



КАК ПРОВЕРИТЬ?

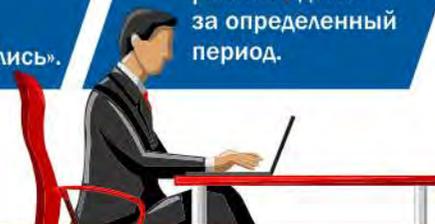
Пишем заявление в свою управляющую компанию (УК) с просьбой предоставить отчет за последние, к примеру, 3 года. В отчете должно указываться, что было сдано в доме и во сколько это обошлось.



Вместе с представителями управляющей компании **жильцам нужно пойти на осмотр дома и досконально проверить** все то, что было якобы сделано.



Составляем акт об осмотре дома и просим представителей УК поставить под документами свою подпись. Если те отказываются от подписи, то так и пишем: «от подписи отказались».



Пишем письменное заявление в УК с просьбой предоставить сметы содержания и текущего ремонта дома за определенный период.



Вместе со сметой Управляющая компания **ОБЯЗАНА** предоставить:

1

акты выполненных работ, подписанные представителями собственников жилья



2

расчеты ценообразования



3

копии договоров с третьими лицами (это ЖЭУ, спецавтохозяйство - организация, ответственная за вывоз мусора, пожарная служба и прочие



На этом этапе могут начаться чудеса. Вполне вероятно, что вы обнаружите в этих документах свою подпись, которую не ставили! (Это повод для отдельного разбирательства прокуратуры). Если это так, то просите УК предоставить вам **копии всех протоколов собраний в доме:**

4

Протокол избрания управляющей компании с приложением, в котором будут указываться все присутствующие (ФИО, № квартиры, подпись).



5

Протоколы собраний дома об утверждении расходов и объемов работ в доме



6

Протоколы собраний дома об утверждении расходов



Пишем заявление в УК с требованием предоставить вам утвержденные собранием жильцов тарифы на содержание дома

Пишем заявление в прокуратуру района с требованием возврата платы за те работы, которые УК не смогла доказать, а также следующими вопросами:

- на каком основании УК установила плату за содержание и текущий ремонт дома на 2012 год;
- на каком основании УК повысила плату за содержание с 1 июля 2012 года?

Дело в том, что многие УК по шумок в этом году подняли плату за содержание, хотя с 1 июля поднялись только тарифы на коммунальные услуги. А эту плату, напомним, **имеют право устанавливать только сами жильцы!**



Памятка собственнику

Жилищно-коммунальные услуги: защищаем свои потребительские права



Есть два основных способа экономить на оплате за жилищно-коммунальные услуги.

Во-первых, всерьез задуматься об энергосбережении. Установка счетчиков, использование энергосберегающих ламп и покупка бытовой техники класса «А+» способны ощутимо уменьшить цифры в столбиках счет-фактур. Во-вторых, можно начать контролировать качество предоставляемых услуг, требуя перерасчета за каждый час причиненных неудобств. Это не просто экономия – это возможность изменить отношение поставщиков к своей обязанности – предоставлять качественные услуги.

Платеж за коммунальные услуги делится на две составляющие (за исключением услуг отопления, газоснабжения и водоотведения):

- плата за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении;

- плата за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме (коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды).

Объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, рассчитывается и распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащей каждому потребителю (находящейся в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Оплата за жилищные услуги.

Жилищные услуги – это управление жилищным фондом, работы по техническому обслуживанию и ремонту жилых зданий, санитарному содержанию, сбору и вывозу бытовых отходов, благоустройство придомовой территории и т.д.

Общее собрание собственников самостоятельно решает – с какой периодичностью и как будут оказываться эти услуги. Можно ограничиться поддержанием порядка в соответствии с принятыми правилами и нормами, а можно изменить структуру оказываемых услуг, обеспечив жителям более комфортные условия проживания.

Минимальный перечень и периодичность работ по содержанию жилого фонда утвержден постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 N 290.

Тарифы на жилищные услуги для собственников, определившихся с выбором способа управления многоквартирным домом, устанавливаются собранием собственников жилья. Если собственники не определились или проживают в муниципальном жилом фонде, то тарифы на жилищные услуги устанавливает местная администрация.

Плата за жилищные услуги распределяется между потребителями пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю (находящегося в его пользовании) жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме.

Социальная поддержка граждан при оплате за жилищно-коммунальные услуги

Субсидия назначается в том случае, если доля ваших расходов на оплату жилищно-коммунальных услуг превышает 22 % в совокупном доходе семьи.

Если ваши расходы превышают указанный процент, вам необходимо обратиться в органы соцзащиты Московской области за субсидией.

Водоснабжение

Водоснабжение (холодное и горячее) должно быть бесперебойным и круглосуточным в течение года.

Допустимая продолжительность перерыва подачи воды: 8 часов (суммарно) в течение месяца, не более 4 часов одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали – не более 24 часов. За каждый час превышения допустимой продолжительности размер ежемесячной платы снижается на 0,15 %.

Отклонение норм давления, а также состава свойств холодной и горячей воды не допускается. В случае выявления этих нарушений также производится перерасчет.

Температура горячей воды должна быть не менее 60°C в точках разбора. При снижении температуры горячей воды ниже 40°C оплата потребленной воды производится по тарифу, установленному за холодную воду. Допустимое отклонение в ночное время не более 5 градусов, в дневное – не более 3.

Электроснабжение

Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения – не более 2 часов при наличии двух независимых источников питания и не более 24 часов – при наличии одного источника питания. За каждый час превышения допустимой продолжительности размер ежемесячной платы снижается на 0,15 %.

Не допускается отклонение напряжения от действующих федеральных стандартов. Снижение размера платы в данном случае происходит также на 0,15 % за каждый час поставки услуги ненадлежащего качества.

Газоснабжение

Газоснабжение должно быть круглосуточным и бесперебойным. Допустимая продолжительность перерыва – не более 4 часов (суммарно) в течение месяца. За каждый превышающий данный перерыв час размер платы снижается на 0,15 %.

Отопление

Начало и окончание отопительного периода определяется местным органом власти (начало отопительного сезона устанавливается при среднесуточной температуре наружного воздуха ниже 8°C, а конец отопительного периода – при

среднесуточной температуре наружного воздуха выше 8°C в течение пяти суток подряд).

Температура воздуха в жилых помещениях должна быть не ниже 18°C, в угловых комнатах – не ниже 20°C. Причем допустимое снижение температуры в ночное время – не более 3 градусов, допустимое превышение – не более 4 градусов. Допустимая продолжительность перерыва отопления не должна превышать 24 часов (суммарно) в течение одного месяца, 16 часов одновременно – при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 до 18 градусов, 8 часов – при температуре в квартире от 10 до 12 градусов, 4 часов – при температуре от 8 до 10 градусов. За каждый час, превышающий допустимую продолжительность, или за каждый час отклонения температурных показателей размер ежемесячной платы снижается на 0,15 %.

Жилищные услуги

Услуги и работы считаются оказанными или выполненными с ненадлежащим качеством в случае их несоответствия требованиям Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, Правил предоставления коммунальных услуг гражданам, иным требованиям законодательства Российской Федерации и условиям договоров управления многоквартирных домов.

Собственники помещений вправе обратиться с заявлением об изменении размера платы за жилищные услуги к ответственному лицу управляющей организации (ТСЖ, ЖСК).

Если услугу не предоставили или предоставили, но плохо...

1. В первую очередь, необходимо уведомить аварийно-диспетчерскую службу организации, оказывающей Вам поставку ЖКУ или иную службу, указанную организацией (далее - аварийно-диспетчерская служба). Это можно сделать как в письменной форме, так и в устной (в том числе по телефону). Необходимо сообщить свое имя, адрес, а также изложить суть проблемы. В свою очередь, сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить свое имя, регистрационный номер заявки и время ее приема.
2. Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины происшедшего, он обязан сообщить о них и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации. Эта отметка и будет являться основанием для признания

факта непредоставления услуги или предоставления услуги ненадлежащего качества. Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы неизвестны причины происшедшего, он должен согласовать с потребителем точное время и дату установления факта или согласовать время и дату проверки качества предоставления услуги.

3. По результатам проверки составляется акт. Он подписывается потребителем услуги и исполнителем по договору предоставления услуги. Если эти две стороны не приходят к единому мнению, то они назначают новое время для проведения экспертизы, на которую теперь уже приглашаются представители государственной жилищной инспекции и общественного объединения потребителей.

4. В акте должны быть указаны параметры нарушения качества, а также время и дата начала непредоставления услуги (или предоставления ее ненадлежащего качества). Очень важно отметить, что началом непредоставления будет считаться момент, когда была подана заявка в аварийно-диспетчерскую службу, либо время, указанное в акте, либо время начала нарушений поставки услуг, которое зафиксировал общедомовой или индивидуальный прибор учета (если это может быть зафиксировано счетчиками). Акт является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, он составляется в двух экземплярах для каждой из сторон.

5. В случае, если организация, оказывающая поставку ЖКУ, отказывается произвести перерасчет, обязать ее сделать это можно в судебном порядке.

Договор дороже денег

Заклучение договора с организацией, оказывающей услуги по поставке ЖКУ – обязательно. Письменная форма договоренности является гарантом соблюдения ее участниками принятых на себя обязательств.

«Общественный контроль важен в сфере, которая касается каждого - в ЖКХ. Люди платят много, часто непонятно, кому и за что. Нужно помогать жителям контролировать эти вещи и подсказывать - на какие тарифы они могут повлиять сами, где сэкономить, куда обратиться за помощью, просигнализировать», - Андрей Воробьев, врио губернатора Московской области

Главное управление Московской области «Государственная жилищная инспекция Московской области».

Адрес: 141400, Московская область, г. Химки, ул. Ленинградская, д. 1.
Тел.: (495) 730-80-51,
www.gzhi.mosreg.ru

Министерство строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

Адрес: 127006, г. Москва, ул. Садовая-Триумфальная, д. 10/13
Тел. (495) 694-51-66,
www.msk.mosreg.ru

Комитет по ценам и тарифам Московской области.

Адрес: 143407, Московская область, г. Красногорск, бульвар Строителей, д. 1.
Тел: (498) 602-17-44,
www.ktc.mosreg.ru

Министерство социальной защиты населения Московской области.

Адрес: 143441, Московская область, Красногорский р-н, п/о «Путилково», 69 км МКАД, офисно-общественный комплекс ЗАО «Гринвуд», стр.11.
Телефон оперативного дежурного и «горячей линии» - 8 495 249 03 38,
www.mszn.mosreg.ru

Министерство энергетики Московской области,

Адрес: 143441, Московская область, Красногорский район, п/о Путилково, бизнес-парк «Гринвуд», строение 7.
«Горячая линия»: (498) 602-60-90,
телефон/ факс (498) 602-60-91

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области.

Адрес: 141014, Московская обл., г. Мытищи, ул. Семашко, д.2.
Тел. «горячей линии»: 8-800-100-5014,
www.50.rospotrebnadzor.ru/



Плата за жилищно-коммунальные услуги: что включает в себя счет-фактура

Ежемесячная квартплата складывается из оплаты за содержание и ремонт жилого фонда (так называемые жилищные услуги) и оплаты за коммунальные услуги.

Оплата за коммунальные услуги.

К коммунальным отнесены следующие услуги: газоснабжение, холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.

Размер платежа за каждую коммунальную услугу складывается из объемов потребления данной услуги, (определяемых либо по приборам учета, а при их отсутствии – исходя из нормативов потребления) умноженных на тариф соответствующей услуги, Тарифы на все коммунальные услуги в Московской области устанавливает Комитет по ценам и тарифам Московской области.

Нормативы потребления коммунальных услуг в Московской области утверждает Министерство строительного комплекса и жилищно-коммунального хозяйства Московской области.

Показания индивидуального прибора учета, если он соответствует предъявленным требованиям и должным образом зарегистрирован, должны быть приняты для расчета платежа в обязательном порядке. Но собственники должны помнить, что для проведения начислений по индивидуальным приборам учета, необходимо своевременно предоставлять их показания.

Важно отметить, что предоставление показаний приборов учета это право жильцов, а не обязанность. В случае если вы не предоставляете показания приборов учета, управляющая организация (ТСЖ, ЖСК) обязана начислять вам счета по среднемесячному потреблению вами коммунальных услуг, но не более 6 месяцев.

После истечения 6 месяцев управляющая организация (ТСЖ, ЖСК) обязана провести сверку показаний ваших приборов учета (а ваша обязанность пустить представителя управляющей организации) и при необходимости сделать перерасчет за коммунальные услуги в соответствии с показаниями приборов учета. Перерасчет может быть сделан как в меньшую, так и в большую сторону.

Основные документы, регламентирующие порядок предоставления жилищно-коммунальных услуг

- Жилищный кодекс Российской Федерации. Иметь его и знать хотя бы основные положения важно любому собственнику, заинтересованному в эффективной эксплуатации и сохранности своего жилья.
- Постановление Правительства РФ № 306 от 23 мая 2006 года. В документе утверждены правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг.
- Постановление Правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года. В документе подробно регламентирован порядок предоставления коммунальных услуг.
- Постановление Правительства РФ № 491 от 13 августа 2006 года. В документе утверждены правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения платы в случае оказания услуги ненадлежащего качества.
- Постановление Правительства РФ № 290 от 3 апреля 2013 года. В документе утвержден минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, порядок их оказания и выполнения.
- Постановление Правительства РФ № 761 от 14 декабря 2005 года. В документе описан порядок предоставления субсидий на оплату ЖКУ.

