# Методическая разработка просветительского мероприятия — семинара «Финансовая осмотрительность при распоряжении жилой недвижимостью: аренда, жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом» (методическая разработка просветительских мероприятий для пожилых людей, для реализации на базе МФЦ).

Сценарий просветительского мероприятия (учебно-практического семинара) для собственников и арендаторов жилья по теме: «Финансовая осмотрительность при распоряжении жилой недвижимостью: аренда, жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом».

Сценарий разработан по заказу Министерства финансов Российской Федерации в ходе реализации Проекта «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации»

Сценарий предназначен для свободного использования специалистами МФЦ, а также другими лицами, занимающимися просвещением в области финансовой грамотности при проведении просветительских мероприятий для пожилых людей.

При использовании сценария необходимо ссылаться на разработчиков.

## 1.1 (b) Описание

В рамках взаимодействия с посетителями МФЦ сотрудники организации помогают посетителям сформировать представления и основные знания по распоряжению жилой недвижимостью (покупка, продажа, дарение и наследование, принципах безопасности при сделках с недвижимостью), в том числе оказывают консультационную поддержку посетителям в формировании умения самостоятельно получать актуальную информацию по этому направлению с использованием электронных сервисов сайта «Госуслуги».

**Важно!**

Уважаемые сотрудники МФЦ! Материалы для проведения просветительского мероприятия по заявленной теме не являются окончательными. В рамках подготовки к проведению такого просветительского мероприятия необходимо учитывать рекомендательный характер данной методической разработки, что позволяет перерабатывать, дополнять и актуализировать представленные в настоящем документы материалы по заявленной теме.

### Цели просветительского мероприятия по заявленной теме

Учебно-практический семинар для собственников и арендаторов жилья имеет следующие цели:

* донести до собственников и арендаторов жилья информацию о грамотном и осмотрительном финансовом поведении при аренде недвижимости как со стороны арендатора, так и арендодателя, права и обязанности, возникающие при владении жилой недвижимостью, особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг(далее- ЖКУ), оплата жилищно-коммунальных услуг, пути снижения оплаты ЖКУ, особенности управления жилой недвижимостью в многоквартирном доме, мошеннических схемах недобросовестных управляющих компаний (долее -УК);
* акцентировать внимание на мошеннических схемах недобросовестных управляющих компаний, мошеннических схемах при аренде жилья, проинформировать о правилах финансовой безопасности, изменить некоторые стереотипы финансового поведения, сложившиеся у данной группы;
* создать условия для передачи собственниками и арендаторами жилых помещений полученных знаний друзьям и родственникам.

### Организация подготовки проведения просветительского мероприятия с собственниками и арендаторами жилья сотрудниками МФЦ

Участники мероприятий привлекаются через МФЦ, также возможно приглашение участников с помощью органов соцзащиты, библиотек, общественных организаций, кружков, клубов по интересам и т.д.

Для упрощения процесса организации и подготовки к проведению мероприятия силами сотрудников МФЦ рекомендуется наладить взаимодействие с организациями, которые на постоянной основе работают с собственниками и арендаторами жилья.

### Техническая оснащенность для проведения просветительского мероприятия

Рекомендуемое место проведения мероприятия **—** аудитория (класс, зал), вмещающая до 30 человек, с возможностью показа видеороликов и презентации на экране (обязательно наличие проекционного оборудования), а также допускающую возможность организации неформального общения.

К началу каждого блока мероприятий должно быть обеспечено наличие следующих материалов и оборудования:

* + проектор и экран для трансляции слайдов презентации;
	+ оборудование для воспроизводства звука (микрофон, колонки);
	+ сценарий мероприятия по соответствующей теме с приложенной электронной презентацией на соответствующем носителе (содержится в приложениях к сценариям мероприятий);
	+ буклеты и брошюры по теме мероприятия, созданные в рамках Контракта и предназначенные для раздачи участникам (при наличии).

## 1.2(b) Методическая разработка просветительского мероприятия — учебно-практического семинара, проводимого сотрудниками МФЦ для пожилых людей (собственников и арендаторов жилья) по теме: «Финансовая осмотрительность при распоряжении жилой недвижимостью: аренда, жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом»

**Количество участников мероприятия**— 20–25 человек.

**Формат мероприятия** — учебно-практический семинар с элементами деловой игры

**Время мероприятия** — примерно 80 минут (1 час 20 минут).

**Цели мероприятия:**

* донести до собственников и арендаторов жилья информацию о грамотном и осмотрительном финансовом поведении при аренде недвижимости как со стороны арендатора, так и арендодателя, права и обязанности, возникающие при владении жилой недвижимостью, особенности предоставления жилищно-коммунальных услуг, оплата жилищно-коммунальных услуг, пути снижение оплаты ЖКУ, особенности управления жилой недвижимостью в многоквартирном доме, мошеннических схемах недобросовестных УК;
* акцентировать внимание на мошеннических схемах недобросовестных управляющих компаний, мошеннических схемах при аренде жилья, проинформировать о правилах финансовой безопасности, изменить некоторые стереотипы финансового поведения, сложившиеся у данной группы;
* создать условия для передачи собственниками и арендаторами жилых помещений полученных знаний друзьям и родственникам.

**Основные определения, умения и навыки, которые должны усвоить собственники и арендаторы жилья:**

Договор аренды, акт приемки-передачи арендуемого имущества, арендатор, арендодатель, права и обязанности владельцев жилья, жилищно-коммунальные услуги, пени, региональные стандарты оплаты жилья и жилищно-коммунальных услуг, внутридомовое имущество, навязанные услуги, субсидии и компенсации на услуги ЖКХ, управление жилой недвижимостью, управляющая компания, товарищество собственников жилья.

**Методы и приемы, используемые при проведении мероприятия**

При проведении мероприятия используются такие приемы, как беседа, лекционное изложение материала преподавателем, презентация, элементы деловой игры.

### Сценарий мероприятия с временным планом

Подготовительные действия

Перед началом мероприятия ведущему необходимо выполнить следующие действия:

* провести инструктаж ассистентов, которые помогают проводить мероприятие;
* обеспечить наличие и настроить оборудование (проектор, экран, звукоусиление) для трансляции слайдов презентации;
* подготовить помещение к заключительной части мероприятия **—** неформальному общению;
* подготовить раздаточные материалы (при наличии).

