

**ЖИЛИЩНЫЙ БУКВАРЬ**  
**СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА И**  
**ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ В**  
**МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ**

**Оглавление**

- 1. Общие положения об управлении многоквартирным домом**
- 2. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**
- 3. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме**
- 4. Капитальный ремонт многоквартирного дома**
- 5. Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме**
- 6. Оплата жилого помещения и коммунальных услуг**

Цель пособия – разъяснить гражданам наиболее часто возникающие вопросы в сфере управления многоквартирными домами, предоставления коммунальных услуг.

## **1. Общие положения об управлении многоквартирным домом**

### **Что такое управление многоквартирным домом?**

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

### **Кто осуществляет управление многоквартирным домом?**

Управление многоквартирным домом осуществляют собственники помещений в таком доме путем выбора и реализации способа управления своим домом. Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть выбран и изменен в любое время на основании его решения. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Как осуществляется выбор или изменение способа управления многоквартирным домом**

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

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

Выбор способа управления многоквартирным домом относится к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование. В случае, если при проведении указанного общего собрания собственников помещений такое общее собрание не имело установленного Жилищным кодексом Российской Федерации кворума в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование).

### **Какой должен быть кворум для проведения общего собрания по выбору или изменению способа управления многоквартирным домом?**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Кто должен или может быть инициатором собрания?**

Инициатором проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может быть любой из собственников помещений в доме. Собственник, по инициативе которого созывается общее собрание, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за десять дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

### **Как осуществляется непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме?**

При непосредственном управлении многоквартирным домом, количество квартир в котором составляет не более шестнадцати, собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.

Договоры, заключенные, в том числе в электронной форме с использованием системы, собственниками помещений в многоквартирном доме, осуществляющими непосредственное управление таким домом, в случаях, предусмотренных настоящей статьей, должны быть размещены указанными собственниками в системе в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере информационных технологий, совместно с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Каждым собственником помещения также заключаются договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления с соответствующими ресурсоснабжающими организациями.

### **Как осуществляется управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом?**

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом указанные товарищество или кооператив несут ответственность за содержание общего имущества в данном доме. Данные лица также несут ответственность за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства дома. Под уровнем благоустройства дома понимается качественная характеристика многоквартирного дома, определяемая наличием и составом внутридомовых инженерных систем, обеспечивающих предоставление потребителям коммунальных услуг тех видов, которые могут быть предоставлены с использованием таких внутридомовых инженерных систем.

### **Как создается товарищество собственников жилья?**

Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственниками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья.

### **Может ли быть создано товарищество собственников жилья для управления несколькими многоквартирными домами**

Товарищество собственников жилья может быть создано:

1. Собственниками помещений в нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава, избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе собственника помещений в одном из данных домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общих собраниях собственников помещений в каждом многоквартирном доме большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме. Особенности принятия и оформления указанных решений устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства) и жилищно-коммунального хозяйства;

2) собственниками нескольких расположенных близко жилых домов, дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражами и другими объектами, если данные дома расположены на земельных участках, которые имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для обслуживания более чем одного жилого дома. Решения о создании товарищества, об утверждении его устава принимаются по соглашению всех собственников данных домов. Решения об избрании правления товарищества, о наделении гражданина (в том числе одного из собственников жилых домов) полномочием заявителя для обращения в органы, осуществляющие государственную регистрацию юридических лиц, и в случаях, предусмотренных

уставом товарищества, также об избрании председателя правления товарищества принимаются на общем собрании собственников жилых домов большинством не менее двух третей голосов от общего числа голосов собственников жилых домов.

### **Может ли быть ликвидировано товарищества собственников жилья**

Ликвидация товарищества собственников жилья осуществляется на основании и в порядке, которые установлены гражданским законодательством. Согласно статье 61 Гражданского кодекса Российской Федерации юридическое лицо, в данном случае товарищество собственников жилья, может быть ликвидировано:

- 1) по решению его учредителей (собственников помещений в доме);
- 2) по решению суда в случае допущенных при его создании грубых нарушений закона, если эти нарушения носят неустранимый характер, либо осуществления деятельности без надлежащего разрешения (лицензии), либо запрещенной законом, либо с нарушением Конституции Российской Федерации, либо с иными неоднократными или грубыми нарушениями закона или иных правовых актов, либо при систематическом осуществлении некоммерческой организацией деятельности, противоречащей ее уставным целям.

Согласно статье 20 Жилищного кодекса Российской Федерации органы государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля вправе обратиться в суд с заявлениями о ликвидации товарищества, о признании недействительным решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с нарушением требований этого кодекса.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме обязано принять решение о ликвидации товарищества собственников жилья в случае, если члены товарищества не обладают более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

### **Как осуществляется управление управляющей организацией?**

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме, а также за предоставление коммунальных услуг в зависимости от уровня благоустройства данного дома. Управление управляющей организацией осуществляется на основании договора управления многоквартирным домом, заключаемого в письменной форме с каждым собственником помещения в таком доме путем составления одного документа, подписанного сторонами. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора.

### **Что представляет собой договор управления многоквартирным домом?**

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

- 1) состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- 2) перечень работ и (или) услуг по управлению многоквартирным домом, услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- 3) порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- 4) порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Условия договора управления многоквартирным домом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

### **На какой срок заключается договор управления многоквартирным домом?**

Договор управления многоквартирным домом заключается:

- 1) при выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме на условиях, указанных в решении данного общего собрания, на срок не менее чем один год, но не более чем пять лет;
- 2) в случаях, когда орган местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, проводит открытый конкурс по отбору управляющей организации, на срок не менее чем один год, но не более чем три года;

3) застройщиком (лицом, обеспечивающим строительство многоквартирного дома) после выдачи ему разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию и управляющей организацией на срок не более чем три месяца.

