, вам необходимо знать размер тарифа на соответствующую услугу, и произвести самостоятельные вычисления поформулам, которые также указаны в постановлении Правительства РФ № 354 .  Размер тарифов вы можете запросить в управляющей компании (самостоятельно посмотреть на сайте управляющей компании в сети Интернет) либо запросить размеры тарифов в администрации Первоуральска, в том числе можете направить запрос в электронном виде на сайт prvadm.ru.  Стоит только один раз потратить достаточно времени и разобраться в начислениях, как вы станете «уверенным пользователем», и уже на следующий месяц «на глазок» будете видеть, обсчитала вас управляющая компания или нет.  Если вы не сможете самостоятельно проверить расчеты, направьте мне отсканированные квитанции на электронный адрес [lumpova@yandex.ru](mailto:lumpova@yandex.ru).  Наше ТСЖ открыло спец.счет для накопления средств на капитальный ремонт. Хотим чтобы всё было по уму, сами всё контролируем. И вот хотели бы попробовать получить субсидию от государства на капитальный ремонт. Такое вообще возможно? Где об этом можно почитать? Сергей, г.Ревда  Уважаемый Сергей, действительно Правительство Свердловской области предусмотрело возможность получения субсидии на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.  Предлагаю Вам ознакомиться с Порядком и условиями предоставления из областного бюджета субсидий на проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области, утвержденных Постановлением Правительства Свердловской области № 244-ПП от 26 марта 2014г.  <http://www.adm-tavda.ru/sites/default/files/razmestit_v_kapremonte.pdf>  В нашем доме принято решение об открытии спец.счета для накопления средств на капитальный ремонт. Когда день в общем котле, тут всё понятно, все процессы контролирует государство или какие-то государственные представители или органы (на какой нормативный акт мне сослаться в беседе с председателем собрания?). А у нас кто будет осуществлять контроль за целевым расходованием этих средств на спец.счете? И кто контролирует целевое расходование средств в общем котле? Марина, г.Первоуральск  Уважаемая Марина, Вы правильно понимаете, что в случае аккумулирования средств на капитальный ремонт в «общем котле» у Регионального оператора, контроль за целевым расходованием данных средств будет осуществляться не только собственниками, но и государством, в лице органов исполнительной власти. В Свердловской области такими органами являются:  1) Федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по контролю и надзору в финансово-бюджетной сфере, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации;  2) исполнительный орган государственной власти Свердловской области, осуществляющий полномочия Свердловской области в области энергетики, энерго- и ресурсосбережения и жилищно-коммунального хозяйства, осуществляющим функции и полномочия учредителя в соответствии с Постановлением Правительства Свердловской области от 24.10.2013 N 1313-ПП "О Региональном Фонде содействия капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области" (далее - уполномоченный орган) – Министерство энергетики и ЖКХ Свердловской области.  Порядок осуществления такого контроля утвержден Постановлением Правительства Свердловской области от 16.01.2014 N 10-ПП (ред. от 12.03.2015) "Об утверждении Порядка осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и обеспечением сохранности данных средств на территории Свердловской области" ([прилагается для ознакомления](http://pmoaur.com/images/doc/pp.doc)). Именно на него Вам необходимо ссылаться.  Что касается осуществления контроля за целевым расходованием денежных средств в случае формирования фонда на спец.счете, то в соответствии с п.п.10, 11 указанного Порядка собственники помещений в многоквартирном доме, принявшие решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, вправе самостоятельно осуществлять контрольную деятельность за целевым расходованием денежных средств на капитальный ремонт по мере необходимости.  Лицо, уполномоченное по решению общего собрания от имени собственников помещений многоквартирного дома на осуществление контрольной деятельности, осуществляет такую деятельность не реже одного раза в год.  В случае выявления собственниками помещений в многоквартирном доме, принявшими решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, или лицом, уполномоченным по решению общего собрания от имени собственников помещений многоквартирного дома на осуществление контрольной деятельности, в ходе проверки обстоятельств, содержащих признаки правонарушения, результаты проверки направляются в контролирующие органы или правоохранительные органы согласно их компетенции не позднее десяти дней со дня выявления таких обстоятельств.  **Жители на свои деньги ремонтируют дорогу. Сами отсыпают щебнем, сами ее утрамбовывают асфальтом. Уже невмоготу. Спрашивали в администрации, когда это закончится. Им в ответ: нам из области деньги на ремонт дорог не выделяют. Куда еще обращаться?**  В данной ситуации принципиально важно знать, кто является собственником данного участка дороги. Поскольку обязанность по ремонту может быть возложена только на собственника.  Ситуация первая: в случае, если дорога находится на территории, которая отмежевана для данного многоквартирного дома, то такая дорога является общим долевым имуществом собственников помещений данного дома. Ответственность за содержание и ремонт такой дороги может быть возложена на управляющую компанию, НО ТОЛЬКО за счет средств собственников.  В настоящее время в тарифе на содержание и ремонт жилого фонда не предусмотрены средства на текущий и капитальный ремонт внутридворовых дорог. Поэтому, собственникам необходимо провести общее собрание на котором принять решение о необходимости проведения ремонта дороги, а также о сборе дополнительных средств с собственников на проведение такого ремонта.  Обращаю внимание, что обязанность по внесению платы за такой ремонт может быть возложена только на собственника помещения (приватизированные квартиры, нежилые помещения). За квартиры и нежилые помещения, находящиеся в муниципальной собственности плату должна внести Администрация городского округа Первоуральск.  О том входит ли дорога в состав общего имущества вы можете узнать в своей управляющей компании либо в земельном отделе Администрации г.Первоуральска.  Ситуация вторая: если дорога не входит в состав общего имущества, и является муниципальной собственностью, то ответственность за содержание и ремонт дороги несет муниципалитет в соответствии с п.2 ст.12 Федерального закона «О безопасности дорожного движения».  Таким образом, жителям дома необходимо письменно обратиться в адрес Администрации городского округа Первоуральск, с требованием привести дорогу в надлежащее состояние.  Второй экземпляр обращения с отметкой администрации о получении, необходимо оставить у себя. Ответ от администрации должен поступить в течение 30 дней. В исключительных случаях срок ответа может быть продлен до 60 дней.  В случае отказа в ремонте дороги, жители имеют право обратиться в суд с иском к администрации о бездействии и понуждении к проведению ремонта дороги.  Кроме того, помимо обращения в администрацию, направить аналогичное обращение в ГИББД и прокуратуру.  Для справки: В соответствии с российскими стандартами к эксплуатационному состоянию, допустимому по условиям обеспечения безопасности дорожного движения, размеры ям не должны быть больше следующих параметров: 15 см по длине, 5 см в глубину и 60 см в ширину. Ямы, размеры которых превышают один из параметров, должны быть обозначены и огорожены в соответствии с ГОСТ 50597–93.  **Тополь угрожает упасть. Обратились в администрацию с просьбой спилить. Приехали и спилили ветки частично. Тополь остался. Куда опять обращаться и что делать?**  В соответствии с ч.1 ст.36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.  Согласно ст. 2 Раздела 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ N 491, в состав общего имущества включается земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства.  Согласно п. 3.8.3 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных Постановлением Госстроя РФ N 170 сохранность зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними обеспечивается организацией по обслуживанию жилищного фонда или на договорных началах - специализированной организацией.  Что из этого следует?  В случае, если земельный участок, на котором расположено дерево, отмежеван и находится в общей долевой собственности собственников помещений дома, то ответственность за содержание дерева должна быть возложена на управляющую компанию.  В случае, если дерево растет на земельном участке, не отмежеванным под дом, и соответственно земельный участок является муниципальной собственностью, ответственность за содержание деревьев должна быть возложена на администрацию.  При этом, важно понимать, что одного желания жителей в данном случае не достаточно. Необходимо установить является ли дерево сухостоем, аварийным и действительно опасным для жизни и здоровья граждан и подлежащим спиливанию.  Председатель Комиссии  К.М.ЛУМПОВА |
|  |  |