### Часть 1. Вводная (Продолжительность 10 минут)

Ведущий мероприятия: «Итак, мы начинаем занятие из цикла об ответственном финансовом поведении. Сегодня мы будем говорить о финансовой осмотрительности при распоряжении жилой недвижимостью: аренде, жилищно-коммунальных услугах, управлении многоквартирным домом.

Мероприятие проводится в рамках проекта Минфина России «Содействие повышению уровня финансовой грамотности населения и развитию финансового образования в Российской Федерации».

Организатором мероприятия выступает … (название организатора).

План нашего занятия: …

Сначала мы выясним, какими знаниями по заявленной теме обладает наша аудитория.

Затем рассмотрим теоретический материал, подготовленный экспертами, по теме распоряжения жилой недвижимостью: аренда, жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом. Немного поиграем для закрепления материала и в конце оставим время для ответов на ваши вопросы».

Знакомство с аудиторией начинается с экспресс-опроса в форме беседы с целью определения уровня подготовленности аудитории, базовых знаний, актуальных для данной аудитории проблем, что позволяет лектору корректировать ход мероприятия. Рекомендуется ставить вопросы таким образом, чтобы выявить пробелы в знаниях данной аудитории, поставить проблемы, решение которых будет рассмотрено в основной части.

Примерный список вопросов:

* «Как можно сдать квартиру в аренду?»;
* «Как можно снять квартиру в аренду?»;
* «Какие риски существуют для арендаторов и для арендодателей?»;
* «Обязателен ли договор аренды?»;
* «Какие обязательные пункты включает в себя договор аренды?»;
* «Обязателен ли акт приема-передачи арендуемой квартиры?»;
* «Какие права и обязанности есть у собственников жилой недвижимости?»;
* «За какие услуги можно не платить?»;
* «Как часто могут меняться тарифы на услуги ЖКХ?»;
* «Как можно сэкономить на услугах ЖКХ?»;
* «Какие есть способы управления жилой недвижимостью?»;
* «В чем преимущества и недостатки каждого из способов?».

В конце ведущий должен озвучить выявленные в результате опроса актуальные проблемы распоряжения жилой недвижимостью, аренды, оплаты ЖКУ, управления жилой недвижимостью.

Например: «Итак, в процессе нашего предварительного разговора мы выяснили, что не все представляют себе права и обязанности владельца жилой недвижимости, процедуру сдачи жилья в аренду, специфику разных форм управления жилой недвижимостью. Также хотелось бы подробнее поговорить о правилах безопасности при сдаче жилья в аренду, мошеннических схемах, которые могут быть использованы недобросовестными управляющими компаниями».

### Часть 2. Основная теоретическая (Продолжительность — 40 минут).

Цель: максимально доступно изложить необходимый для понимания обозначенных проблем фактический материал, акцентировать внимание на проблемных точках и источниках информации.

Основная часть мероприятия реализуется в форме лекции с элементами интерактива, сопровождаемой слайдами. В процессе изложения материала целесообразно отвечать на вопросы по существу излагаемой темы (слайда), предполагающие разъяснение излагаемого материала.

Ответы на сложные, комплексные вопросы, касающиеся конкретных жизненных ситуаций целесообразно оставить на специально отведенное время в конце мероприятия.

Рекомендуемый порядок слайдов, вопросы и комментарии ведущего представлены далее. Теоретический материал по теме представлен в Приложении №1.

Слайд 1 «Информация о мероприятии»

Этот слайд выведен на экран с самого начала мероприятия.

Прежде чем начать дальнейшую работу, стоит обратить внимание, что слайдов намеренно немного, каждый содержит достаточно большой блок информации, что позволяет листать их относительно медленно и дать возможность слушателям зафиксировать для себя необходимую информацию.

Слайд 2 «Аренда недвижимости. Основная информация»

Следует акцентировать внимание, что аренда **—** риск для обеих сторон.

Следует акцентировать внимание на том, какие законодательные акты регламентируют аренду жилья, в том числе налогообложение полученного дохода.

Необходимо дать определения первичного и вторичного рынков, обратить внимание на то, какие объекты недвижимости могут быть выставляемы на первичный и вторичный рынки жилья.

Слайд 3 «Особенности договора аренды»

Следует акцентировать внимание на основных пунктах договора аренды.

В качестве раздаточного материала предлагается использовать образец договора аренды квартиры. Предлагается проследить под руководством преподавателя, все ли основные пункты отражены в этом договоре.

Слайд 4 «Аренда недвижимости. Важные нюансы»

В качестве раздаточного материала предлагается использовать образец акта приема-передачи жилого помещения. Предлагается проследить под руководством преподавателя, все ли важные пункты отражены в этом акте.

Слайд 5 «Права и обязанности собственников жилых помещений»

Следует акцентировать внимание на том, какие законодательные акты регламентируют права и обязанности собственника жилого помещения.

Следует акцентировать внимание, что невыполнение обязательств ведет к санкциям (штрафам, пеням, отключению услуг).

Следует обговорить, что проблема оплаты ЖКУ, формирования тарифов, особенности начисления штрафов и пеней составляют тему для нескольких отдельных мероприятий, и мы не сможем раскрыть все нюансы в данной встрече.

Слайд 6 «Предоставление жилищно-коммунальных услуг»

Следует акцентировать внимание на том, что существуют многочисленные нормативно-правовые акты, регламентирующие предоставление услуг ЖКХ. В качестве примера можно привести подборку «Отдельные нормативные акты, регламентирующие деятельность предприятий ЖКХ» (см. Раздаточный материал. Отдельные нормативные акты, регламентирующие деятельность предприятий ЖКХ), указать, что в первую очередь стоит ориентироваться на Постановление Правительства России от 06.05.2011 № 354 (ред. от 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»).

Пояснить, что каждая проблема требует индивидуального анализа нормативно-правовых актов.

Слайд 7 «Пути снижение расходов на ЖКУ»

В форме диалога попросить аудиторию предложить и другие способы экономии на услугах ЖКХ. Резюмировать предложенные способы.

Слайд 8 «Управление жилой недвижимостью»

Следует акцентировать внимание на то, что решение по способу управления должно быть принято на общем собрании жильцов большинством не менее двух третей от общего числа голосов и решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений объекта недвижимости.

Слайд 9. «Управление жилой недвижимость. Недобросовестные УК»

В форме диалога попросить аудиторию сформулировать и другие способы «отъема денег у населения» недобросовестными УК. Резюмировать предложенные способы.

### Часть 3. Деловая игра для закрепления материала (Продолжительность — 10 минут)

В данной части беседы предполагается организация обратной связи в виде деловой игры.