**У меня и у соседей нет договора с управляющей компанией о предоставлении коммунальных услуг. Нужен этот договор или нет? К кому обращаться, чтобы он был?**

Договор управления многоквартирным домом заключается с управляющей организацией, которой предоставлена лицензия на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами в соответствии с требованиями ЖК РФ, в письменной форме или в электронной форме с использованием системы путем составления одного документа, подписанного сторонами. При выборе управляющей организации общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме с каждым собственником помещения в таком доме заключается договор управления на условиях, указанных в решении данного общего собрания. При этом собственники помещений в данном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, выступают в качестве одной стороны заключаемого договора (ч.1 ст.162 ЖК РФ). Это означает, что если договор управления подписали собственники, которым принадлежит менее половины площадей помещений в доме, то такой договор считается не заключенным, и, по сути, управляющая организация работает, начисляет и собирает плату незаконно. При этом учтите, что договор управления должен заключаться «на условиях, указанных в решении данного общего собрания» (ст. 162 ЖК РФ). То есть, если вы не голосовали за условия договора управления или вам предложили подписать договор управления на других условиях, нежели те, которые указаны в протоколе общего собрания собственников, то такой договор считается не заключенным. Такое нарушение делает договор ничтожным. Это также означает, что управляющая организация работает незаконно. Поэтому требуйте от управляющего, чтобы текст договора управления соответствовал условиям, принятым и запротоколированным на общем собрании.

**Что такое совет многоквартирного дома и его функции?**

В случае если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме.

Совет многоквартирного дома:

- 1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- 2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;
- 3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;
- 4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;
- 5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;
- 6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о проделанной работе.

Совет многоквартирного дома может быть избран применительно к одному многоквартирному дому. Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение об использовании системы или иной информационной системы с учетом функций указанных систем в деятельности совета многоквартирного дома, председателя совета многоквартирного дома, комиссий собственников помещений в многоквартирном доме в случае их избрания, а также об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на обеспечение деятельности указанных совета, председателя, комиссий. (ч.13 ст. 161.1 ЖК РФ)

## **2. Содержание и текущий ремонт многоквартирного дома**

### **Кто несет бремя содержания общего имущества в многоквартирном доме?**

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

### **Что входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?**

Общее имущество в многоквартирном доме включает:

- 1) помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
- 2) иные помещения в доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
- 3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- 4) земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на этом земельном участке объекты.

### **Как определяется перечень работ по содержанию общего имущества?**

Собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования. Состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 апреля 2013 г. № 290.

Данный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, периодичность их оказания и выполнения определяются и отражаются в зависимости от выбранного и реализованного способа управления многоквартирным домом:

- a) в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме - в случае, если управление многоквартирным домом осуществляется непосредственно собственниками помещений в многоквартирном доме;
- b) в договоре управления многоквартирным домом - в случае, если в установленном порядке выбран способ управления многоквартирным домом управляющей организацией;
- c) в порядке, определенном уставом товарищества или кооператива, - в случае, если управление общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется непосредственно товариществом собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- d) в договоре оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме - в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 164 Жилищного кодекса Российской Федерации при реализации собственниками помещений в доме непосредственного управления своим домом;
- e) в решении застройщика - в случае, предусмотренном частью 14 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, если застройщик непосредственно управляет многоквартирным домом.

### **Какие виды услуг и работ не входят в перечень работ по содержанию общего имущества?**

В состав услуг и работ не входят:

- а) содержание и ремонт дверей в квартиры, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения, не являющегося помещением общего пользования;
- б) утепление оконных и балконных проемов, замена разбитых стекол окон и балконных дверей, утепление входных дверей в квартирах и нежилых помещениях, не являющихся помещениями общего пользования;
- в) уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, а также озеленение территории и уход за элементами озеленения (в том числе газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих земельных участков.

#### **Как определяется размер платы за жилое помещение?**

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45 - 48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер обязательных платежей и (или) взносов членов товарищества собственников жилья, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья.

Размер платы за пользование жилым помещением (платы за наем), платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда и размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников жилых помещений, которые не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, устанавливаются органами местного самоуправления.

### **3. Энергосбережение и повышение энергетической эффективности в отношении общего имущества в многоквартирном доме**

#### **Как определить перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?**

Согласно статье 12 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в целях повышения уровня энергосбережения в многоквартирном доме и его энергетической эффективности в перечень требований к содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются требования о проведении мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности многоквартирного дома. В соответствии с принципами, установленными Правительством Российской Федерации, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, подлежащих проведению одновременно и (или) регулярно. Указанные принципы утверждены постановлением Правительства РФ от 23 августа 2010 г. № 646. Лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома – управляющая организация, товарищество собственников жилья, или при непосредственном управлении многоквартирным домом собственники помещений в многоквартирном доме обязаны проводить мероприятия по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенные в утвержденный перечень мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны нести расходы на проведение указанных мероприятий.

Организация, осуществляющая снабжение энергетическими ресурсами многоквартирного дома на основании публичного договора, регулярно (не реже чем один раз в год) обязана предлагать перечень мероприятий для многоквартирного дома, группы многоквартирных домов как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению предоставляемых этой организацией в многоквартирный дом энергетических ресурсов и повышению энергетической эффективности их использования.

Примерный перечень мероприятий для многоквартирного дома как в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, так и в отношении помещений в многоквартирном доме, проведение которых в большей степени способствует энергосбережению и повышению

эффективности использования энергетических ресурсов, утверждена приказом Министерства регионального развития РФ от 2 сентября 2010 г. № 394.

