

Жилищный ликбез

Школа грамотного потребителя

Ни одна сфера жизнедеятельности не вызывает на сегодня столько вопросов, сколько жилищно-коммунальное хозяйство



Основные участники системы ЖКХ



Организации, оказывающие коммунальные услуги



Собственники помещений



Организации, осуществляющие обслуживание жилого фонда и управление им



Ресурсоснабжающие организации



Государственные и муниципальные надзорные и регулирующие органы



Товарищества собственников жилья



Управляющие организации

Жильцы имеют разные документы на квартиру

ПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

Собственник квартиры



Свидетельство на собственность



Собственник

НЕПРИВАТИЗИРОВАННАЯ КВАРТИРА

Собственник квартиры – муниципалитет



Договор социального найма



Наниматель

СЪЕМНАЯ КВАРТИРА

Собственник квартиры



Договор аренды



Наниматель

В новом году открываем для читателей «ММ» новую рубрику «Азбука ЖКХ» и постараемся доступно, простым языком рассказать обо всех тонкостях коммунального хозяйства, правах и обязанностях жильцов многоквартирных домов, управляющих компаний, алгоритме действий в разных ситуациях. Глобальная цель, если говорить модной сегодня фразой, – повысить грамотность потребителей жилищно-коммунальных услуг, коими являемся мы все, научиться по-хозяйски относиться к общему имуществу дома.

Предмет рассмотрения

Поскольку рубрика определена как азбука ЖКХ, будем идти от А до Я, от простого к сложному, стараясь не упустить никаких нюансов. Информация будет интересна всем, кто владеет и пользуется собственностью в многоквартирном доме и желает улучшить свои знания по управлению имуществом. «Азбука ЖКХ» научит экономить плату за услуги, а именно – выступать грамотным заказчиком жилищных услуг, рационально использовать коммунальные услуги.

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом, и во втором случае жильё необходимо содержать, иначе оно ветшает, приходит в негодность, и в нём становится невозможно и опасно жить. В первом случае содержание жилья может осуществляться собственником самостоятельно, ведь владеет им он сам или совместно с родственниками. Во втором случае, чтобы обеспечить комфортное проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо общее имущество собственников дома – лифты, лестничные клетки и так далее – содержать в надлежащем техническом состоянии. Для обеспечения этого и существует сфера жилищно-коммунального хозяйства.

Большинство собственников и нанимателей жилья, к сожалению, о деятельности этой сферы имеют лишь приблизительное представление. Среднестатистический житель многоквартирного дома и по сей день считает, что всё то, что расположено за пределами его квартиры, – подъезд, лифт, двор – является заботой городской власти, но никак не владельцев квартир этого дома. Вместе с тем отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства строятся на рыночных принципах, а это значит, что собственники должны научиться быть грамотными потребителями услуг для своего дома и уметь контролировать качество их предоставления.

Основные участники, или заинтересованные лица

Жилищно-коммунальное хозяйство – сложная система, основанная на имущественных отношениях. В неё входят и управляющие организации, и товарищества собственников жилья, и поставщики электроэнергии, тепла, горячей и холодной воды. В

идеале главная цель всех звеньев этой системы – сделать так, чтобы в каждой квартире всегда было тепло, светло, во дворе – чисто и уютно, а собственникам не приходилось платить за это слишком дорого.

Собственник помещения многоквартирного дома – лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме. Это хозяин квартиры или, к примеру, салона-парикмахерской на первом этаже. Хозяин имеет подтверждающий документ на принадлежащее ему помещение. На сегодня стандартный документ – свидетельство о праве собственности. Встречаются и другие виды документов, но они постепенно уходят в прошлое. Если же вы живёте в муниципальной или съёмной квартире, вы – наниматель помещения.

Управляющая компания – это организация, которая на основании договора управления предоставляет услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, обеспечивает исправность инженерных систем и конструкций дома, услуги по управлению им, а также предоставляет коммунальные услуги лицам, пользующимся помещениями в жилом здании. Словом, занимается всем, что нужно для нормальной жизни дома. Работает управляющая организация по договору управления.

Ресурсоснабжающая организация – это организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов. То есть поставщик ресурсов. Такие организации превращают многоэтажный дом из бетонной коробки в по-настоящему жилое помещение, подключая его к электричеству, газу, воде, отоплению.

Товарищество собственников жилья – некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления и содержания общего имущества дома. Это некоммерческая организация, поэтому у неё нет цели извлечь выгоду, её задача – заниматься содержанием и ремонтом общего имущества дома, предоставлением коммунальных услуг. Следует отметить, что содержанием общего имущества ТСЖ может заниматься самостоятельно, имея в штате необходимых специалистов – сантехника, электрика, инженера, а может нанимать для этой цели управляющую или обслуживающую организацию. Стать членами ТСЖ могут только собственники жилья.

Исполнитель коммунальных услуг – организация или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Это компания или индивидуальный предприниматель, непосредственно предоставляющие коммунальные услуги в квартиры или другие помещения дома. До стен дома это делают ресурсоснабжающие организации. От границ дома до каждого потребителя услуги предоставляет управляющая компания.

Немалую роль в работе коммунального хозяйства играют и местные власти, и само государство. Подробно их функции и обязанности прописаны в статьях 12, 13, 14 Жилищного кодекса РФ.

В следующий раз в «Азбуке ЖКХ» поговорим о том, кто контролирует жилищно-коммунальное хозяйство, что это вообще такое – жилищные и коммунальные услуги, а также какие права и обязанности есть у собственника многоквартирного дома.

Ольга Балабанова