Пример деловой игры:

В аудитории формируется четыре команды.

*Ставится задача:* Есть несколько объектов жилой недвижимости: многоквартирный дом на 300 квартир, частный дом с центральным газо- и электроснабжением, дом на трех хозяев с центральным водо- и электроснабжением и привозным газом, дом на 50 квартир. Выбрать оптимальный вариант управления для каждого из объектов, составить макет платежки за услуги ЖКХ.

Каждая из групп должна выбрать оптимальную модель для своего объекта недвижимости, обосновать и защитить ее, и составить макет платежки.

### Часть 4. Неформальное общение (Продолжительность 10 минут)

Предполагается, что во время неформального общения у присутствующих возникнут вопросы, касающиеся их личного опыта, или истории, которыми они захотят поделиться с окружающими. Ведущий должен давать подробные разъяснения по всем возникающим вопросам, участвовать в беседе.

В случае возникновения вопросов о финансовых услугах, не относящихся к теме мероприятия, ведущему следует минимизировать ответ, указав на тему встречи и сделать отсылку на другие мероприятия и открытые источники.

Большое спасибо за то, что уделили нам время сегодня! Надеюсь, вы узнали что-то новое и полезное об аренде помещений, управляющих компаниях и оплате жилищно-коммунальных услуг, и эти знания пригодятся вам на практике. Не забывайте делиться новой информацией о финансовом поведении со своими друзьями, родственниками и соседями, а также приглашайте их на наши мероприятия. Следующее мероприятие по теме … состоится …

## 1.3(b) Методическая база для проведения мероприятия

### Обязательные дидактические материалы

Презентация «Недвижимость» находится на странице сайта АНО «ИДПО МФЦ» <https://www.educenter.ru/course-series/course-series_8.html?&page=1885>

### Интернет-ресурсы

<https://vashifinancy.ru/> Ресурс ВашиФинансы.рф:

Опубликованы видеоролики о жилищно-финансовой грамотности

<https://vashifinancy.ru/for-smi/press/news/opublikovany-videoroliki-o-zhilishchno-finansovoy-gramotnosti-/>

Как владельцу квартиры избежать шантажа со стороны квартирантов

<https://vashifinancy.ru/for-smi/press/news/kak-vladeltsu-kvartiry-izbezhat-shantazha-so-storony-kvartirantov/>

Брошюры о жилье

<https://vashifinancy.ru/materials-new/komplekt-informatcionnykh-broshiur-po-voprosam-zhilishchnoi-finansovoi-gramotnosti/>

<https://zhilfin.ru/>Федеральный проект по финансовой грамотности в сфере жилой недвижимости;

<http://www.consultant.ru/> Ресурс Консультант Плюс. Портал правовой информации;

<https://www.reestr-zalogov.ru/> Информация о залоговом имуществе;

<https://fssprus.ru/> Информация о наличии исполнительного производства);

<https://sudact.ru/> База всех опубликованных судебных документов;

<http://reestr-dover.ru/> Сайт Федеральной Нотариальной палаты.

### Законодательство в области заявленной темы:

* Гражданский кодекс Российской Федерации, Часть 2, Глава 43 «Аренда»
* Гражданский кодекс Российской Федерации, Часть 2, Глава 48 «Страхование», ст. 927–932 Страхование сдаваемых жилых помещений, страхование ответственности
* Налоговый кодекс Российской Федерации Глава 23, 26.2, 26.5
* Закон Российской Федерации от 25 июня 1993 г. N 5242-I “О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации” (с изменениями и дополнениями)
* Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. От 06.02.2020). Статья 30. Права и обязанности собственника жилого помещения
* Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N 188-ФЗ (ред. От 06.02.2020).
* Жилищный кодекс Российской Федерации Статья 155. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги
* Жилищный кодекс Российской Федерации Раздел VIII. УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ
* Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 N 354 (ред. От 13.07.2019) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» (вместе с «Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»)

### Приложение №1 Теоретический (лекционный материал) для просветительского мероприятия (учебно-практического семинара) для собственников и арендаторов жилья по теме: «Финансовая осмотрительность при распоряжении жилой недвижимостью: аренда, жилищно-коммунальные услуги, управление многоквартирным домом»

*Аренда недвижимости (права и обязанности с двух сторон)*

Жилищное законодательство определяет, что собственник реализует свои права на жилое помещение исключительно по назначению, то есть для своего проживания, проживания членов своей семьи и других граждан. При этом собственник может предоставить жилые помещения для использования постороннему лицу. Основанием таких правоотношений в основном является [договор найма жилого помещения](http://iskiplus.ru/dogovor-najma-zhilogo-pomeshheniya/) (аренда).

Аренда **—** это риск для обеих сторон. С одной стороны, арендаторами могут быть недобросовестные люди, которые не будут придерживаться правил проживания, вовремя оплачивать аренду. С другой стороны, арендаторы тоже могут попасть в руки мошенников. Например, хозяин в любой момент может вызвать правоохранительные органы, заявить, что «в нашем доме находится посторонний» и потребовать освободить оплаченное жилье.

От подобных рисков могут уберечь договор найма (аренды), а также непосредственно акт приемки-передачи арендуемого имущества. Эти документы являются гарантией, что все условия, оговоренные при заключении договора найма (аренды), будут соблюдаться обеими сторонами.

*Особенности заключения договора*

Во-первых, арендатор должен удостовериться, что заключает договор именно с собственником жилья, а владелец недвижимости, в свою очередь, обязан сверить паспортные данные арендатора. Если собственников несколько, то потребуются подписи всех совершеннолетних собственников (и опекунов несовершеннолетних).

Во-вторых, в договоре должен быть зафиксирован объект съема.

В договоре необходимо указать, что именно сдается в аренду: квартира, дом, комната, с обязательным указанием адреса. Также указывается срок аренды; условия (наличными деньгами, переводом на банковский счет) и срок оплаты аренды; порядок оплаты коммунальных платежей, услуг провайдера Интернет и иное, имеющее отношение к арендуемому помещению. Если сдается комната в коммунальной квартире, то в договор стоит внести пункты об условиях пользования общим имуществом коммунальной квартиры (кухня, коридор, санузел и т.п.), во избежание возможных конфликтов с соседями.

Нередко арендованное жилье оказывается с долгами, что может повлечь за собой вероятное отключение коммунальных услуг. Поэтому перед заключением договора аренды арендатору не лишним будет удостовериться, что задолженностей нет.