### **Что такое класс энергетической эффективности многоквартирного дома?**

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию, а также подлежащего государственному строительному надзору, определяется органом государственного строительного надзора в соответствии с утвержденными уполномоченным федеральным органом исполнительной власти правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, требования к которым устанавливаются Правительством Российской Федерации. Класс энергетической эффективности вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указывается в заключении органа государственного строительного надзора о соответствии построенного, реконструированного, прошедшего капитальный ремонт многоквартирного дома также требованиям энергетической эффективности.

Застройщик обязан разместить на фасаде вводимого в эксплуатацию многоквартирного дома указатель класса его энергетической эффективности. Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать надлежащее состояние указателя класса энергетической эффективности многоквартирного дома и при изменении класса энергетической эффективности многоквартирного дома обеспечивать замену этого указателя. Требования к указателю класса энергетической эффективности многоквартирного дома устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

### **Требуется ли составление энергетических паспортов на многоквартирные дома? Если да, то по какой форме необходимо это сделать?**

Энергетическое обследование в отношении многоквартирных домов проводится в добровольном порядке. Энергетический паспорт, составленный по результатам энергетического обследования, должен содержать информацию:

- 1) об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов;
- 2) об объеме используемых энергетических ресурсов и о его изменении;
- 3) о показателях энергетической эффективности;
- 4) о величине потерь переданных энергетических ресурсов (для организаций, осуществляющих передачу энергетических ресурсов);
- 5) о потенциале энергосбережения, в том числе об оценке возможной экономии энергетических ресурсов в натуральном выражении;
- 6) о перечне типовых мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности.

Требования к энергетическому паспорту, составленному по результатам обязательного энергетического обследования, и энергетическому паспорту, составленному на основании проектной документации, утверждены приказом Министерства энергетики РФ от 19 апреля 2010 г. № 182. Паспорт, составленный по результатам энергетического обследования многоквартирного дома, подлежит передаче лицом, его составившим, собственникам помещений в многоквартирном доме или лицу, ответственному за содержание многоквартирного дома.

### **Требуется ли установление приборов учета коммунальных ресурсов (холодной и горячей воды, тепловой энергии, газа, электрической энергии) в многоквартирном доме?**

До 1 июля 2012 года собственники жилых домов, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» - 27 ноября 2009 г., обязаны были обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны были быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию после дня вступления в силу Федерального закона от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ, на дату их ввода в эксплуатацию должны быть оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов – общедомовыми приборами учета используемых воды, природного газа, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными приборами учета используемых воды, электрической энергии, газа.

Многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после осуществления строительства, реконструкции, должны быть оснащены дополнительно индивидуальными приборами учета используемой



тепловой энергии, а многоквартирные дома, вводимые в эксплуатацию с 1 января 2012 года после капитального ремонта, должны быть оснащены индивидуальными приборами учета используемой тепловой энергии при наличии технической возможности их установки.

#### **Если собственники помещений не установили приборы учета, кто обязан осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов?**

Часть 6 статьи 19 Федерального закона «О теплоснабжении» говорит, что «коммерческий учет поставляемых потребителям тепловой энергии (мощности), теплоносителя может быть организован как теплоснабжающими организациями, так и потребителями тепловой энергии».

Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части 9 статьи 13 говорит, что организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией или их передачу и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Т.е.

- 1) организации, которые осуществляют снабжение водой, природным газом, тепловой энергией, электрической энергией (организация 1)
- 2) или организации, которые осуществляют передачу воды, газа, тепловой энергией, электрической энергией и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих в соответствии с требованиями настоящей статьи оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов (организация 2)

Таким образом, общедомовой прибор учета тепловой энергии обязана установить - теплоснабжающая организация, продавец ресурса (организация 1) (не сетевая организация, если она есть).

Федеральный закон № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» говорит, что приборы учета воды размещаются абонентом, организацией, эксплуатирующей водопроводные сети, на границе эксплуатационной ответственности абонента (часть 5 статьи 20). Абоненты, организации, эксплуатирующие водопроводные, канализационные сети, обязаны обеспечить доступ представителям организации, осуществляющей горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение, с которой заключены указанные в части 1 настоящей статьи договоры, или по ее указанию представителям иной организации к узлам учета и приборам учета, в том числе для опломбирования приборов учета, снятия показаний приборов учета. Таким образом, по горячей воде установку прибора учета осуществляет организация 2.

#### **4. Капитальный ремонт многоквартирного дома**

##### **Как осуществляется финансирование капитального ремонта многоквартирного дома, и какие способы формирования фонда капитального ремонта возможны?**

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта. вообще

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе выбрать один из следующих способов формирования фонда капитального ремонта:

- 1) перечисление взносов на капитальный ремонт на специальный счет в целях формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете (далее - формирование фонда капитального ремонта на специальном счете);
- 2) перечисление взносов на капитальный ремонт на счет регионального оператора в целях формирования фонда капитального ремонта в виде обязательственных прав собственников помещений в многоквартирном доме в отношении регионального оператора (далее - формирование фонда капитального ремонта на счете регионального оператора).

Собственники помещений в многоквартирном доме должны определить способ формирования фонда капитального ремонта не позднее, чем через два месяца после того, как органами государственной власти субъекта Российской Федерации будет опубликована региональная программа капитального ремонта, в которую включен такой многоквартирный дом.

##### **Кто может быть владельцем специального счета?**

Владельцем специального счета может быть:

1) товарищество собственников жилья, осуществляющее управление многоквартирным домом и созданное собственниками помещений в одном многоквартирном доме или нескольких многоквартирных домах, если данные дома расположены на земельных участках, которые в соответствии с содержащимися в государственном кадастре недвижимости документами имеют общую границу и в пределах которых имеются сети инженерно-технического обеспечения, другие элементы инфраструктуры, которые предназначены для совместного использования собственниками помещений в данных домах;

2) осуществляющие управление многоквартирным домом жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выборе регионального оператора в качестве владельца специального счета.

