

Жилищный ликбез

# Школа грамотного потребителя

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

Продолжение.

Начало в № 3 от 16.01.2016 г.

**В новом году «ММ» открыл рубрику «Азбука ЖКХ», в которой мы стараемся доступно, простым языком рассказать обо всех тонкостях коммунального хозяйства, правах и обязанностях жильцов многоквартирных домов, управляющих компаний, алгоритме действий в разных ситуациях. В первом выпуске мы разобрали, какие заинтересованные стороны участвуют в сфере ЖКХ.**

## Кто контролирует коммунальное хозяйство?

Сфера ЖКХ касается каждого человека, поэтому нуждается в надзоре и контроле со стороны государства. Задача муниципальных органов власти – следить за выполнением законов и подзаконных актов. Поэтому именно туда нужно обращаться в случае нарушения прав собственников – некачественного оказания услуг, завышения тарифов.

В России существует трёхступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги. Первая – общественные и различные некоммерческие организации. К примеру, совет дома. Туда в первую очередь и нужно идти. Кроме того, существуют организации, защищающие права потребителей, разъясняющие права, осуществляющие общественный контроль.

Вторая ступень – управление ЖКХ администрации города. По умолчанию муниципальной жилищный контроль осуществляется в тех многоквартирных домах, где имеются помещения, находящиеся в муниципальной собственности. В ведении мэрии Магнитогорска – проведение анализа деятельности муниципальных жилищно-коммунальных предприятий с целью выявления и ликвидации нерациональных и необоснованных затрат, контроль соблюдения нормативно-технических требований к содержанию и использованию жилья и объектов коммунальной инфраструктуры, объёма и качества предоставляемых жилищно-коммунальных услуг, выдача разрешений на вырубку зелёных насаждений.

Третья ступень – это жилищная инспекция, осуществляющая государственный жилищный надзор и лицензионный контроль. С 1 мая 2015 года все управляющие компании обязаны иметь лицензию на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами.

Магнитогорский территориальный отдел жилищной инспекции расположен по адресу: улица Советской Армии, 43. Телефон 31-92-44. На сайте ведомства есть интернет-приёмная.

В её ведении контроль за соблюдением правил содержания общего имущества собственников, контроль за соответствием качества

объёма и порядка предоставления коммунальных услуг – отопление, электро-, водо-, газоснабжение, водоотведение – установленными требованиями законодательства. Жилищная инспекция контролирует подготовку жилфонда к сезонной эксплуатации, следит за соблюдением порядка перевода жилых помещений в нежилые. Если ваша управляющая компания не справляется со своими обязанностями, если наступили холода, а в вашем доме до сих пор не включили батареи, если напор воды в кране постоянно слабый, а коммунальщики не спешат исправить эту ситуацию – вам прямая дорога в жилищную инспекцию. Координацию деятельности органов государственного жилищного надзора и органов муниципального

жилищного контроля осуществляет главный государственный жилищный инспектор РФ.

Тарифы на коммунальные услуги регулируются уполномоченным органом государственной власти субъекта РФ. В Челябинской области это государственный комитет «Единый тарифный орган». В эту организацию можно обращаться за пояснением структуры тарифа. Если, к примеру, вы обнаружили расхождение между установленным тарифом на конкретный вид ресурса в области и в вашей квартире.

## Жилищные и коммунальные услуги

Сфера ЖКХ предоставляет собственникам два вида услуг. Жилищные включают в себя всё, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Конкретный перечень есть в договоре, заключённом с управляющей компанией. К жилищным услугам, к примеру, относятся содержание и ремонт общего имущества: осмотр и выявление повреждений и нарушений, санитарное содержание – услуги дворника, уборка подъездов, их дезинсекция и дератизация, прочистка мусоропроводов.

В 2015 году в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, в результате которых плата за содержание общего имущества с апреля 2016 года будет включать также плату за коммунальные услуги, потребляемые в процессе использования общего имущества в многоквартирном доме. Рассчитывается такая плата исходя из величины потребления, рассчитанной по нормативу.

К жилищным услугам относится управление общим имуществом и общими денежными средствами: приём, хранение и передача технической документации, ведение электронного паспорта дома.

Ответственность за надлежащее оказание жилищных услуг в отношении многоквартирного дома в первую очередь несут сами собственники помещений. Они вправе выбрать один из трёх способов управления своим домом, тем самым обеспечив квалифицированное предоставление жилищных услуг выбранной организацией. Это может быть управляющая организация, товарищество собственников жилья либо лицо, которое выбрано собственниками, реализовавшими в своем доме непосредственное управление.

Коммунальных услуг всего шесть: горячее водоснабжение, холодное

водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение и отопление.

За поставку коммунального ресурса до границы многоквартирного дома всегда отвечает ресурсоснабжающая организация. В границах дома ответственность за неё несет исполнитель – управляющая организация или ТСЖ при наличии у них заключённого с ресурсоснабжающей организацией договора поставки коммунального ресурса.

Нередки случаи, когда ресурсоснабжающие организации предоставляют коммунальные услуги собственникам напрямую, без посредников. И отвечают за качество до конечного потребителя.

## Права и обязанности собственников

Собственник жилья – это его хозяин, владелец. При этом нужно чётко понимать разницу между собственником и жильцом. Жильцами могут являться не только собственники, но члены их семей, а также наниматели помещений в доме.

Собственник – это владелец квартиры, который имеет право сдавать её внаём, продать, подарить, завещать. Однако надо понимать, что квартира – это не дом в деревне, она окружена такими же квартирами с собственниками, поэтому распоряжаться своей квартирой каждый владелец имеет право только таким образом, чтобы не нарушить законные права и интересы соседей.

В многоквартирном доме существуют два вида имущества: личное и общее. Если с содержанием личного вопросов обычно не возникает, то по общему их немало. Есть ещё один вид имущества, но он касается коммунальных квартир – это общее имущество в коммунальной квартире – кухня, коридор, санузел.

## Общее имущество многоквартирного дома

По Жилищному кодексу РФ к общему имуществу дома относятся: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и вентиляционные шахты, технический этаж, где размещается инженерное оборудование. В некоторых домах имеются помещения социально-бытового назначения – колясочная, комната отдыха, спортзал, которыми могут пользоваться все жильцы. Если же в вашем доме на первом этаже кто-то выкупил две квартиры и перестроил их под платный спортзал, это уже не общее имущество – у них есть собственник. Общим имуществом является крыша, ограждающие не-

сущие и несущие конструкции дома – стены. Кроме того, в соответствии с данным принципом к общему имуществу относится балконная плита, а всё остальное – парапет, застеклённая часть, козырёк – личное имущество собственника.

Принцип, по которому объекты причисляются к общему имуществу: они предназначены для обслуживания более одной квартиры или же являются ограждающими конструкциями.

К общему имуществу относится технический подвал, поскольку служит для вентиляции подпольного пространства под помещениями первого этажа, а также для размещения инженерного оборудования и коммунальных сетей дома. Общий и земельный участок у дома – территория, предназначенная для эксплуатации и обслуживания жилого здания. На земельном участке располагаются дом, элементы благоустройства – площадки для сушки белья, чистки ковров, отдыха взрослых, детские игровые и спортивные площадки с озеленением и необходимым оборудованием.

Общим имуществом являются и другие, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства дома и расположенные на указанном земельном участке объекты – дополнительные строения. К примеру, собственный источник теплоснабжения вне здания, коллективные автостоянки, гаражи.

Общим имуществом не являются коммунальные сети, проходящие вне дома, а также муниципальные дороги. Трансформаторные подстанции, возведённые за счёт средств иного собственника, расположенные во дворах, также не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники дома обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом.

Инженерные коммуникации в многоквартирном доме признаются общим имуществом многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака: они должны обслуживать более одного помещения. Это могут быть система отопления со всеми устройствами, внутридомовая система водоснабжения со всеми устройствами: стояками, ответвлениями от них – до первого отключающего устройства. Кроме того, общим имуществом считаются: коллективные приборы учёта холодной и горячей воды и всё механическое, электрическое и прочее оборудование, расположенное на этих сетях, внутридомовые системы водоотведения, газоснабжения – до первых стыковых соединений, электроснабжения со всеми устройствами – до индивидуальных приборов учёта, внутридомовые информационно-коммуникационные сети.

Подготовила Ольга Балабанова

В России существует трёхступенчатая система контроля за работой организаций, предоставляющих жилищные и коммунальные услуги

### 1-Я СТУПЕНЬ



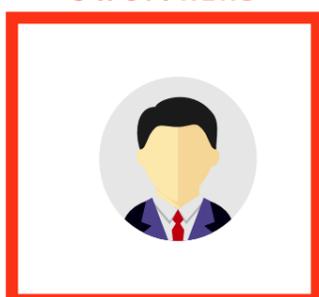
- 1 Совет дома
- 2 Общественный контроль
- 3 КЗПП

### 2-Я СТУПЕНЬ



- 1 Районная администрация
- 2 Городская администрация

### 3-Я СТУПЕНЬ



Жилинспекция

В составе балкона именно плита относится к общему имуществу. Содержание парапета, застеклённой части балкона и козырька собственник осуществляет самостоятельно, поскольку это его личное имущество



**ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКА**  
Ремонт и содержание являются обязанностью собственника помещения.

**ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО**  
Содержание и текущий ремонт входят в обязанности управляющей компании.