В договоре должны обязательно присутствовать данные свидетельства о собственности, кадастровый номер и прочая информация. Наиболее точные сведения о собственниках на конкретный объект недвижимости можно получить в виде выписке из Росреестра. Эта выписка также позволяет проверить историю арендуемого помещения (оно может быть под арестом, находиться под залогом). Согласовывать вопрос обращения в ЕГРП с арендодателем не требуется. Выписка предоставляется любому лицу, сделавшему запрос по конкретному объекту.

Если жилье сдается в аренду по доверенности, на сайте Федеральной нотариальной палаты («Реестр доверенностей») можно проверить, не отозвана ли доверенность.

В третьих, в договоре необходимо описать ответственность арендатора (за повреждение имущества, подтопление соседей и пр.), условия досрочного расторжения договора, условия изменения арендной платы; обговорить, что субаренда неприемлема (если хозяин не хочет застать в своей квартире новых и абсолютно незнакомых людей); указать сроки посещения арендодателем своей недвижимости; разрешение или запрет на содержание домашних питомцев; указать, на кого возлагаются обязанности проведения текущего ремонта, и кто должен устранят аварии в инженерных сетях. Также можно предусмотреть в договоре преимущественное право арендатора на продление срока аренды.

В-четвертых, при заключении договор аренды надо обязательно подписать двусторонний акт передачи помещения. В нем описываются все важные характеристики жилья: состояние ремонта, бытовой техники, мебели. Акт сдачи-приемки жилого помещения необходим, чтобы можно было избежать необоснованных претензий и урегулировать претензии по действительно испорченным вещам.

Обязательно следует описать имущество, которое в силу своего состояния может сломаться, а также степень износа (разумно сделать панорамные фото и приложить их к договору).

По желанию сторон договор может быть заверен нотариально. Удостоверение договора у нотариуса помогает предотвратить некоторые проблемные ситуации, например, одностороннее изменение условий договора.

Необходимо помнить, что доход в виде платы за аренду, получаемый собственником, облагается налогом. Процентная ставка составляет 13%. Чтобы снизить расходы, собственник недвижимости может зарегистрироваться как индивидуальный предприниматель или самозанятый.

*Владение недвижимостью*

Региональные стандарты оплаты жилья и коммунальных услуг устанавливаются правительством Российской Федерации ежегодно.

Тарифы на жилищные услуги (уборка внутридомовой территории, двора, обслуживание мусоропровода, текущий и капитальный ремонты, управление жилищным фондом и пр.) устанавливают собственники жилых помещений, выбравших форму управления своим домом, устанавливают самостоятельно. Федеральным законодательством установлено, что пересмотр или изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги может осуществляться не чаще одного раза в год.

*Структура расходов на ЖКУ*

Документ, в котором отражены все расходы по использованию коммунальных и жилищных услуг, которые должен возместить собственник жилого помещения **—** это квитанция на оплату коммунальных услуг.

Содержание платежки и примерная форма утверждается приказом Министерства Строительства и Жилищно-Коммунального Хозяйства Российской Федерации[[1]](#footnote-1). Управляющие компании и жилищно-коммунальные сервисы могут использовать платежку, отличающуюся по некоторым параметрам от формы, установленной Министерством.

В платежке обязательно должны быть отражены данные о недвижимом имуществе, использование которого квитанция предполагает (квартира или жилое помещение). Это: юридическое положение (арендованное жилье или частное), количество проживающих лиц, площадь квартиры/ помещения, общая площадь дома, площадь помещений общего пользования (детские площадки, холл, лифтовые площадки).

Платежка должна состоять из следующих восьми разделов:

1. Сведения о плательщике и исполнителе услуг (информация о человеке, который платит за коммунальные услуги, ФИО собственника, а также информации о том месте, за которое взимается плата: адрес квартиры, площадь помещения, количество проживающих).

2. Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей): информация о тех жилищно-коммунальных службах и компаниях, которые предоставляют жильцам услуги. Отражаются данные по банковским реквизитам получателей коммунальных платежей, а также приводится пояснение, какие именно услуги и какая компания оказывала. Отдельной графой выделяется перерасчет денежных сумм на расчетный период.

3. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги. В данном разделе, исходя из размеров помещения и установленных тарифов, рассчитывается итоговая сумма для погашения плательщиком. Среди коммунальных услуг учитываются: отопление, водоснабжение (горячее и холодное), водоотведение, электро- и газоснабжение. Важно понимать, что в данной графе рассчитывается стоимость услуг *только* за расчетный период **—** месяц.

4. Справочная информация (информация о нормативе потребления коммунальных услуг, текущих показаниях приборов учета коммунальных услуг и суммарном объеме коммунальных услуг в доме).

5. Сведения о перерасчетах (доначисления +, уменьшения -).

6. Расчет суммы к оплате с учетом рассрочки платежа. Рассрочку платежа можно получить, заключив соглашение с управляющей компанией. Оплата коммунальных услуг в рассрочку позволит разбить общую сумму долга на более мелкие части.

7. Расчет размера взноса на капитальный ремонт.

8. Информация для внесения взноса на капитальный ремонт (данные получателя платежа **—** специальный счет, созданный жильцами, а также счет в управляющей компании).

Возможности сэкономить на оплате коммунальных услуг

Все способы экономии на коммуналке можно условно разделить на пять групп:

1. **Личное экономное потребление.** Это использование счетчиков индивидуального потребления (вода, тепло, газ), а также разумное потребление ресурсов: использование энергосберегающих ламп, бытовой техники класса «А», различных «экономящих» приспособлений (рассеиватели воды в душе, регуляторы напора воды в смесителях, современные сливные бачки с возможностью «малого» слива и т.п.). Сэкономить поможет выключение электроприборов от пассивного потребления во время отсутствия жильцов в жилище. Например, уезжая в отпуск, на дачу, в командировку нужно отключить электроприборы из розеток. Если в квартире предусмотрены отдельные реле-автоматы на каждую комнату, можно обесточить все комнаты, кроме кухни (холодильник не всегда возможно отключить, однако многие современные холодильники позволяют включать их в режим «каникул», когда работает только морозильная камера).

Также необходимо поддерживать удовлетворительное состояние системы водоотведения в квартире **—** своевременно устранять течи и осуществлять ремонт сантехники для снижения затрат на водопотребление.