Специальный счет может быть открыт в российских кредитных организациях, величина собственных средств (капитала) которых составляет не менее чем двадцать миллиардов рублей.

### **На какие виды работ могут использоваться средства фонда капитального ремонта?**

Средства фонда капитального ремонта могут использоваться:

- a) для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме;
- b) разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);
- c) оплаты услуг по строительному контролю
- d) погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ;
- e) а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам.

### **Какие виды работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме могут финансироваться за счет средств фонда капитального ремонта?**

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оплачиваемых за счет средств фонда капитального ремонта включает в себя:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения
- 2) ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт
- 3) ремонт крыши, в том числе переустройство невентилируемой крыши на вентилируемую крышу, устройство выходов на кровлю
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) утепление и ремонт фасада
- 6) установку коллективных (общедомовых) приборов учета потребления ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и узлов управления и регулирования потребления этих ресурсов (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа)
- 7) ремонт фундамента многоквартирного дома

### **Можно ли использовать средства специального счета, владельцем которого является товарищество собственников жилья, на капитальный ремонт по частям, например, в один год отремонтировать крышу, в другой – фасад дома и т.д.?**

Да, можно. Проведение капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений. Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме по предложению лица, осуществляющего управление многоквартирным домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, регионального оператора либо по собственной инициативе. В случае, если до наступления установленного региональной программой капитального ремонта срока проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме были выполнены отдельные работы по капитальному ремонту общего имущества в данном многоквартирном доме, предусмотренные региональной программой капитального ремонта, оплата этих работ была осуществлена без использования бюджетных средств и средств регионального оператора и при этом в порядке установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме повторное выполнение этих работ в срок, установленный региональной программой капитального ремонта, не требуется, средства в размере, равном стоимости этих работ, но не свыше чем размер предельной стоимости этих работ засчитываются в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, в счет исполнения на будущий период

обязательств по уплате взносов на капитальный ремонт собственниками помещений в многоквартирных домах, формирующих фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора.

**Предполагается ли финансовое участие на региональном и муниципальном уровне в программе капитального ремонта?**

Да, предполагается. Финансирование работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может осуществляться с применением мер финансовой поддержки, предоставляемой товариществам собственников жилья, жилищным, жилищно-строительным кооперативам или иным специализированным потребительским кооперативам, управляющим организациям, региональным операторам за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета в порядке и на условиях, которые предусмотрены соответственно федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

**От чего зависят сроки накопления средств на капитальный ремонт? Отменяется ли накопление денег после проведения капитального ремонта дома?**

Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. Законом субъекта Российской Федерации может быть установлен минимальный размер фондов капитального ремонта в отношении многоквартирных домов, собственники помещений в которых формируют указанные фонды на специальных счетах. По достижении минимального размера фонда капитального ремонта собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании таких собственников вправе принять решение о приостановлении обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, за исключением собственников, которые имеют задолженность по уплате этих взносов.

**Какие санкции накладываются на должников по уплате взносов на капитальный ремонт?**

Собственники помещений в многоквартирном доме, несвоевременно и (или) не полностью уплатившие взносы на капитальный ремонт, обязаны уплатить в фонд капитального ремонта пени в размере одной трехсотой ставки 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.

**Как определяются объемы работ по капитальному ремонту, и кто оценивает стоимость ремонтных работ?**

Перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах определяется региональной программой капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах. Решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о проведении капитального ремонта общего имущества в этом многоквартирном доме должны быть определены или утверждены:

- 1) перечень работ по капитальному ремонту;
- 2) смета расходов на капитальный ремонт;
- 3) сроки проведения капитального ремонта;
- 4) источники финансирования капитального ремонта.

**Кто будет устанавливать тариф на капитальный ремонт? Будет ли на его размер влиять состояние дома?**

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации. Такой размер устанавливается в соответствии с методическими рекомендациями, утвержденными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации. размер взноса на капитальный ремонт устанавливается исходя из занимаемой общей площади помещения в многоквартирном доме, принадлежащего собственнику такого помещения, и может быть дифференцирован в зависимости от муниципального образования, в котором расположен многоквартирный дом, с учетом его типа и этажности, стоимости проведения капитального ремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем многоквартирного дома, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капитального ремонта (нормативных межремонтных сроков), а также с учетом установленного Жилищным кодексом и нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации перечня работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

**5. Предоставление коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме**

**Как определяется размер платы за коммунальные услуги?**

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

Размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Размер платы за коммунальные услуги, рассчитывается по тарифам, установленным органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном федеральным законом.

**Будет ли управляющая организация иметь право производить начисления за коммунальные услуги собственнику квартиры, где никто не зарегистрирован, если такой собственник приносит справку о том, что проживает фактически и оплачивает КУ по другому адресу? Ведь в соответствии с ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование жилого помещения не приводит к основанию невнесения гражданином платы за коммунальные услуги.**

В соответствии с частью 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации «неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации». Иными словами, не зависимо от того, использует собственник помещение или не использует он обязан оплатить плату за содержание и ремонт жилого помещения и плату за КУ. Какие коммунальные услуги обязан оплатить Потребитель? В соответствии с пунктом 88 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 «не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды». Кроме этого в соответствии со статьей 86 указанного постановления перерасчет не выполняется в отношении «коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений». За все прочие коммунальные услуги, при отсутствии гражданина в жилом помещении, плата не взимается.

