|  |  |
| --- | --- |
|  | Комиссия по правовым вопросам реформы ЖКХ и тарифному регулированию Свердловского регионального отделения Общероссийской общественной организации «Ассоциация юристов России» |
| март-апрель 2015г. | **Ответы на вопросы граждан за март-апрель 2015 года** |

**В нашем доме по ул.Шефская, 65 произошел пожар. Выгорели полностью лифты, хулиганов еще не нашли, но заявление в полицию подали. Куда бы мы не обращались, нам везде отказывают, заставляют собирать деньги на ремонт лифта. Правомерно ли это?**

Ситуация, произошедшая в вашем доме в начале февраля текущего года, хорошо известна и за пределами г.Екатеринбурга благодаря средствам массовой информации. И к сожалению, случаи умышленной порчи общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, не редки. К ним относятся и поджоги, и

Попробуем разобраться в ситуации со стороны как гражданского, жилищного, так и уголовного законодательства. В первую очередь, необходимо определиться с тем, что лифт и лифтовое оборудование – это общее имущество собственников помещений многоквартирного дома.

В соответствии с ч.1 ст.290 Гражданского кодекса РФ собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

Согласно п.п.«а» п.2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491 (ред. от 26.03.2014), в состав общего имущества 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 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).

Из буквального трактования данных правовых норм следует, что лифты, лифтовые и иные шахты относятся к общему имуществу собственников многоквартирного дома.

Затем разберемся, на кого законом возложена обязанность ремонта общего имущества.

В соответствии со ст.158 Жилищного кодекса РФ, собственник помещения в многоквартирном доме обязан участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт.

Согласно ст.249 Гражданского кодекса РФ, каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению.

 Таким образом, обязанность по ремонту лифта, как общего имущества, возложена на собственников помещений многоквартирного дома.

Следующим этапом необходимо определиться за счет каких средств и какой вид ремонта проводить.

Пунктом 2 ч.1 ст.166 ЖК РФ и ст.17 Закона Свердловской области от 19.12.2013 N 127-ОЗ (ред. от 05.11.2014) "Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области", ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт относится к перечню услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

Из толкования данных правовых норм следует, что ремонт и замена лифта относится к капитальному ремонту, который финансируются за счет средств фонда капитального ремонта.

Согласно Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах Свердловской области на 2015-2044 годы, утвержденной Постановлением Правительства Свердловской области от 22.04.2014 № 306-ПП, ремонт лифта в вашем доме запланирован на 2027-2029г.г. С учетом того, что ремонт и замена лифта согласно программе запланирована более, чем через 10 лет, необходимо решение о ремонте лифта принимать уже сейчас.

Согласно протокола собрания собственников многоквартирного дома по ул.Шефская, д.65 от 08.12.2014г. собственниками принято решение об изменении владельца спец.счета для формирования фонда капитального ремонта. Владельцем счета избрана управляющая организация ООО «УК ЖКХ Эльмаш».

**Прошу вашей помощи в одном очень важном вопросе. Это касается лицензирования УК. Подскажите, пожалуйста, где можно найти ответ на вопрос, как должны поступить жители тех домов, в которых УК не получила лицензию? Они имеют право выбрать новую? в какой срок? или объявляется конкурс на новую УК? могут ли они сами предложить свой вариант? Наверное, это все можно найти в ЖК РФ, но я плохо ориентируюсь в законодательстве.**

**У нашего дома не осталось времени, как утверждает УК, только до конца мая. Не знаю условий лицензирования, но почему-то наша действующая УК получила лицензию с пустым вложением (?), т.е. дома, которые находятся у них на обслуживании - не вписаны. Поэтому директор обратился к нашему председателю СД с предложением провести собрание и выбрать их по-новой. Но наш дом точно будет против, или собственники просто откажутся голосовать. По словам директора, если мы не примем решения до конца мая, то в течение месяца администрация передаст наш дом по итогам конкурса, и год мы не имеем права навязанную УК сменить. Буду вам благодарна, если подскажете, какие конкретно статьи ЖК регламентируют все этот процесс, особенно волнуют сроки. Летом будет очень трудно провести ОСС.**