1. **Внутридомовое экономное потребление.** Установка энергосберегающих ламп в подъезде с датчиками движения, наличие счетчиков внутридомового потребления (вода, тепло, электроэнергия), устранение теплопотерь (герметичность окон, утепление входных дверей) позволит сэкономить всем собственникам. Обязанность по устранению имеющихся энерго- и теплопотерь лежит на управляющей компании или правлении ТСЖ.
2. **Экономия на навязанных/ не оказанных/ оказанных, но ненадлежащего качества услугах.** К навязываемым услугам можно отнести: услуги по страхованию, оплате консьержа, охраны, видеонаблюдения, озеленения и благоустройству придомовой территории. Если страхование жилья **—** вещь строго индивидуальная, то решение об оплате консьержа, охраны и прочего принимают собственники на общем собрании. Свое несогласие можно выразить и после оформления Протокола общего собрания (если собственник по уважительным причинам не участвовал и не голосовал за решение) в течение 6 месяцев после оформления Протокола и вынесения решения об оплате дополнительных услуг.

При необходимости следует подать исковое заявление в суд об исключении навязанной услуги из квитанции на оплату ЖКХ. Управляющие компании часто включают данные дополнительные услуги в общую квитанцию, а, следовательно, неоплата отдельных таких услуг влечет общую задолженность по квартплате. Это лишает собственника возможности на субсидию и компенсацию на услуги ЖКХ (если есть основания данные меры поддержки получать).

Что касается услуг, которые не оказываются или оказываются ненадлежащего качества, то необходимо требовать перерасчет. Для перерасчета надо сначала подавать официальную жалобу в УК или ТСЖ, подтвердить факт неоказания или ненадлежащего оказания услуги. Например, вызвать техника в квартиру для фиксации низкой температуры горячего водоотведения или для фиксации неработающего лифта. В случае, если обслуживающая компания отказывает в перерасчете (официально), необходимо обратиться в суд с требованием о принуждении осуществить перерасчет, представив документальные подтверждения отсутствия услуги или услуги ненадлежащего качества.

Потребитель имеет право в случае сомнений в расчетах подать заявление в УК или ТСЖ с просьбой предоставить метод расчета, тарифа при расчете за ту или иную выставленную услугу. Этим правом можно и нужно пользоваться.

Если потребитель/собственник длительно отсутствует в жилом помещении, необходимо написать заявление в УК или ТСЖ с просьбой о перерасчете. К заявлению нужно приложить документ, подтверждающий отсутствие по месту жительства/пребывания (путевку, справку с работы о командировке, справку от председателя СНТ, справку из медицинского учреждения о стационарном лечении и т.п.).

1. **Экономия на использовании внутридомового имущества.** Рачительные хозяева используют эту возможность максимально: при наличии возможностей сдают в аренду площади технических этажей и крыш для установки оборудования провайдеров сети Интернет, сдают под установку водоматов, предоставляют площади под рекламные щиты и иное. Полученные средства можно пустить на общедомовые нужды, улучшение мест общего пользования, благоустройство, создание более комфортной внутридомовой среды, а также на платежи на капитальный ремонт (собственники могут таким образом уменьшить платежи или вовсе избавиться от них за счет вырученных средств). Однако сделать это можно, если собственники действуют сообща, инициативны и готовы участвовать в жизни дома и продуктивно принимать решения на общих собраниях, инициировать их.
2. **Экономия посредством мер господдержки.** При наличии сложной финансовой ситуации необходимо обращаться за предоставлением субсидий и компенсаций на услуги ЖКХ.

*Получение субсидий на оплату ЖКУ и прочих льгот по оплате ЖКУ (в т.ч. источник информации об актуальных льготах)*

Правовой основой для назначения субсидии является Постановление Правительства Российской Федерации №761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг», принятое с целью реализации статьи 159 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Субсидия зависит от совокупного дохода семьи. Правом на получение субсидии на оплату услуг ЖКХ обладают граждане, у которых размер среднедушевого дохода семьи ниже прожиточного минимума или оплата коммунальных услуг значительно превышает определенный процент от семейного бюджета. Расчет субсидий ведется на основании региональных нормативов и стандартов потребления. Размер субсидии может составлять от 30 до 80 % платежа за «коммуналку».

Субсидия на оплату ЖКХ назначается собственникам жилых помещений, членам жилищных кооперативов, лицам, арендующим жилье по оформленному договору, лицам, проживающим в муниципальном жилье по договору социального найма.

Для этого нужно обратиться в центр предоставления Единый центр государственных услуг «Мои документы» и подать пакет документов. Обычно это справка об отсутствии задолженности за ЖКХ, паспорт, свидетельства о рождении детей, справка с работы о заработной плате за 6 месяцев. Конкретный список документов нужно уточнять для каждого конкретного случая в МФЦ.

Документы на субсидию можно подать и в электронном виде через личный кабинет портала Госуслуги в разделе «Квартира, строительство и земля/ Льготы на оплату жилищно-коммунальных услуг/ Предоставление гражданам субсидий на оплату ЖКУ».

Многодетные родители, инвалиды, родители детей-инвалидов, герои России и члены их семьи, некоторые другие категории населения вправе получать компенсацию на оплату ЖКХ (до 50% от коммунальных платежей).

В отличие от субсидии компенсации полагаются без учета дохода. Размер компенсации для каждого льготника рассчитывается индивидуально, исходя из занимаемой площади, объемов потребления и начисленной платы за коммунальные услуги. При этом размер компенсации не может превышать фактических расходов.

Можно получать субсидию и компенсацию одновременно. Однако при расчете субсидии сумма полученной компенсации будет включена в совокупный доход семьи.

*Последствия неоплаты (несвоевременной оплаты) коммунальных услуг*

Задержки платежей могут привести к начислению пени, отключению горячей воды, газа, электричества, а также повлечь судебные разбирательства о взыскании долга. Судебные приставы по решению суда будут вправе изымать денежные средства и имущество неплательщика. В некоторых случаях должник может быть выселен из квартиры.

Если платеж за услуги ЖКХ просрочен, то со второго месяца просрочки на основной платеж будут начислены пени. Пеня начисляется за каждый день, и ее процент изменяется в зависимости от количества месяцев отсутствия платежа.

Если долг по квартплате составляет более чем за три месяца, то обсуживающая организация вправе временно ограничить или отключить от пользования коммунальными услугами (газ, электроэнергия, горячая вода, услуги домофона) до момента погашения долга. При этом должник должен быть уведомлен лично или почтовым отправлением. Невозможно отключить отопление и холодное водоснабжение. Коммунальные услуги будут возобновлены не позднее, чем через два дня после оплаты долга или подписания соглашения о реструктуризации задолженности.