**Перерасчет по справкам о временном отсутствии. Что делать с суммами снятыми с населения при наличии общедомового прибора учета? Можно ли распределять согласно площади (аналогично местам общего пользования)? На что ссылаться при возникших вопросах?**

В соответствии с правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, перерасчет платы за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя в помещении осуществляется только в отношении коммунальных услуг потребленных в жилом помещении. «Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды» (пункт 88 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). «Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя» (пункт 91 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). Если заявление подано до начала периода временного отсутствия, то «перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев». Если перерасчет делается на основании заявления о перерасчете представленного после периода отсутствия потребителя, то «результаты перерасчета размера платы за коммунальные услуги отражаются ..... в очередном платежном документе». В месяце, котором выполнен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, размер платы за КУ на общие домовые нужды рассчитывается с учетом выполненного перерасчета платы за КУ в жилом помещении.

**Какие документы следует представить для перерасчета платы за коммунальные услуги в случае длительного (полтора года) отсутствия члена семьи (частная поездка за рубеж)? Кто может дать официальное письменное разъяснение во избежание споров?**

Заявление о перерасчете подается до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после его возвращения (пункт 91 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). Если подать заявление до отъезда, плату за услуги начислят

меньше. При этом перерасчет могут сделать "за указанный в заявлении период временного отсутствия, но не более чем за 6 месяцев" (пункт 91 Правил предоставления коммунальных услуг). В вашем случае, поскольку потребитель будет отсутствовать 18 месяцев, заявления о перерасчете нужно будет подавать раз в полгода - за каждые 6 месяцев. Подать одно заявление о перерасчете сразу на 1,5 года согласно правилам нельзя.

В заявлении указывают ФИО члена семьи, день начала и окончания его отсутствия и прилагают подтверждающие документы. Если документально подтвердить отъезд можно будет только после возвращения (например, представив копию загранпаспорта с въездной и выездной визой и билеты туда и обратно), это необходимо указать в заявлении (пункт 92 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). И вписать обязательство представить документы. Это нужно успеть сделать в течение 30 дней после приезда.

В противном случае исполнитель начислит плату за услуги за время отсутствия в полном размере и может начислить пени (ч. 14 ст. 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Кроме документов, указанных в перечне, можно представить и "иные документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия".

Официальные письменные разъяснения целесообразно получать в Минрегионе России (согласно пункту 3 постановления Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). Адрес министерства: ГСП-4, 127994, Россия, г. Москва, ул. Садовая-Самотечная, дом 10/23, строение 1. Подробнее об обращениях можно узнать на страничке Минрегиона в Интернете.

### **Нормативы на водоснабжение и водоотведение приняты только для жилых помещений. Каким образом следует рассчитывать нежилые помещения при условиях вывода из строя их приборов учета?**

В случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, прибора учета, установленного в нежилом помещении, расчет за коммунальные услуги в течение 2 месяцев, после наступления этого события, осуществляется «исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 1 года (для отопления - исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 1 года, - то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления - не менее 3 месяцев отопительного периода)». По истечении 2 месяцев дальнейший расчет осуществляется исходя из расчетного объема коммунального ресурса. Расчетный объем коммунального ресурса за расчетный период «определяется:

- а) для холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, газоснабжения и электроснабжения - расчетным способом, аналогичным тому, который определен в договоре холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения между исполнителем и ресурсоснабжающей организацией в целях расчета объема потребления коммунального ресурса в нежилых помещениях, не оборудованных индивидуальными приборами учета, а при отсутствии такого условия - расчетным способом, установленным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о водоснабжении, электроснабжении и газоснабжении;
- б) для водоотведения - исходя из суммарного объема потребленных холодной воды и горячей воды;
- в) для отопления - в соответствии с формулами 2 и 3 приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, исходя из расчетной величины потребления тепловой энергии, равной применяемому в таком многоквартирном доме нормативу потребления коммунальной услуги отопления.

### **С какого времени вода, свет, газ будут начисляться по общедомовому счетчику с квадратного метра? И можно ли общим голосованием собственников жилья решить вопрос об оплате поровну или с коэффициентом соразмерно потреблению по индивидуальному счетчику?**

Расчет размера платы за коммунальные услуги (водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения) на общие домовые нужды рассчитывается исходя из общей площади квартиры. Это предусмотрено Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354. Поменять этот порядок на общем собрании нельзя. Данная норма вступила в силу с 1 сентября 2012 года. Так что октябрьские платежи за услуги, потребленные в сентябре, уже должны содержать отдельной строкой платеж на общие домовые нужды. И рассчитан он будет исходя из площади занимаемого жилого помещения.

### **Как зафиксировать недопоставку коммунальных услуг?**

Нужно обратиться в аварийно-диспетчерскую службу и сообщить диспетчеру о некачественном предоставлении коммунальных услуг. Это можно сделать в письменной форме или устно (в том числе по

телефону). Заявление должно быть зарегистрировано. При этом диспетчер обязан сообщить гражданину свою фамилию, имя и отчество, номер, под которым зарегистрировано сообщение, и время его регистрации. Он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги - не позднее 2 часов с момента получения сообщения, если с гражданином не согласовано иное время. По окончании проверки составляется акт, который фиксирует факт предоставления некачественных коммунальных услуг, один экземпляр акта вручается потребителю.

#### **Какая норма температуры горячей воды допустима?**

Температура горячей воды, текущей из крана, независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °С и не выше 75 °С (требования СанПиН 2.1.4.2496-09).

#### **Как быть, у нас был капремонт, сменили трубы. В доме все равно холодно. После ремонта прошло 3 года, но никакие меры не принимаются. Как воздействовать на управляющую компанию?**

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, в приложении № 1 установлены требования к качеству коммунальных услуг. В частности по отоплению в квартирах должна обеспечиваться нормативная температура воздуха не ниже +18°С, а в угловых комнатах не ниже +20°С. Допустимое снижение ночью (от 0.00 до 5.00 часов) - не более 3°С, а днем (от 5.00 до 0.00 часов) не допускается. Вам нужно действовать по двум направлениям: первое – обратиться к управляющей организации с требованием зафиксировать нарушение качества предоставления коммунальных услуг по отоплению и устранить причины низкой температуры. Процедура фиксации нарушения установлена в разделе X указанных правил. За каждый час отклонения температуры правила предусматривают снижение размера платы на 0,15 процента. Второе - необходимо обратиться в органы государственного жилищного надзора вашего региона с заявлением и потребовать устранить нарушения и произвести перерасчет размера платы за весь период. Если в доме холодно из-за некачественного ремонта, то нужно поставить вопрос и о снижении размера платы за плохо выполненные работы и устранении недостатков.