К сожалению так и не сообщили мне адрес дома, для того чтобы можно было узнать причины не включения вашего дома в приложение к лицензии, полученной управляющей организацией, обслуживающей ваш дом. Таким причин может быть несколько: не реализация ранее принятого собственниками решения о выборе управляющей компании, отказ Лицензионной комиссии Свердловской области в выдаче лицензии управляющей организации, обслуживающей ваш дом.

В случае, если управляющая организация не получили лицензию на право управления многоквартирными домами, орган местного самоуправления (Администрация вашего города) обязана организовать и провести открытый конкурс на право управления многоквартирными домами. Данный конкурс проводится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015) "О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом".

Действительно, многоквартирные дома, обслуживаемые управляющими организациями, не получившими лицензию, с июня 2015г. будут «выставлены» на открытый конкурс. Хорошо это или плохо, «палка о двух концах». С одной стороны, собственники лишены права самостоятельного выбора в течение года с момента заключения договора управления с управляющей организацией, выигравшей конкурс. А отказаться от заключения такого договора будет невозможно, поскольку это обязанность собственников в соответствии с ч.5 ст.161 Жилищного кодекса РФ.

С другой стороны, требования к участникам конкурса достаточно суровые. Во-первых, участник конкурса обязан финансово обеспечить свое участие. В соответствии с п.п.13, 14 Порядка проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом, утвержденного постановлением Правительства РФ от 06.02.2006 N 75 (ред. от 04.03.2015), в качестве обеспечения заявки на участие в конкурсе претендент вносит средства на указанный в конкурсной документации счет. Размер обеспечения заявки на участие в конкурсе составляет 5 процентов размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, умноженного на общую площадь жилых и нежилых помещений (за исключением помещений общего пользования) в многоквартирных домах, объекты конкурса которых объединены в один лот.

Во-вторых, критерием отбора управляющей организации является оказание управляющей организацией максимального количества и объема дополнительных работ и услуг в рамках того же самого тарифа на содержание и ремонт жилого фонда. Что это значит. При выборе способа управления на собрании собственников, вы выбираете управляющую компанию, но при этом зачастую в договор управления входят только те работы, которые являются обязательными. Минимальный перечень таких работ определен Постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290 "О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения" (вместе с "Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме").

При определении управляющей организации по результатам открытого конкурса, учитывается в первую очередь объем дополнительных («сверх нормативных») работ.

Во-вторых, в случае проведения конкурса, гарантировано, что участник конкурса - управляющая организация соответствует установленным федеральными законами требованиям к лицам, осуществляющим выполнение работ, оказание услуг, предусмотренных договором управления многоквартирным домом; в отношении претендента не проводится процедура банкротства; деятельность претендента не приостановлена в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях; отсутствие у претендента задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды за последний завершенный отчетный период в размере свыше 25 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период. Претендент считается соответствующим установленному требованию, если он обжаловал наличие указанной задолженности в соответствии с законодательством Российской Федерации и решение по такой жалобе не вступило в силу; отсутствие у претендента кредиторской задолженности за последний завершенный отчетный период в размере свыше 70 процентов балансовой стоимости активов претендента по данным бухгалтерской отчетности за последний завершенный отчетный период.

Всё же, если у жителей вашего дома выбрать управляющую организацию самостоятельно, то необходимо в очень сжатые сроки оперативно провести собрания собственников в порядке ст.ст.44-48 Жилищного кодекса РФ.

Поскольку я не знаю адрес вашего дома, не смогу найти его в конкурсных документациях, и определить дату проведения конкурса, а соответственно назвать крайний срок представления протокола собрания собственников в Администрацию вашего города и ГЖИ.