Если должник уведомлен об образовавшейся задолженности лично или письменно и ему предложено оплатить долг добровольно в течение 30-ти дней (или заключить соглашение о погашении долга), но должник отказался и/или не уплатил долг, управляющая компания подготавливает пакет документов и направляет их в суд. В настоящее время процедура взыскания долга по ЖКХ упрощена (с 1.07.2016 г.). При подаче документов в суд заочно выносится положительное решение в 5-дневный срок по судебному приказу. Следует учесть, что цена иска может значительно возрасти, поскольку в нее войдет не только общая сумма всего долга и пени за весь срок просрочки, но и судебные затраты.

Как правило, должнику предлагается единовременно оплатить долг в полном размере, либо заключить соглашение о реструктуризации долга. Данное соглашение является наиболее выигрышным вариантом, поскольку позволяет выплатить долг в течение определенного периода равными долями, а не всю сумму сразу.

Важно знать, что Соглашение о реструктуризации долга может быть заключено во внесудебном порядке. Заявление подается в свободной форме в УК (ТСЖ) с просьбой рассмотреть вопрос о заключении соглашения о реструктуризации задолженности за пользование услугами (указать вид услуги: отопление, канализация, водоснабжение), за жилое помещение. В заявлении уточнить причины отсутствия оплаты (сокращение с работы, тяжелое материальное положение и т.п.).

Невыполнение обязательств по уплате услуг ЖКХ может закончиться и выселением за долги, если эта мера выделена в отдельное требование искового заявления представителей коммунальной службы. Однако право собственника защищено ст. 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, которая говорит о том, что в отсутствии другого пригодного жилья, обратить взыскание на единственное жилье запрещено, и человек не может быть выселен в общежитие или социальное жилье. Судебные приставы имеют право арестовать, описать, а затем реализовать на торгах любое имущество в квартире должника и принадлежащее ему лично.

Срок исковой давности по коммунальной задолженности исчисляется по общему правилу и составляет три года.

*Можно ли использовать дом, квартиру в качестве офиса (адреса) для ведения бизнеса — ООО, ИП?*

Согласно п. 2 и 3 ст. 288 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения должны использоваться по назначению, для проживания в них граждан. Размещение в жилом помещении каких-либо организаций допускается только в случае перевода данного помещения в статус «нежилое». Но согласно п. 2 ст. 17 Жилищного кодекса Российской Федерации жилое помещение может быть использовано для предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает интересы других лиц.

Регистрация ООО на домашний адрес абсолютно законна, если осуществлена по месту прописки директора или учредителя (даже если учредитель не является директором). При этом место регистрации компании может не совпадать с фактическим ее размещением.

*Управление жилой недвижимостью (способы управления)*

Жилищный кодекс Российской Федерации предусматривает три способа управления недвижимостью:

* управление собственниками помещений объекта недвижимости;
* управление специализированной организацией (управляющей компанией);
* управление товариществом собственников жилья либо потребительским кооперативом.

Каждый пункт из этого списка имеет свои преимущества и недостатки. Непосредственное управление многоквартирным домом может быть эффективным, только в том случае, если дом принадлежит небольшому количеству собственников (2–5 семей).

Передача управления многоквартирным домом управляющей компании эффективна, если у управляющей компаний есть штат профессиональных сотрудников, необходимое оборудования и другие ресурсы. С другой стороны, управляющие компании могут использовать различные способы обмана потребителя.

Товарищество собственников жилья является оптимальным сочетанием первых двух вариантов. На общем собрании собственников утверждаются устав ТСЖ и учредительный договор, а также избираются органы управления ТСЖ. ТСЖ может самостоятельно нанимать часть обслуживающего персонала, а для сложных технологических услуг уже привлекать специализированные организации. Но в этом варианте управления огромную роль играет личностный фактор, т.к. организовать участие собственников в деятельности по обслуживанию дома не всегда просто.

В любом случае решение по способу управления должно быть принято на общем собрании жильцов большинством не менее двух третей от общего числа голосов. Решение общего собрания является обязательным для всех собственников помещений объекта недвижимости.

Способов «отъема денег у населения» у недобросовестных УК немало. Рассмотрим самые типичные схемы обмана или введения потребителя в заблуждение.

1. **Использование общедомового имущества и придомовой территории.** Крыша, технические этажи, чердаки домов УК сдают в аренду. Однако средства, полученные за аренду, не направляются ни на благоустройство, ни на снижение платежей собственников общедомового имущества. Собственники зачастую даже не знают, что из общедомового имущества УК извлекает прибыль. Собственники вправе потребовать письменных объяснений от УК о размере полученных в результате аренды общедомового имущества средств и их использовании. Важно понимать, что по закону УК не может предоставлять общедомовое имущество в пользование юридическим лицам на безвозмездной основе.

Если у собственников возникают подозрения в том, что УК присваивает доходы, нужно запросить в УК отчет о состоянии лицевых счетов (где, по логике, должны быть отражены накопленные от аренды средства). В отсутствии результата, собственники на общем собрании могут принять решение о смене УК. Новая управляющая компания (выбранная собственниками) вправе требовать полный расчет по не израсходованным денежным средствам по лицевым счетам многоквартирных домов.

2. **УК не рассчитывается (или делает это с большим опозданием) с поставщиками услуг**. Здесь речь о тех случаях, когда услуги были получены своевременно. УК же задерживает оплату и «раскидывает» штрафы и пени на потребителей. Если у собственников есть опасения, что оплата завышена, нужно обратиться в УК с заявлением о предоставлении способа и метода расчета интересующей коммунальной услуги.

3. **Оплата общедомовых нужд**. В каждом доме должны быть общедомовые счетчики на коммунальные услуги. Оплата собственниками в этом случае производится по показаниям этих счетчиков. Некоторые УК предъявляют завышенные показания, либо вообще производят расчет не из показаний счетчиков, а из расчета нормативов. В этом случае нужно обратиться с жалобой на нарушение прав потребителей по завышению услуг ЖКХ в Роспотребнадзор. Роспотребнадзор вправе инициировать проверку, а в случае выявления нарушений расчетов вынесет предписание о перерасчете платы за коммунальную услугу.

Если показания общедомовых приборов учета превышают норматив, то оплата в этом случае производится строго по нормативу, не превышая его. Оплата сверх норматива по показаниям приборов учета возможна лишь тогда, когда есть на это согласие собственников и есть Протокол общего собрания о решении распределения превышения между всеми помещениями в доме.