Если управляющий не выполняет свои обязательства (см. ч. 2 ст. 162 ЖК РФ), собственники на общем собрании вправе в одностороннем порядке разорвать с ним договор управления (ч. 8.1 ст. 162 ЖК РФ). Кроме того, вы имеете право пожаловаться в органы местного самоуправления. Муниципалитет обязан в течение 5 дней провести проверку и не позднее чем через пятнадцать дней со дня обращения созвать собрание собственников для решения вопросов о расторжении договора управления и о выборе новой управляющей организации (или об изменении способа управления домом – например, создать ТСЖ).

#### **Имеет ли право управляющая организация отказываться принимать в качестве документа, подтверждающего постоянное отсутствие прописанного у меня сына, копию его трудовой книжки?**

В перечне документов, которые подтверждают продолжительность отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, трудовая книжка не значится. Однако законодательство определило, что подтверждающим документом могут быть не указанные в постановлении правительства справки, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность его отсутствия. Если исполнитель коммунальных услуг отказывается признать запись в трудовой книжке вашего сына в качестве такого документа, нужно обратиться в суд для решения возникшего спора.

#### **Нам начисляют электроэнергию на места общего пользования. Как проверить правильность расчетов?**

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, предусмотрено два платежа за коммунальную услугу: первый - плата за электрическую энергию, потребленную в жилом помещении, второй - плата за электрическую энергию, использованную на общие домовые нужды. Поэтому действие вашей управляющей организации по выставлению отдельного платежа за коммунальные услуги, израсходованные на общие домовые нужды вполне законны.

Размер платежа за электрическую энергию можно проверить самостоятельно. Исполнитель коммунальных услуг (управляющая организация) обязан предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней после его обращения в письменном виде информацию:

- a) о месячных объемах потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных приборов учета (при их наличии);
- b) о суммарном объеме коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях;
- c) об объемах коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления;
- d) об объемах коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды (пункт 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённых постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

Рекомендуем Вам обратиться в управляющую организацию с просьбой предоставить указанную выше информацию. После получения этих данных вы сможете самостоятельно проверить правильность проведенных расчетов.

### **Как распределяются общедомовые расходы по воде между квартирами?**

Стоимость коммунальных ресурсов, потребленных на общие домовые нужды в многоквартирном доме, распределяется между собственниками жилых и нежилых помещений пропорционально общей площади помещений, принадлежащих этим собственникам, независимо от вида коммунальной услуги, в том числе и коммунальная услуга по водоснабжению.

### **Потребитель должен оплатить потребление в надворных постройках. Каким способом сделать предъявление при отсутствии приборов учета?**

Согласно пункту 41 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, потребитель коммунальных услуг в домовладении вносит плату за коммунальные услуги, в составе которой оплачиваются коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом помещении, а также коммунальные услуги, потребленные при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек.

При отсутствии приборов учета потребитель всегда платит исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Согласно пункту 49 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, если домовладение не оборудовано индивидуальным прибором учета соответствующего вида коммунального ресурса, то потребитель дополнительно к рассчитанной в соответствии с пунктом 42 указанных Правил плате за коммунальную услугу, предоставленную в жилом помещении, оплачивает коммунальную услугу, предоставленную ему при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек.

Размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек, рассчитывается в соответствии с формулой 22 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, исходя из нормативов потребления коммунальной услуги при использовании земельного участка и расположенных на нем надворных построек.

### **В случае если жилое помещение не переведено в нежилое, однако точно известно, что не используется для проживания, а используется для предпринимательской деятельности третьими лицами – как производить расчёт?**

До тех пор пока оно остается юридически жилым производить расчет как для жилого помещения.

К лицам, использующим жилое помещение для ведения предпринимательской деятельности, применять соответствующие санкции. Согласно статье 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

Дела об административных правонарушениях, предусмотренных статьей 7.21 КоАП РФ, рассматривают органы, осуществляющие государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда независимо от формы собственности, соблюдением правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, соответствием жилых помещений, качества, объема и порядка предоставления коммунальных услуг установленным требованиям, проще говоря – жилищной инспекцией субъекта Российской Федерации.

### **Приостанавливать и ограничивать ресурс исполнителю можно за задолженность по оплате такого ресурса. Но при этом нельзя ограничивать добросовестных потребителей. В многоквартирном доме это как можно применить в отношениях между РСО и исполнителем?**

В многоквартирном доме исключена возможность приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг потребителям, не исполняющим свои обязательства по оплате коммунальных услуг, если это приведет к приостановлению или ограничению предоставления коммунальных услуг потребителям, исполняющим свои обязательства по оплате коммунальных услуг. Практически в многоквартирных домах технически возможно ограничить или приостановить в помещении дома только предоставление коммунальной услуги электроснабжения.

Согласно Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, приостановлению подлежит та услуга, по которой имеется задолженность. При этом исполнитель рассчитывает задолженность потребителя по каждому виду коммунальной услуги исходя из частично неоплаченной суммы. В случае если потребитель частично оплачивает предоставляемые исполнителем коммунальные услуги и услуги по содержанию и ремонту жилого помещения, то исполнитель делит полученную от потребителя плату между всеми указанными в платежном документе видами коммунальных услуг и платой за содержание и ремонт жилого помещения пропорционально размеру каждой платы. Дисциплина оплаты электроэнергии всегда выше, чем, например, по отоплению, поскольку именно подачу электрической энергии можно приостановить. Поэтому необходимый для приостановления размер задолженности, превышающий сумму 3 месячных размеров платы за коммунальную услугу по электроснабжению, будет накапливаться значительный период времени.