**Я проживаю в многоквартирном доме в приватизированной квартире, оплачиваю следующие услуги:**

1. **содержание и ремонт жилья, из расчета за 1 м кв. жилой площади.**
2. **Капитальный ремонт из этого же расчета.**

**Вопрос в том, должна ли я оплачивать  содержание и ремонт жилья, а также капитальный ремонт. Дом сдан в эксплуатацию в 1959 году с этого времени капитальный ремонт дома не проводился. Но плату за кап. ремонт я вносила регулярно. Подтвердить квитанциями могу с 2006 года. Есть письмо из ДЕЗа о вводе в эксплуатацию дома и подтверждение того, что капитальный ремонт не проводился никогда.  Хочу обратиться в суд о возвращении мне средств, выплаченных за кап ремонт. Деньги платили всегда, но квитанции сохранились только с 2006г. Подскажите, пожалуйста, правильно ли будет потребовать: неустойку за невыполнение невыполненного капремонта, пользование чужими денежными средствами, а возможно и что-то еще? Как расчитать? И как  с возмещением морального вреда? Имею ли я право требовать такое возмещение и в каком размере. Очень буду благодарна за ответы на мои вопросы.**

**С уважением, О.Орлова**

Уважаемая Ольга,

В ответе использована информация, полученная на официальных Интернет-ресурсах в соответствии с Постановлением Правительства № 731 от 23 сентября 2010 года «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»: официальный сайт управляющей организации ООО «Управляющая компания «Дирекция единого заказчика» <http://dezk-ur.ru> и сайт Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства - <https://www.reformagkh.ru>.

Многоквартирный дом по ул.Дзержинского, 28 г.Каменск-Уральский находится в управлении и облуживании ООО «УК «ДЭЗ» с 1 октября 2008 года на основании протокола общего собрания собственников от 11 сентября 2008 года.

Отвечая на первый вопрос об обязанности оплаты содержания и текущего ремонта общего имущества многоквартирного дома, обращаю Ваше внимание на положения Жилищного кодекса РФ. Обязанность собственника помещения в многоквартирном доме нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества соразмерно своей доле в праве общей собственности путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения предусмотрена частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Отношения по содержанию общего имущества, принадлежащего на праве общей долевой собственности собственникам помещений в многоквартирном доме, регулируются Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 года N 491. Пунктом 28 указанных Правил предусмотрено, что собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией.

Соответственно, законодательством на собственника помещений возложена обязанность нести расходы на содержание находящегося в собственности помещения, оплачивать коммунальные услуги, участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома.

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещений включает в себя: плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме; плату за коммунальные услуги (часть 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Соответственно, говоря о периоде с 01.10.2008 года по настоящее время, Вы обязаны вносить плату за содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома.

По вопросу капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, поясняю, что в г.Каменск-Уральский плата за капитальный ремонт взималась и до вступления в силу Закона Свердловской области № 127-ОЗ от 19.12.2013 года «Об обеспечении проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Свердловской области».

Например, в соответствии с Постановлением Администрации г.Каменска-Уральского от 31.05.2012 г. N 749 "Об установлении ставок платы за жилое помещение в муниципальном образовании город Каменск-Уральский с 01.07.2012 года" установлена ставка платы за капитальный ремонт общего имущества до июня 2013 г. (включительно) составляла - 5,30 руб./кв. м в месяц.

Стоит отметить, что в соответствии с постановлением Правительства РФ от 21.02.2013 N 146 "О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 г." установлен федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц, в том числе на 2013 года в размере 5,70 руб./кв. м в месяц.

Таким образом, тариф на капитальный ремонт в вашем городе был установлен в пределах федеральных стандартов.

Согласно имеющейся на официальных ресурсах информации, ООО «УК «ДЭЗ» за период с 01.08.2008-31.12.2013г.г.

Начислено к оплате собственникам жилых помещений – 662,6тыс.руб.

Собственниками оплачено – 640,1тыс.руб.

**Израсходовано – 294,3тыс.руб.**

Остаток средств – 345,8тыс.руб.

За период с 01.01.2014 года по 31.12.2014 г.г.

Начислено к оплате собственникам жилых помещений – 143,9тыс.руб.

Собственниками оплачено – 142,6тыс.руб.

Остаток средств – 345,8тыс.руб.

Таким образом, остаток средств на 01.01.2015г. составляет 488,3тыс.руб.

Как следует из указанной информации, денежные средства, собранные с собственников вашего дома на капитальный ремонт, всё же расходовались в 2013 году, в размере 294,3тыс.руб. Следовательно либо письмом № 1015 от 15.07.2014г. ООО «УК «ДЭЗ» вводит Вас в заблуждение относительно того факта, что работы капитального характера в доме не проводились, либо на официальных ресурсах предоставлена недостоверная информация. В любом случае, это повод для проверки деятельности ООО «УК «ДЭЗ» правоохранительными органами. Вы можете обратиться с соответствующим заявлением в Прокуратуры г.Каменска-Уральского:

623400, г.Каменск-Уральский, ул. Проспект Победы, 97/а

8-3439-34-33-50

Прокурор Васильев Владимир Владимирович.

Сейчас самым актуальным для вас вопросом является процедура возврата Вами уплаченных средств за капитальный ремонт. Согласно действующего законодательства, судьба ранее оплачиваемых до вступления в силу Региональной программы капитального ремонта, средств, должна быть решена общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Собранные средства по решению собрания собственников вашего дома могут быть направлены:

- на содержание и текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома;

- в счет проведения капитального ремонта в соответствии с Регионального программой, то есть в счет взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

Возврат указанных средств собственникам действующим законодательством не предусмотрен. Если Вы все же решите обращаться в суд с требованием о возврате средств, уплаченных по строке капитальный ремонт, рекомендую Вам обратить внимание на следующие моменты:

- Как самостоятельно рассчитать сумму средств, подлежащих возврату:

Ежегодно органом местного самоуправления устанавливается тариф на капитальный ремонт, который начисляется исходя из количества занимаемых Вами квадратных метров площади квартиры.

Соответственно, Вам необходимо запросить в Администрации города либо управляющей организации нормативно-правовые акты, на основании которых установлен тариф на капитальный ремонт с 2008 года по ноябрь 2014г. И орган местного самоуправления и управляющая организация обязаны Вам предоставить такую информацию в письменном виде.

Ежемесячное начисление Вы сможете рассчитать по формуле:

C = S х T, где:

С – сумма

S – площадь квартиры

T – тариф.

Но я рекомендую Вам помимо самостоятельных расчетов, запросить выписку по начислениям в управляющей организации. Такую выписку вам обязаны предоставить в течение 3 дней с момента обращения. В выписке вы увидите и размер тарифа, и сумму начислений за каждый месяц, вашу оплату.

- По вопросу требования неустойки за невыполнение невыполненного капремонта, пользование чужими денежными средствами, на мой взгляд, такие требования не могут быть удовлетворены судом, поскольку для этого Вам необходимо предоставить достоверную информацию о конкретном периоде необходимости проведения капитального ремонта (например, заключение специализированной организации о необходимости проведения капитального ремонта в 2013г. в объеме: ремонт кровли и прочее).

**Мы живем в г.Алапаевск. У нас приходит несколько квитанций от разных организаций, и мы поэтому ничего не понимаем, кому и за что нам платить. Также в квитанции указано неверное количество прописанных в квартире человек, и неверный собственник. А еще меня неприватизированная квартира, а начисляют капитальный ремонт.**

К сожалению, Вами не представлены квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг, из которых бы можно было получить информацию о начислениях Вам платы, в том числе и по задолженности перед предыдущей управляющей компанией.

Согласно сведениям, размещенным на официальных Интернет-ресурсах управляющей компании ОАО "Областная управляющая жилищная компания", данная управляющая компания не предоставляет коммунальные услуги жителям, договоры переведены на прямое обслуживание с жителями.

Соответственно, возможно Вам приходит несколько квитанций: отдельно начисления по отоплению, отдельно по содержанию жилья и прочее. В квитанции МОЖЕТ быть отражена задолженность перед предыдущей управляющей компанией. Чем это объясняется?

Квитанцию выставляет расчетный центр ОАО «Региональный расчетный центр».

Когда Вам дом находился в управлении и обслуживании управляющей организации ОАО «Областная управляющая жилищная компания», ОАО «Региональный расчетный центр» имел с ней договор на выпуск квитанций и сбор средств с населения. И не смотря на то, что управляющая компания более не обслуживает ваш дом, договор на сбор долгов не расторгнут. Это и является основанием для начисления в новых квитанциях старых долгов. Поэтому, оплачиваемые Вами средства в счет погашения долга, будут перечислены не новой, а предыдущей управляющей компании.

Но, для подтверждения данной информации Вам необходимо направить запрос в адрес расчетного центра о предоставлении выписки по счету. Расчетный центр находится по адресу: г.Алапаевск ул.Красной Армии, д.4 часы работы: пн.-чт. с 09.00-17.00 часов, пт. с 09.00-16.00 часов. Обед с 12.00-12.48 часов.

В случае, если в квитанции указано неверное количество зарегистрированных граждан, Вам необходимо представить в адрес управляющей компании справку о количестве зарегистрированных в квартире гражданах. На основании данной справки управляющая компания обязана Вам произвести перерасчет.

По вопросу некорректного отражения в квитанции вашей фамилии и инициалов. В случае, если вы не являетесь собственников квартиры и не зарегистрированы в данной квартире, то необходимо предпринимать следующие действия:

 Собственнику квартиры нужно обратиться в адрес управляющей компании с письменным заявлением и предъявить копию свидетельства о регистрации права собственности на квартиру, в котором отражены сведения о собственнике – фамилия, имя, отчество. А также представить соответствующую справку о количестве проживающих (зарегистрированных) в квартире лиц. На основании данных документов, управляющая компания обязана внести соответствующие изменения в квитанцию.

Действительно, в случае, если вы не являетесь собственников квартиры, вы не должны оплачивать взносы на капитальный ремонт. В соответствии со ст.169 Жилищного кодекса РФ оплачивать взносы на капитальный ремонт обязаны только СОБСТВЕННИКИ. В случае, если ваша квартира не приватизирована, взнос на капитальный ремонт не оплачивается.

Если на вашу неприватизированную квартиру приходит квитанция с начислением платы по капитальному ремонту, вам необходимо обратиться в территориальный отдел Фонда содействия капитальному ремонту Свердловской области (город Алапаевск, ул.Коробкина, 14), и представить копию договора социального найма квартиры либо ордер. На основании данных документов плата за капитальный ремонт будет исключена из квитанции.

**У нас в подъезде случился пожар. Сгорела не просто квартира на первом этаже. Выгорели двери, электросчетчики, щиток и пр. Жители своими силами убирали подъезд после пожара. Фирма, которая у них занимается уборкой подъездов не пришла. После этого случая люди обратились в ЖКО, где им сказали, что денег на ремонт подъезда нет. Тогда они написали всем подъездом губернатору. Оттуда пришла какая-то директива, которую администрация спустила на ЖКО. Жители звонят опять в ЖКО, им там ничего не говорят: ни про директиву, ни про ремонт. Потом, наконец, сказали, что на счете дома 600 тыщ. Но этих денег не хватит на ремонт подъезда. На вопрос, что им тогда делать, руководитель ЖКО посоветовала одолжить деньги у другого дома. Мол, у них есть, у них попросите, пусть добавят. Жители считают, что над ними просто издеваются. На вопрос, во сколько обойдется смена окон в подъезде на пластиковые, начальник ЖКО ответила, что в 200 тыщ. Жители позвонили в компанию оконные напрямую, им сказали - 50 тыщ.**

**Вопросы:**

**- Должны ли на деньги по статье "Содержание жилфонда", которые жители платят с 2008 года сделать ремонт в подъезде?**

**- Как проконтролировать финансы, которые они платят?**

- Должны ли на деньги по статье "Содержание жилфонда", которые жители платят с 2008 года сделать ремонт в подъезде?

В первую очередь хочу озвучить периодичность проведения ремонта подъезда. В соответствии с п.3.2.9. Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя РФ № 170 периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.

Соответственно, если дом обслуживается данной управляющей организацией с 2008 года, то срок проведения ремонта подъезда уже подошел в любом случае.

Также в соответствии с п.3.2.2. указанных Правил, организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить не только требуемое санитарное состояние лестничных клеток, но и исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках.

Призывать к совести управляющую компанию можно бесконечно, от этого ремонт быстрее не сделается. Я бы рекомендовала собственникам обратиться в Государственную жилищную инспекцию, с просьбой провести проверку и обязать управляющую компанию выполнить ремонт. Сейчас, в процессе лицензирования управляющих компаний, такое предписание ГЖИ не исполнить будет просто невозможно.

Параллельно, лишним не будет – проведение собрания собственников многоквартирного дома по вопросу проведения ремонта подъезда. В соответствии с п.18 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 N 491, текущий ремонт общего имущества проводится по решению общего собрания собственников помещений для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов).

Как вариант и последняя инстанция – обращение в суд с иском об обязании управляющей организации провести ремонт подъездов. При этом, собственники могут требовать возмещения морального вреда и судебных расходов.

Поэтому, еще раз повторюсь, обращения к органам власти, не дают собственникам гарантии положительного решения своей проблемы. Следует, в первую очередь направить письменное обращение в ГЖИ и проводить собрание собственников.

- Как проконтролировать финансы, которые они платят?

В настоящее время достаточно не сложно проконтролировать расходование денежных средств управляющей компанией. В соответствии со Стандартом раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, утвержденного постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 N 731 (ред. от 27.09.2014), вся информация о деятельности управляющей организации должна быть опубликована на официальном сайте управляющей компании. Также указанную информацию любой житель может найти на сайте <https://www.reformagkh.ru/>

Как найти:

В сети интернет введите адрес сайта <https://www.reformagkh.ru>.

Войдите на сайт. Регистрация не требуется. Доступ свободный.

На главной странице пройдите в раздел «Мой управляющий».

В выпадающей строке найдите свой регион, затем город. Затем наименование управляющей организации либо ИНН организации. Правильное наименование и ИНН вы можете найти в своей квитанции по оплате услуг ЖКХ.

Затем в списке домов ищите свой адрес.

Войдите в активную строку с наименованием адреса вашего дома.

В данном разделе вы можете ознакомиться с информацией о площади дома, степени износа конструктивных элементов, о суммах, которые начислены, израсходованы, размер задолженности, поставщиков услуг и прочее.

**Что мне будет, если я не буду оплачивать квитанции за капремонт? Какие меры к неплательщику могут применить?**

В соответствии с частью 14.1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта проценты. Уплата указанных процентов осуществляется в порядке, установленном для уплаты взносов на капитальный ремонт.

 Размер процентов определен частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно**: в размере одной трехсотой cтавки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации,**действующей на момент оплаты, от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно.

Помимо процентов за неуплату взноса (пени), сумма задолженности может быть взыскана с должника в судебном порядке, с возложением судебных расходов.

Кроме того, в случае, если вы являетесь получателем субсидий или льгот по оплате услуг ЖКХ, в связи с наличием задолженности, выплата льгот и субсидий вам будет приостановлена до погашения долга.

Председатель Комиссии

К.М.Лумпова