4**. Завышение сметы на текущий ремонт общедомового имущества (в т.ч. внутридомовых сетей).** Это, пожалуй, самый распространенный способ обмана. Собственники вправе требовать смету на работы. Если есть сомнения в выполненных работах, нужно обратиться в УК с заявлением о составлении Акта несоответствия производимых работ смете. Если в Акте будут установлены факты завышения расходов, необходимо обратиться в суд для признания действий УК незаконными, а также требовать компенсации морального вреда и штрафа.

**5. УК выставляет в счете отдельной строкой услуги, которые уже включены в стоимость других услуг.**

Чаще всего таким способом пытаются собрать повторно плату за услуги, которые относятся к оплате содержания общедомового имущества. Часто эти «отдельные» услуги называют ремонтными работами, уборкой помещений, монтажом электрооборудования и т.п. Все вышеперечисленные услуги входят в оплату «содержание жилья» (в т.ч. содержание общедомового имущества). Наличие таких дополнительных строк в «платежке» — повод для обращения с жалобой в Роспотребнадзор, прокуратуру, а дальше и в суд с заявлением о перерасчете и необоснованном обогащении.

**6. Навязанные услуги.**

Если в счете на ЖКХ появляются строки «охрана», «консьерж», «видеонаблюдение» и иные услуги, не являющиеся обязательными (даже если согласие об оплате таких услуг от собственников есть), они должны быть исключены из платежки на ЖКХ и выставляться в виде отдельных счетов. При внесении этих (добровольных) услуг в общую платежку их неоплата влечет общую задолженность по квартплате в целом. А это уже лишает собственника возможности на субсидию и компенсацию на услуги ЖКХ.

### Приложение №2 Подборка реальных жизненных ситуаций, вопросов и ответов, которые могут быть использованы в качестве дополнительного материала при проведении мероприятия

Почему взимается плата за парковку, если я ей не пользуюсь, а также за лифт, когда я проживаю на первом этаже. Как уменьшить стоимость строки «содержание жилья"»?

*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 (п. 1, 2 ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации).*

*Согласно ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации к общему имуществу многоквартирного дома относятся, в том числе, лифты, лифтовые шахты, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.*

*Таким образом, плата за ремонт и содержание лифтов, лифтовых шахт, так и всего остального общего имущества в многоквартирном доме взимается независимо от того, на каком этаже проживает собственник и каким оборудованием он лично пользуется.
Набор услуг и, соответственно, стоимость содержания жилищного фонда определяется на общем собрании собственников помещений с учетом предложений управляющих компаний или органом местного самоуправления в порядке открытого конкурса, если собственником не принято соответствующее решение.*

*Однако жильцы первого этажа в доме с лифтом есть возможность получить разрешение на освобождение от платы за содержание лифта и его ремонт.*

*Для этого нужно:*

1. *Собрать всех жильцов на общее собрание, в повестку дня которого включить голосование об освобождении собственников помещений, которые находятся на первом этаже от оплаты за лифт.*
2. *Собственники на общем собрании могут принять решение о дифференцировании платы за содержание и ремонт общего имущества в МКД, выделив собственников жилья на первом этаже в отдельную категорию, с которой плата взиматься не будет.*
3. *С задокументированным решением жильцов многоквартирного дома об освобождении от оплаты лифта жителями первого этажа следует обратиться с заявлением в Управляющую компанию либо в местные органы управления.*

*Чтобы решение было принято в пользу собственников, проживающих на первом этаже, в общем собрании должны принять участие 50 процентов собственников из этого многоквартирного дома, и из них большинство должны проголосовать «за».*

*Решающий голос будет принадлежать как минимум 25 % собственников, так как, например, в 10-этажном доме собственники, которые живут на первых этажах, будут иметь только 10 процентов голосов.*

Горячая вода — теплая. Куда обращаться, чтобы это устранили? И кто должен устранять данную неисправность, если дом новый и находится на гарантии?

*Для начала необходимо обратиться в управляющую организацию с претензией о том, чтобы наладили подачу горячей воды.*

*Если УК умалчивает или не решает проблему, то необходимо обратиться с жалобой в надзорные органы:*

* *Департамент жилищного и строительного надзора;*
* *Федеральную службу по надзору в сфере защиты прав пот­ре­би­те­лей и бла­го­по­лу­чия человека;*
* *В Федеральную антимонопольную службу;*
* *В прокуратуру.*

*Вопросом по устранению неисправности в многоквартирном доме, касательно подачи ГВС, должна заниматься управляющая организация (ТСЖ, ЖСК).*

Почему настолько дорогая плата за охрану? Кто ее устанавливает?

*Согласно ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации решение собрания собственников обязательно для всех собственников МКД, в том числе и тех, кто голосовал против принятого решения или не участвовал в собрании. Решение о размере платы за услуги принимается простым большинством голосов от числа голосов всех собственников в доме (50%+1 голос).*

*Согласно ч. 6. Ст. 46 Жилищного кодекса Российской Федерации Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суде решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если он не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения и если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение шести месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.*

Должен ли я оплачивать содержания членов ТСЖ и общедомовые нужды? (если не являюсь членом ТСЖ)

*Нет, вы обязаны оплачивать содержание дома и коммунальные услуги на основании ст. 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя:*

* *плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;*
* *взнос на капитальный ремонт;*
* *плату за коммунальные услуги.*

*Касательно общедомовых нужд. Вы являетесь собственником общего имущества многоквартирного дома и обязаны нести бремя его содержания.*

*В соответствии с ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме, а собственник комнаты в коммунальной квартире несет также бремя содержания общего имущества собственников комнат в такой квартире, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором.*

*В силу ст. 39 Жилищного кодекса Российской Федерации 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 делать, если собственник не хочет вступать в члены ТСЖ? Правомерно ли это? Можно ли не вступать?

*Вы имеете право отказаться от вступления в членство ТСЖ на основании ч. 2 ст. 30 Конституции Российской Федерации никто не может быть принужден к вступлению в какое-либо объединение или пребыванию в нем.*

*В соответствии со ст. 143 Жилищного кодекса Российской Федерации членство в товариществе собственников жилья возникает у собственника помещения в многоквартирном доме на основании заявления о вступлении в товарищество собственников жилья. Если в многоквартирном доме создано товарищество собственников жилья, лица, приобретающие помещения в этом доме, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения.*

Гнилое дерево во дворе, как и в какой срок его убрать?

*Для того, чтобы спилить гнилое дерево с придомовой территории необходимо написать заявление в Управляющую компанию в котором нужно указать:*

* *адрес дома;*
* *адрес квартиры;*
* *ФИО и ряд других контактных данных;*
* *причины, по которой требуется спил, сруб или срез;*
* *какое именно дерево нужно убрать.*

*На данное заявление УК должна ответить в течение 10 рабочих дней.*

Где можно узнать какая управляющая компания обслуживает дом? В 2015 году обслуживающая компания отказалась от исполнения обязательств, а кому передала — неизвестно.

*Узнать какая управляющая компания обслуживает дом можно с помощью интернет ресурса* [*https://www.reformagkh.ru*](https://www.reformagkh.ru)

*Для этого придется выполнить несколько шагов:*

1. *В поисковике введите фразу «Реформа ЖКХ мой дом».*
2. *Перейдите на официальный сайт «Реформа ЖКХ».*
3. *Выберите раздел «Мой дом». Система автоматически должна перенаправить вас на страницу региона, в котором вы живете. Если этого не произошло, выберите самостоятельно область вашего проживания.*
4. *Выберите город вашего проживания.*
5. *Выберите улицу и дом, в котором проживаете.*
6. *Наведите курсор мыши на адрес вашего проживания и нажмите левую кнопку мышки, чтобы увидеть наименование управляющей организации.*
7. *Кликните по названию управляющей организации.*

*Система перенаправит вас на другую страницу, где будет указан адрес управляющей компании, ФИО ее руководителя и контактные данные.*

Что входит в строку в счете об оплате коммунальных услуг «содержание жилья»?

*В соответствии с ч. 1.1. ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Перечень работ и услуг определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Кроме того, конкретный перечень работ и услуг, выполняемых Вашей УК, а также периодичность их оказания указана в договоре управления домом. Тариф на содержание жилья устанавливает Администрация города в случае, если собственники не утвердили ставку самостоятельно на общем собрании собственников.*

Что относится к общему содержанию имущества?

*В соответствии с п.2 Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правил изменения»*

*В содержание общего имущества входит помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого помещения, например, к ним можно отнести: лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации (водопровод, газопровод),крыши, ограждающие несущие конструкции многоквартирного дома (включая фундаменты, несущие стены, плиты перекрытий, балконные и иные плиты, несущие колонны и иные ограждающие несущие конструкции), земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом и границы которого определены на основании данных государственного кадастрового учета, с элементами озеленения и благоустройства, счетчики трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного многоквартирного дома, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом*

Возможно ли получить информацию о представленных услугах?

*Чтобы получить данную информацию необходимо обратиться в управляющую компанию с заявлением на запрос данной информации. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 N491 срок ответа на ваш вопрос не должен превышать 5 рабочих дней с момента принятия заявления управляющей компании.*

Можно ли не платить за строчку «содержание жилья», или платить меньше, если в квартире никто не проживает?

*Увы, но перерасчета не будет, так как независимо присутствовали вы в квартире либо нет, в целом жилой дом должен содержаться в надлежащем состоянии. Тариф платы за содержание жилья формируется исходя из стоимости содержания общего имущества собственников жилых помещений многоквартирного жилого дома. В соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации в многоквартирном доме жильцам на правах собственности принадлежат не только квартиры (жилые помещения), но и общее имущество в таком доме. При этом доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.*

 *Следовательно, собственник обязан содержать в надлежащем состоянии как жилое помещение (квартиру), так и участвовать в содержании общего имущества независимо от места его нахождения.*

Сколько раз проводится мытье полов и окон в доме? Какие существуют правила (требования) к лицам, осуществляющим уборку?

*Уборка дома регулируется Постановлением Минтруда России от 24.06.1996 N 38 «Нормы обслуживания для рабочих, занятых на работах по санитарному содержанию домовладений».*

*Перечень и периодичность работ:*

*1. Мытье окон — 2 раза в год.*

*2. Влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних 3-х этажей — ежедневно.*

*3. Влажное подметание мест перед загрузочными камерами мусоропроводов — ежедневно.*

*4. Влажное подметание мест для бачков с пищевыми отходами — ежедневно.*

*5. Мытье лестничных площадок и маршей нижних трёх этажей — 1 раз в неделю.*

*6. Влажная протирка стены — 2 раза в год.*

*7.Влажная протирка подоконников — 1 раз в месяц.*

*8. Влажная протирка радиаторов (плафонов) — 2раза в год.*

*9. Влажная протирка почтовых ящиков — 1 раз в месяц.*

Я не согласен с решением, принятым на общем собрании собственников. Куда я могу пожаловаться?

*Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного кодекса Российской Федерации, в случае если он:*

* *не принимал участия в этом собрании;*
* *голосовал против принятия такого решения;*
* *таким решением нарушены его права и законные интересы;*

*Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение 6 месяцев со дня, когда указанный собственник:*

* *узнал о принятом решении;*
* *должен был узнать о принятом решении.*

*Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если:*

* *голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования;*
* *допущенные нарушения не являются существенными;*
* *принятое решение не повлекло за собой причинения убытков указанному собственнику.*

Что входит в плату за содержание жилья? И кто устанавливает тариф на эту услугу?

*В соответствии с ч. 1.1. ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за содержание и ремонт жилого помещения, включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.*

*Перечень работ и услуг определен Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 N 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения». Кроме того, конкретный перечень работ и услуг, выполняемых УК, а также периодичность их оказания указана в договоре управления домом. Тариф на содержание жилья устанавливает Администрация города в случае, если собственники не утвердили ставку самостоятельно на общем собрании собственников.*

Сколько градусов должна быть температура горячей воды из под крана?

*Согласно СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды в местах водоразбора независимо от применяемой системы теплоснабжения должна быть не ниже 60 °C и не выше 75 °C. (Перед определением температуры горячей воды в точке водоразбора производится слив воды в течение не более 3 минут)*

*Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора:*

* *в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов)* ***—*** *не более чем на 5 °C;*
* *в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов)* ***—*** *не более чем на 3 °C.*
1. Приказ Министерства Строительства и Жилищно-Коммунального Хозяйства России от 29.12.2014 N 924/пр «Об утверждении примерной формы платежного документа для внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и предоставление коммунальных услуг и методических рекомендаций по ее заполнению» [↑](#footnote-ref-1)