**Кто имеет право начислять пени за долги: ресурсоснабжающие организации или председатель ЖСК? Можно ли избежать начисления пеней, предупредив, что оплата будет задержана (например, если я лежусь надолго в больницу)?**

Начисление пени осуществляется согласно Жилищному кодексу Российской Федерации (часть 14 статьи 155). Лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги (должники), обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центробанка России, действующей на момент оплаты, от невыплаченных в срок сумм за каждый день просрочки. Отсчет начинается со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Увеличение установленного размера пеней не допускается.

Кредитором является исполнитель коммунальных услуг. Если домом управляет ЖСК, он и есть исполнитель коммунальных услуг, если только он не заключил договор с управляющей организацией. А если такой договор есть, то исполнителем коммунальных услуг является эта управляющая организация.

Но начисление пени - это не обязанность, а право исполнителя коммунальных услуг. Если вы не злостный неплательщик и попали в тяжелую жизненную ситуацию (ложитесь надолго в больницу), то обратитесь к исполнителю с заявлением о перерасчете платы (см. ответ на вопрос о перерасчете размера платы за коммунальные услуги). Вам будет достаточно в течение 30 дней после возвращения представить справку о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении.

**Правомерно ли начисление оплаты коммунальной услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению по нормативу при наличии приборов учета?**

Начисление оплаты коммунальной услуги по горячему и холодному водоснабжению по нормативу при наличии приборов учета неправомерно. Возможно начисление оплаты коммунальной услуги по отоплению, горячему и холодному водоснабжению по нормативу при наличии приборов учета только в одном случае: многоквартирный дом оборудован общедомовыми приборами учета тепловой энергии, холодной и горячей воды при отсутствии в квартире индивидуальных приборов учета.

В соответствии с пунктом 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии размер платы за коммунальную услугу по отоплению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 2 приложения № 2 к указанным Правилам. Такой расчет осуществляется с использованием норматива потребления коммунальной услуги по отоплению при отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета тепловой энергии в жилом или нежилом помещении в многоквартирном доме, который оборудован коллективным (общедомовым) прибором учета тепловой энергии).

**Как необходимо оплачивать коммунальные услуги по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению и водоотведению при отсутствии приборов учета, если в квартире никто не прописан?**

Вне зависимости от факта регистрации кого-либо в жилом помещении, оплата коммунальных услуг осуществляется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении.

В соответствии с пунктом 42 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, оплата коммунальных услуг по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению в помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, сточных бытовых вод осуществляется исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в этом жилом помещении. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней и оплачивается постоянно проживающим потребителем. Потребитель считается временно проживающим в жилом



помещении, если он фактически проживает в жилом помещении более 5 дней подряд. Количество граждан, постоянно проживающих в жилом помещении, указывается в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг.

Согласно пункту 58 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, количество временно проживающих потребителей в жилом помещении определяется на основании заявления, указанного в подпункте «б» пункта 57 указанных Правил, которое содержит фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении. Такое заявление направляется исполнителю собственником или постоянно проживающим потребителем в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей.

**Кто может устанавливать индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов? Как и кто должен осуществлять приемку в эксплуатацию индивидуальных приборов учета? С какого периода времени должна осуществляться оплата коммунальных услуг с учетом показаний этих приборов учета?**

Согласно пункту 33 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354:

- 1) решение об установке индивидуального прибора учета принимает собственник помещения;
- 2) прибор учета должен соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений - Федеральному закону от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений»;
- 3) установку прибора учета осуществляют любые лица, с которыми собственник помещения заключил договор о его установке;
- 4) ввод в эксплуатацию установленного индивидуального прибора учета осуществляет исполнитель коммунальных услуг не позднее месяца, следующего за днем его установки;
- 5) исполнитель осуществляет расчеты 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.

**Как рассчитать среднемесячный объем потребления тепловой энергии на отопление при производстве тепловой энергии для отопления с помощью крышной котельной в доме?**

Согласно статье 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 54 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется исходя из показаний прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии определяется по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения. При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии на цели отопления рассчитывается по показаниям фиксирующих такие объемы приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма показаний индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии, которыми оборудованы жилые и нежилые помещения потребителей, и объемов потребления тепловой энергии, определенных по нормативам потребления коммунальной услуги по отоплению теми потребителями, жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета. Указанный расчетный способ применяется при определении объема использованного при производстве коммунального ресурса как в случае, когда такой коммунальный ресурс используется исполнителем только при производстве коммунальной услуги по отоплению, так и в случае, когда коммунальный ресурс того вида, который используется исполнителем при производстве коммунальной

услуги по отоплению, также используется исполнителем для предоставления потребителям коммунальной услуги соответствующего вида.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения № 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

**В нашем доме сдаются внаем квартиры, в которых проживают гораздо большее количество человек, чем прописано. В этих квартирах нет индивидуальных приборов учета. Как заставить жильцов этих квартир платить за воду исходя из количества проживающих?**

Оплата коммунальных услуг должна осуществляться исходя из количества граждан, постоянно и временно проживающих в жилом помещении.

