



**Правительство Ивановской области
ДЕПАРТАМЕНТ ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

30.06.2015

№ 80

г. Иваново

Об утверждении рекомендаций для жителей Ивановской области по порядку действий при нарушении их прав в сфере жилищно-коммунального хозяйства и порядку уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов

В целях информирования жителей Ивановской области о порядке действий при нарушении их прав в сфере жилищно-коммунального хозяйства и порядке уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов,

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить рекомендации для жителей Ивановской области по порядку действий при нарушении их прав в сфере жилищно-коммунального хозяйства (Приложение 1).
2. Утвердить рекомендации для жителей Ивановской области по порядку уплаты взносов на капитальный ремонт многоквартирных домов (Приложение 2).

**Заместитель Председателя
Правительства Ивановской области —
директор Департамента
жилищно-коммунального хозяйства
Ивановской области**

С.Ю. Тальянов

РЕКОМЕНДАЦИИ
для жителей Ивановской области по порядку действий при нарушении
их прав в сфере жилищно-коммунального хозяйства

1. Порядок действий при нарушении прав жителей
в сфере жилищно-коммунального хозяйства

Основными нормативными правовыми актами, регулирующими отношения в области предоставления жилищно-коммунальных услуг, являются:

- Жилищный кодекс Российской Федерации;
- Закон Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 «Об утверждении 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»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 11.06.2013 № 493 «О государственном жилищном надзоре»;
- постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
- иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в области жилищно-коммунальных услуг.

Согласно действующему законодательству:

- исполнитель – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги. Исполнителем



коммунальных услуг 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 — лицо, пользующееся на праве собственности или ином законном основании помещением в многоквартирном доме, жилым домом, домовладением, потребляющее коммунальные услуги.

В соответствии со статьей 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника жилого помещения в многоквартирном доме включает в себя:

а) плату за содержание и ремонт жилого помещения, а именно:

— плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;

— плату за услуги по содержанию общего имущества в многоквартирном доме;

— плату за услуги по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

б) взнос на капитальный ремонт;

в) плату за коммунальные услуги, а именно за:

— холодное водоснабжение — круглосуточное обеспечение потребителя холодной питьевой водой надлежащего качества в необходимых объемах по присоединенной сети в жилое помещение;

— 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, надлежащей температуры воздуха.

В соответствии с пунктом 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 содержание общего имущества включает в себя:

а) осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений и указанными в пункте 13 настоящих Правил ответственными



лицами, обеспечивающий своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан;

б) обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем электроснабжения и электрического оборудования, входящих в состав общего имущества, к предоставлению коммунальной услуги электроснабжения;

в) поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

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

д) 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;

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 предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

з) текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, указанного в подпунктах «а» – «д» пункта 2 настоящих Правил, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

и) проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий;

к) обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

2. Право потребителя на жилищно-коммунальные услуги

В соответствии со статьей 29 Закона Российской Федерации «О защите прав потребителей» при предоставлении жилищно-коммунальных

услуг ненадлежащего качества потребитель вправе по своему выбору потребовать:

- безвозмездного устранения недостатков выполненной работы (оказанной услуги);
- соответствующего уменьшения цены выполненной работы (оказанной услуги);
- возмещения причиненных убытков.

Кроме того, основные права и обязанности потребителя коммунальных услуг установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (далее — Правила), утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

Согласно пункту 33 Правил потребитель имеет право:

1. Получать в необходимых объемах коммунальные услуги надлежащего качества, безопасные для его жизни, здоровья и не причиняющие вреда его имуществу.
2. Получать от исполнителя сведения о правильности исчисления предъявленного потребителю к уплате размера платы за коммунальные услуги, наличии (отсутствии) задолженности или переплаты потребителя за коммунальные услуги, наличии оснований и правильности начисления исполнителем потребителю неустоек (штрафов, пеней).
3. Требовать от исполнителя проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.
4. Получать от исполнителя информацию, которую он обязан предоставить потребителю в соответствии с законодательством Российской Федерации и условиями договора, содержащего положения о предоставлении коммунальных услуг.
5. Требовать в случаях и порядке, которые установлены настоящими Правилами, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.
6. Требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.
7. Требовать от представителя исполнителя предъявления документов, подтверждающих его личность и наличие у него полномочий на доступ в жилое или нежилое помещение потребителя для проведения проверок состояния приборов учета, достоверности предоставленных



потребителем сведений о показаниях приборов учета, снятия показаний приборов учета, для осмотра технического и санитарного состояния внутриквартирного оборудования, для выполнения ремонтных работ, ликвидации аварии и для совершения иных действий, указанных в настоящих Правилах и договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг (наряд, приказ, задание исполнителя о направлении такого лица в целях проведения указанной проверки либо иной подобный документ).

8. Принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.

9. Требовать от исполнителя совершения действий по вводу в эксплуатацию установленного индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, даже если такой прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, не позднее месяца, следующего за днем его установки, а также требовать осуществления расчетов размера платы за коммунальные услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета, начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем ввода прибора учета в эксплуатацию.

10. Требовать от исполнителя совершения действий по техническому обслуживанию индивидуальных, общих (квартирных) или комнатных приборов учета в случае, когда исполнитель принял на себя такую обязанность по договору, содержащему положения о предоставлении коммунальных услуг.

11. Осуществлять иные права, предусмотренные жилищным законодательством Российской Федерации, в том числе настоящими Правилами и договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.



3. Требования к качеству коммунальных услуг

Исполнитель коммунальной услуги обязан обеспечить бесперебойное снабжение горячей и холодной водой, постоянное соответствие свойств холодной и горячей воды требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, нормативное давление в системе холодного и горячего водоснабжения, бесперебойное круглосуточное водоотведение, бесперебойное круглосуточное газоснабжение и электроснабжение, бесперебойное круглосуточное отопление в течение отопительного периода.

Допустимая продолжительность отключения холодной и горячей воды — не более 8 часов (суммарно) в течение 1 месяца и разовое отключение — не дольше, чем на 4 часа.

Нормативная температура горячей воды — 60 градусов.

Допустимые отклонения от норматива:

- в ночное время (с 0.00 до 5.00) — не более чем на 5°C,
- в дневное время (с 5.00 до 0.00) — не более чем на 3°C.

При определении температуры горячей воды производится слив воды в течение не более 3 минут.

При снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

Допустимая продолжительность перерыва отопления (СНиП 2.04.02-84):

- не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца;
- не более 16 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +12°C до нормативной температуры;
- не более 8 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +10°C до +12°C;
- не более 4 часов единовременно — при температуре воздуха в жилых помещениях от +8°C до +10°C.

Нормативная температура в помещениях жилого дома: (ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». ГОСТ Р 51617-2000 «Жилищно-коммунальные услуги. Общие технические условия»).

- жилая комната — +18°C (угловая — +20°C),
- кухня — +18°C — 26°C,
- ванная — +25°C,
- вестибюль, лестничная клетка — +16°C.

Перерасчет за услуги ЖКХ производится, если потребитель уезжал из квартиры на срок более 5 полных календарных дней подряд, при условии, что квартира не оборудована счетчиками.

Не подлежит перерасчету при временном отсутствии жильца:

- плата за отопление (и газоснабжение на цели отопления),
- плата за коммунальные услуги на общедомовые нужды.



Перерасчет производится пропорционально количеству полных календарных дней, когда потребитель отсутствовал (не включая день выбытия и прибытия).

Чтобы сделали перерасчет необходимо:

- отнести в управляющую компанию заявление,
- в заявлении указать фамилию, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, а также период временного отсутствия,
- приложить документы, подтверждающие отсутствие.

4. Порядок действий при непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества

В первую очередь, необходимо уведомить о непредставлении жилищно-коммунальных услуг или предоставлении их ненадлежащего качества аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем. Сообщение может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (для надежности и более эффективного контроля исполнения лучше сообщение сделать в письменной форме). При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредставляемой услуги или предоставляемой услуги ненадлежащего качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя, отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредставления жилищно-коммунальных услуг или предоставления 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 непредставления услуг или предоставления их ненадлежащего качества.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы не известны причины оказания жилищно-коммунальных услуг ненадлежащим образом, он обязан согласовать с потребителем точное время и дату проверки качества услуг. По результатам проверки составляется акт. Акт должен быть составлен в 2-х экземплярах и подписан потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем). При подписании акта потребителю следует обратить внимание на полноту и достоверность сведений, указанных в нем. В акте обязательно указываются нарушения параметров качества услуг, а также время и дата предоставления некачественных жилищно-коммунальных услуг.

Если действие (бездействие) исполнителя причинило ущерб Вашей жизни, здоровью или имуществу, в течение 12 часов с момента Вашего обращения в аварийно-диспетчерскую службу должен быть составлен



соответствующий акт. В случае невозможности подписания акта потребителем (или его представителем) он должен быть подписан двумя очевидцами. 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-х экземплярах, один из которых передается потребителю (или его представителю), второй – остается у исполнителя.

5. Куда обращаться за защитой нарушенных прав

Жильцам необходимо осознавать, что обоснованность предъявления требований возникает не в момент нарушения их прав, а только при наличии соответствующего документального подтверждения непредставления услуг потребителю либо предоставления жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Акт о непредставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества (акт проверки качества жилищно-коммунальных услуг) является основанием для перерасчета платы, а время, указанное в нем – для расчета размера снижения платежей.

Итак, если у Вас на руках имеется акт проверки качества жилищно-коммунальных услуг либо другие документы, подтверждающие оказание жилищно-коммунальных услуг ненадлежащего качества, или Вы столкнулись с нежеланием управляющих организаций решать возникшие проблемы по устранению недостатков жилищно-коммунальных услуг, Вы вправе обратиться:

1. К исполнителю услуг, так как за качество предоставляемых потребителям жилищно-коммунальных услуг ответственность несет исполнитель. Требования следует оформить в виде письменной претензии.

2. При отказе исполнителя рассматривать Вашу претензию или если после рассмотрения Вашего обращения никаких мер принято не было у Вас также есть право обратиться в соответствующие надзорные органы. В зависимости от круга поставленных проблем это могут быть:

- органы прокуратуры (надзор за соблюдением законодательства);
- Служба государственной жилищной инспекции Ивановской области (далее – Служба) (контроль за техническим состоянием жилищного фонда и его инженерного оборудования, сооружений и элементов инженерной и социальной инфраструктуры, мест общего пользования – состояние крыши, лестничных клеток, чердаков, подвалов, фундамента, несущих стен и др.; контроль за соблюдением нормативного уровня и режима обеспечения населения коммунальными услугами (отопление, электро-, водо-, газоснабжение, канализация);

- Управление Роспотребнадзора по Ивановской области (контроль за соблюдением Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, за соблюдением права потребителей на получение полной и достоверной информации об исполнителе и оказываемых услугах);

– Департамент энергетики и тарифов Ивановской области (контроль за порядком ценообразования и применения тарифов на жилищно-коммунальные услуги, организация проведения экспертизы обоснованности расчета тарифов организаций коммунального комплекса с привлечением соответствующих организаций);

– Управление социальной защиты населения (вопросы предоставления льгот по оплате жилищно-коммунальных услуг);

– местная администрация (ведение учета граждан в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, предоставление в установленном порядке малоимущим гражданам по договорам социального найма жилых помещений муниципального жилищного фонда, согласование переустройства и перепланировки жилых помещений, признание в установленном порядке жилых помещений муниципального жилищного фонда непригодными для проживания и др.).

3. В суд, так как важно знать, что ни один государственный орган не вправе в административном порядке понуждать хозяйствующий субъект выплачивать гражданам какие-либо денежные суммы. Поэтому если исполнитель отказывается удовлетворять Ваши требования в добровольном порядке, вы вправе обратиться в суд за защитой своих прав.

Выполнение изложенных выше рекомендаций по соблюдению законодательно установленной процедуры фиксации нарушения прав потребителя на получение качественных жилищно-коммунальных услуг (составление акта проверки качества жилищно-коммунальных услуг) послужит основанием для:

– перерасчета платежей вследствие предоставления услуг ненадлежащего качества;

– предъявления требования об уплате неустойки;

– предъявления требований об обеспечении бесперебойного и качественного предоставления жилищно-коммунальных услуг;

– возмещения ущерба, причиненного действием (бездействием) исполнителя.

Данные требования Вы можете предъявлять в произвольной форме с приложением документов, подтверждающих их обоснованность. Потребитель вправе отстаивать свои права в претензионном порядке, а также путем обращения за защитой в суд.

Важно отметить, что по всем вопросам, возникающим в процессе управления и обслуживания многоквартирными домами, жителям, в первую очередь, необходимо обращаться в управляющую организацию (управляющую компанию, товарищество собственников жилья, обслуживающую организацию).

Служба рекомендует обращаться в управляющую организацию в письменном виде и сохранять у себя экземпляр обращения с отметкой управляющей организации в его получении. Тогда вопросов ни у одной из сторон о наличии такого обращения не возникнет.

Инф- [подпись]

Сроки рассмотрения обращений управляющими организациями разные и зависят от вопроса, который в обращении изложен.

Например, срок рассмотрения жалобы на качество предоставления коммунальных услуг составляет 3 рабочих дня, а срок рассмотрения обращения на заявления по вопросу раскрытия информации, предусмотренной Стандартом раскрытия информации, составляет 10 рабочих дней со дня получения запроса.

Таким образом, сроки рассмотрения обращения зависят от вопроса, который волнует заявителя и с которым он обращается в управляющую организацию.

В случае если житель не получил ответа от управляющей организации или если ответ его не удовлетворил, тогда следует обращаться в орган надзора для принятия мер реагирования в случае нарушений со стороны управляющей организации.

Такой порядок действий жителей позволит исключить случаи ответов надзорного органа об отсутствии оснований для проведения проверочных мероприятий и принятия мер реагирования, которые сейчас имеют место, поскольку жители не сообщают и никак не подтверждают факт обращения в управляющие организации с волнующим их вопросом.

При этом некоторые вопросы управляющие организации готовы решить и решают без вмешательства органа жилищного надзора, однако зачастую просто не информированы жителями о наличии какой-либо проблемной ситуации.

6. Как оформить претензию, жалобу

1. Все претензии, жалобы должны быть только письменными.
2. Они должны готовиться как минимум в двух экземплярах. Один экземпляр обязательно остается у потребителя.
3. Для контроля сроков рассмотрения Вашего обращения Вы должны подать его сами лично или послать по почте заказным письмом с уведомлением.

В первом случае обращение нужно обязательно зарегистрировать в организации, куда обращаетесь. Для этого на Вашем экземпляре ставятся входящий номер, дата регистрации, штамп организации, Ф.И.О., должность и подпись лица, зарегистрировавшего документ.

В случае отправления по почте выслать следует первый экземпляр и обязательно сохранить уведомление о дате вручения адресату. Не лишним будет убедиться, что работник почты указал при оформлении квитанции правильное название организации и ее точный адрес.

Само обращение составляется следующим образом:

- в правом верхнем углу указываются реквизиты организации (адрес и название), куда Вы обращаетесь, фамилия и инициалы руководителя, если Вы их знаете;

— затем указываете, от кого следует претензия, жалоба (Ф.И.О., адрес, по возможности телефон);

— отступив от написанного на одну строку, в центре пишется «ПРЕТЕНЗИЯ» или «ЖАЛОБА»;

— далее с новой строки описание проблемы (не рекомендуется излагать текст в большом объеме, постарайтесь уложиться на одной, максимум на двух страницах, четко отразив сущность проблемы и Ваши требования);

— в конце обязательно надо расписаться и указать дату, иначе обращение будет считаться анонимным и рассмотрено не будет;

— весьма выигрышно смотрится обращение, в котором имеются ссылки на законы и иные нормативные правовые акты. Это придаст Вашей претензии или жалобе вес и заставит работников отнестись к рассмотрению поступившего обращения более основательно.

Согласно статье 12 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» письменное обращение рассматривается в течение 30 дней со дня его регистрации. В отдельных случаях срок рассмотрения письменного обращения может быть продлен, но не более чем на 30 дней. При этом гражданин, направивший обращение, должен быть в обязательном порядке уведомлен об этом решении.

Иск -

РЕКОМЕНДАЦИИ
для жителей Ивановской области по порядку уплаты взносов на
капитальный ремонт многоквартирных домов

Обязанность по уплате ежемесячных взносов на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома на территории Ивановской области возникла с 1 января 2015 года. Это норма установлена частью 1 статьи 169 Жилищного кодекса Российской Федерации. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома в полном объеме возложена на собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме.

1. Способы формирования фонда
капитального ремонта многоквартирного дома

Жилищный кодекс Российской Федерации определил два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирного дома:

1. Перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора.

Формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на счет регионального оператора.

На территории Ивановской области региональный оператор – это некоммерческая организация «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ивановской области», утвержденная постановлением Правительством Ивановской области от 17.12.2013 № 531-п. Региональный оператор осуществляет деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ивановской области.

2. Перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет.

Формирование фонда капитального ремонта на специальном счете означает, что взносы собственников помещений в многоквартирном доме перечисляются на специальный счет в кредитную организацию (в банк), фонд капитального ремонта формируется в виде денежных средств, находящихся на таком специальном счете.

Иванов

2. Владельцы специального счета фонда капитального ремонта

Владелец специального счёта — это лицо, на имя которого открыт специальный счет в кредитной организации. Владельцем специального счёта может стать:

- 1) товарищество собственников жилья (далее — ТСЖ);
- 2) жилищно-строительный кооператив (далее — ЖСК), специализированный потребительский кооператив (далее — СПК);
- 3) региональный оператор;
- 4) управляющая организация (далее — УК).

Выбор лица, которое может быть владельцем специального счета, зависит от способа управления домом. Собственники помещений в доме, который управляется ТСЖ, ЖСК, СПК или УК могут выбрать в качестве владельца специального счета ТСЖ, ЖСК, СПК, УК, а также регионального оператора. Собственники помещений в многоквартирном доме, который управляется непосредственно собственниками помещений в качестве владельца специального счета могут выбрать регионального оператора.

3. Плюсы и минусы выбранного способа формирования фонда капитального ремонта

Особенности формирования фонда капитального ремонта на счёте регионального оператора:

1) работа регионального оператора законодательно регламентирована и абсолютно прозрачна;

2) средства, полученные региональным оператором от собственников помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта у регионального оператора, могут использоваться только для финансирования капитального ремонта общего имущества в этих домах (использование указанных средств на иные цели, в том числе на оплату административно-хозяйственных расходов регионального оператора, не допускается);

3) собственники помещений многоквартирного дома, ремонт которого запланирован на более ранний период, имеют возможность получить заимствование на проведение капитального ремонта за счёт средств собственников помещений многоквартирных домов, ремонт которых запланирован на более поздний период, с обязательным возвратом;

4) региональный оператор несёт ответственность за сохранность средств, за организацию капитального ремонта, выбор подрядчика, выступает техническим заказчиком работ и несёт ответственность за качество работ и услуг;



5) Ивановская область несет субсидиарную ответственность за исполнение региональным оператором обязательств перед собственниками помещений в многоквартирных домах.

Особенности формирования фонда капитального ремонта на специальном счете:

- 1) на одном специальном счете могут формироваться средства фонда капитального ремонта только одного многоквартирного дома;
- 2) необходимо самостоятельно заниматься организацией капитального ремонта, отслеживать процесс накопления;
- 3) невозможность получение заимствования на проведение капитального ремонта за счёт средств находящихся на счете, счетах регионального оператора.

4. Изменение способа формирования фонда капитального ремонта

Способ формирования фонда капитального ремонта может быть изменен в любое время на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Вступление принятого собственниками помещений решения в силу зависит от первоначального способа формирования фонда капитального ремонта:

1. При принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта на специальном счете и переходе к формированию фонда капитального ремонта у регионального оператора:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания владельцу специального счета, на который перечисляются взносы на капитальный ремонт;

- решение вступает в силу через один месяц после направления владельцу специального счета решения общего собрания;

- владелец специального счета в течение пяти дней после вступления в силу решения общего собрания обязан перечислить средства фонда капитального ремонта на счет регионального оператора.

2. При принятии собственниками помещений решения о прекращении формирования фонда капитального ремонта у регионального оператора и формировании фонда капитального ремонта на специальном счете:

- собственники помещений в течение пяти рабочих дней направляют решение общего собрания региональному оператору, на счет которого перечисляются эти взносы;

- решение вступает в силу через два года после направления региональному оператору решения общего собрания собственников помещений;



— после вступления решения в силу региональный оператор в пятидневный срок перечисляет средства фонда капитального ремонта на специальный счет.

Условием при изменении способа формирования фонда капитального ремонта является полная выплата кредита (займа), если такой кредит был предоставлен для капитального ремонта под средства фонда капитального ремонта на специальном счете, или полное погашение задолженности перед региональным оператором по выполненному капитальному ремонту.

5. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Взнос на капитальный ремонт включен в структуру платы за жилое помещение и 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, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

— взнос на капитальный ремонт;

— плату за коммунальные услуги.

Взнос на капитальный ремонт стал частью квартирной платы, его нельзя исключить собственнику самому индивидуально, недоплатив по своим личным соображениям.

6. Размер взноса на капитальный ремонт

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт в Ивановской области установлен постановлением Правительства Ивановской области от 31.12.2013 № 578-п «Об установлении минимального размера взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ивановской области».

Минимальный размер в Ивановской области является одним из самых низких в Центральном федеральном округе и составляет 5,0 рублей в месяц на один квадратный метр общей площади помещения, принадлежащего собственнику такого помещения. Постановлением Правительства Российской Федерации от 21.02.2013 № 146 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2013-2015 годы» определен размер платы проведения капитального ремонта для Ивановской области на 2015 год – 6,6 руб. на один квадратный метр общей площади жилого помещения. Правительство Ивановской области, понимая, что такой размер платы на капитальный



ремонт может стать неподъемной ношей для большинства наших граждан, принял решение установить 5 рублей на один квадратный метр.

Например, в Костромской области взнос на капитальный ремонт установлен на уровне 6,0 руб., во Владимирской области – 6,5 руб., в Белгородской области – 5,9 руб., в Тамбовской области – 5,98 руб., в Курской области – 6,2 руб., в Рязанской области – 6,0 руб.

Платить меньше, чем установленный минимальный размер взноса, собственники помещений не вправе. Но, в целях ускорения работ по капитальному ремонту, либо для выполнения дополнительных работ сверх запланированных, собственники могут на общем собрании принять решение об увеличении размера взноса на капитальный ремонт общего имущества дома, или вправе вносить ежемесячно больше установленного минимального размера. Собственник помещений также может установить размер единовременного дополнительного взноса на капитальный ремонт.

7. Перечень работ и услуг, финансируемых за счет минимального размера взноса на капитальный ремонт

Законом Ивановской области от 27.06.2013 № 51-ОЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Ивановской области» (далее – Закон) установлен перечень работ и услуг, которые могут финансироваться за счет средств, формируемых исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт. Этот перечень включает:

- 1) ремонт или замену внутридомовых инженерных систем тепло-, газо-, электро-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома;
- 7) разработку и проведение государственной экспертизы проектной документации в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности;
- 8) осуществление строительного контроля;
- 9) ремонт системы противопожарной защиты многоквартирного дома, вентиляции, газодымоудаления.

В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в



многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

8. Порядок уплаты взноса на капитальный ремонт

Порядок уплаты взносов зависит от способов формирования фонда капитального ремонта собственниками помещений в многоквартирном доме.

В случае формирования фонда капитального ремонта на счете регионального оператора собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, представленных региональным оператором, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является региональный оператор, собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на такой специальный счет в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете, владельцем которого является ТСЖ, ЖСК, СПК, УК, собственники помещений в многоквартирном доме уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платежных документов, выставленных на имя товарищества собственников жилья, либо жилищного кооператива, специализированного потребительского кооператива или управляющей организации, в сроки, установленные для внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Существует два варианта указания взноса на капитальный ремонт в платежном документе:

- 1) единый платежный документ за все жилищно-коммунальные услуги;
- 2) отдельный платежный документ, выставляемый региональным оператором или, по его поручению, иным лицом.

В соответствии со статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации сроком уплаты взносов на капитальный ремонт считается 10 число следующего за истекшим месяцем, при этом за нарушение сроков оплаты взносов будет начисляться пеня, в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации.

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт (часть 3 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации).



От обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома освобождены собственники помещений:

— в многоквартирном доме, признанном аварийным и подлежащим сносу;

— в многоквартирном доме, по которому принято решение об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельного участка, на котором расположен этот многоквартирный дом, и об изъятии каждого жилого помещения в этом доме.

Собственники помещений в таком многоквартирном доме освобождаются от обязанности уплачивать взносы на капитальный ремонт многоквартирного дома со следующего месяца после принятия решения об изъятии земельного участка.

9. Очередность проведения капитального ремонта в многоквартирных домах

Очередность проведения капитального ремонта в каждом из многоквартирных домов, расположенных на территории Ивановской области установлена региональной программой капитального ремонта многоквартирных домов, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 №164-п, с которой можно ознакомиться на сайте Правительства Ивановской области, а также на сайте регионального оператора (www.kaprem37.ru). Многоквартирные дома, включенные в эту программу, гарантированно будут отремонтированы в те сроки, которые указаны в программе.

В соответствии со статьей 7 Закона региональная программа капитального ремонта формируется на основании сведений представленных органами местного самоуправления.

В основу составления Программы легли критерии определения очередности проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, которые установлены в статье 8 Закона. Среди критериев: техническое состояние общего имущества дома, продолжительность эксплуатации, наличие энергетического паспорта дома, документов, подтверждающих проведение работ по формированию и проведению государственного кадастрового учета земельного участка, проектной документации на капитальный ремонт, финансовый критерий, выражающийся в доле финансирования капитального ремонта собственниками помещений. Методика применения данных критериев установлена разделом 5 региональной программы капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов, утвержденной постановлением Правительства Ивановской области от 30.04.2014 № 164-п. Каждому дому, исходя из данных критериев, были присвоены баллы, с помощью которых и была произведена расстановка домов по срокам ремонта.



10. О планах по расселению из аварийного жилищного фонда

Для решения проблемы аварийного жилья в Ивановской области с 2008 года были реализованы три адресные программы по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в рамках которых было переселено 2054 человека из 134 аварийных домов. Финансирование указанных программ осуществляется в соответствии с Федеральным Законом от 21.07.2007 №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

В настоящее время в Ивановской области реализуется региональная адресная программа по переселению граждан из аварийного жилищного фонда на 2013-2017 годы, утвержденная постановлением Правительства Ивановской области от 15.04.2013 №134-п, которая была сформирована на основании муниципальных адресных программ.

В программу включены все аварийные дома, расположенные на территории Ивановской области, признанные до 1 января 2012 года аварийными и подлежащими сносу. По данной программе до 01.09.2017 года запланировано расселить 4 592 человека из 283 многоквартирных домов.

Ознакомиться с Программой и с перечнем домов, подлежащих расселению можно на сайте Правительства Ивановской области и на сайте Департамента жилищно-коммунального хозяйства Ивановской области.