Если жилым помещением, не оборудованным индивидуальным прибором учета горячей воды и (или) холодной воды, пользуются временно проживающие потребители, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной в таком жилом помещении, рассчитывается исходя из числа постоянно проживающих и временно проживающих в жилом помещении потребителей. В целях расчета платы за соответствующий вид коммунальной услуги потребитель считается временно проживающим в жилом помещении, если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

Согласно пункту 58 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, количество временно проживающих потребителей в жилом помещении определяется на основании заявления собственника или постоянно проживающего потребителя, которое содержит фамилию, имя и отчество собственника или постоянно проживающего потребителя, адрес, место его жительства, сведения о количестве временно проживающих потребителей, о датах начала и окончания проживания таких потребителей в жилом помещении. Такое заявление направляется исполнителю собственником или постоянно проживающим потребителем в течение 3 рабочих дней со дня прибытия временно проживающих потребителей.

Потребленные ресурсы временно проживающими жильцами оплачиваются постоянно проживающим потребителем. Размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги, предоставленной временно проживающим потребителям, рассчитывается исполнителем пропорционально количеству прожитых такими потребителями дней.

Сведения о размере перерасчета (доначисления) платы за коммунальные услуги в связи с использованием жилым помещением временно проживающими потребителями указываются в платежном документе.

Подача заявления о пользовании жилым помещением временно проживающими потребителями является обязательным требованием к потребителю коммунальных услуг. Если потребитель не направляет указанное заявление необходимо установить доказательства проживания в жилом помещении временных жильцов. Действующим законодательством не установлен порядок определения количества временных жильцов. Установление факта проживания временных жильцов возможно путем проверки наличия таких жильцов исполнителем коммунальных услуг совместно с собственниками помещений в многоквартирном доме, участковым уполномоченным полиции. Если собственник помещения не вносит плату за временных жильцов, указанную в платежном документе, взыскание такой платы необходимо производить в судебном порядке.

**Что такое опломбирование прибора учета коммунальных ресурсов?**

Опломбирование прибора учета – это обеспечение требований законодательства, которым должен соответствовать прибор учета для целей его применения. Требования к опломбированию приборов учета установлены статьей 9 Федерального закона от 26 июня 2008 г. № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений», согласно которой к применению допускаются средства измерений, конструкция которых должна обеспечивать ограничение доступа к определенным частям средств измерений в целях предотвращения несанкционированной настройки и вмешательства, которые могут привести к искажениям результатов измерений.

**Нужна ли опломбировка индивидуального прибора учета?**

Приборы учета на момент их ввода в эксплуатацию (в том числе после установки, замены, ремонта) должны быть не только поверены, но и опломбированы сразу же после поверки. Такие требования установлены Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в

многоквартирных домах и жилых домов, утверждёнными постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354.

#### **Кто может осуществлять поверку прибора учета?**

Согласно статье 13 Федерального закона от 26.06.2008г. № 102-ФЗ «Об обеспечении единства измерений» поверку средств измерений осуществляют лица, аккредитованные в установленном порядке в области обеспечения единства измерений. Опломбирование приборов учета осуществляют заводы-изготовители и лица, осуществляющие поверку приборов учета. Обязанность исполнителей коммунальных услуг (управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК) и ресурсоснабжающих организаций дополнительно пломбировать индивидуальные приборы учета (а также места присоединения индивидуальных приборов учета к внутриквартирным сетям) законодательством не предусмотрена.

#### **6. Оплата жилого помещения и коммунальных услуг**

##### **Какие платежи обязаны вносить жители многоквартирных домов?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:

- 1) 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;
- 2) взнос на капитальный ремонт;
- 3) плату за коммунальные услуги.

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 и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

##### **Кто отвечает за расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Расчет размера платы за жилое помещение и коммунальные услуги в зависимости от реализуемого способа управления многоквартирным домом осуществляют:

1. при непосредственном управлении собственниками помещений:
  - a. за жилое помещение в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет более чем двенадцать, - управляющей организацией, с которой заключен договор оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме;
  - b. за жилое помещение в многоквартирном доме, количество квартир в котором составляет не более чем двенадцать, - лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, и с которыми собственниками помещений заключены договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме;
  - c. за коммунальные услуги – лицами, с которыми собственниками помещений заключены договоры горячего водоснабжения, холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления.
2. При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья или жилищным кооперативом - товарищество собственников жилья или жилищным кооперативом, осуществляющими управление данным домом.
3. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией на основании договора управления этим домом – данной управляющей организацией.

##### **На основании каких документов осуществляется оплата жилого помещения и коммунальных услуг и кто отвечает за их подготовку?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится на основании платежных документов, представленных собственникам и нанимателям помещений в многоквартирном доме, не позднее первого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членов товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива.

Платежные документы готовятся исполнителями коммунальных услуг и лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в зависимости от реализованного способа управления многоквартирным домом.

#### **Кому вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Собственники помещений в многоквартирном доме, осуществляющие непосредственное управление таким домом, вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Члены товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива (а также собственники, не являющиеся их членами) вносят обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг (плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и плату за коммунальные услуги) указанным товариществу или кооперативу.

В случае заключения товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом договора управления многоквартирным домом плата за коммунальные услуги вносится управляющей организацией.

Собственники помещений в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив и управление которым осуществляется управляющей организацией, плату за жилое помещение и коммунальные услуги вносят этой управляющей организации.

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилого помещения муниципального жилищного фонда вносят плату за пользование жилым помещением (плату за наем) наймодателю этого жилого помещения (не управляющей организации, не товариществу собственников жилья).

Наниматели жилых помещений по договору социального найма и договору найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в многоквартирном доме, управление которым осуществляется управляющей организацией, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги этой управляющей организации.

На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, управление которым осуществляется товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением указанными собственниками и нанимателями своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги соответственно перед товариществом собственников жилья, жилищным кооперативом либо управляющей организацией, которые отвечают перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

#### **Какой срок внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги?**

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем, если иной срок не установлен договором управления многоквартирным домом либо решением общего собрания членом товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива.