

Госдума

Коммунальные инициативы

Пятая часть законов, принимаемых депутатами страны, касается жилищно-коммунальной сферы.

Поставили на счётчик

Платить за содержание жилого помещения собственники теперь будут не по нормативу, а по общедомовому счётчику.

С 1 января 2017 года в плату за содержание жилого помещения включается плата за холодную воду, горячую воду, отведение сточных вод, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, которая ранее была включена в плату за коммунальные услуги. Согласно Жилищному кодексу, размер расходов граждан на оплату ОДН определяется исходя из нормативов потребления соответствующих коммунальных ресурсов, утверждаемых субъектами РФ по тарифам, действующим в регионах. При этом возникают случаи, когда фактическое потребление коммунальных ресурсов на ОДН оказывается значительно ниже установленного норматива. Наиболее высокие нормативы в сравнении с другими регионами действуют в ряде областей, в том числе и в Челябинской.

В связи с этим закон устанавливает, что при наличии общедомового прибора учёта размер расходов граждан и организаций на содержание общего имущества будет рассчитываться исходя из показаний счётчика.

Всему есть предел

Рост размера взносов на капремонт может быть ограничен.

В ходе осенней сессии Государственная Дума планирует продолжить работу над законопроектами о регулировании проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов и реновации.

Один из них – об ограничении роста платы за капремонт. Документом предлагается запретить установление минимального размера взноса на капитальный ремонт выше предельных индексов его изменения по субъектам РФ, которые определит правительство. На сегодня минимальный размер взноса утверждается в каждом субъекте страны. Таким образом, величина взносов варьируется от минимальных трёх рублей за квадратный метр в Санкт-Петербурге до максимальных семнадцати рублей за квадратный метр в Москве. В случае одобрения инициативы предельные индексы могут быть установлены на уровне индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги, которые во втором полугодии 2017 года составляют от трёх до семи процентов.

Реновацию — в регионы

Осенью депутаты также обсудят возможность проведения реновации не только в Москве, но и в других субъектах РФ.

На данный момент больше всего обращений по этому вопросу поступило в Государственную Думу из Санкт-Петербурга, Башкирии и Крыма. Комитет уже начал работу над проектом общего федерального закона о реновации. В нём будет рассмотрено предложение о проведении реновации не только путём сноса, но и с помощью реконструкции домов.

Будьте проще — и люди к вам потянутся

В Государственной Думе предложили упростить правила собраний собственников жилья.

Авторы инициативы предлагают узаконить так называемые конференции, проходящие в усечённом составе – при участии делегатов от каждого этажа, которые будут голосовать за соседей. Этих делегатов предлагается выбирать на полноценных собраниях собственников на срок от трёх до семи лет.

По действующим нормам, собрания могут быть признаны состоявшимися только в том случае, если на них пришло больше половины собственников жилья, что крайне затрудняет принятие решений.

Законопроект

Расчёты без посредников



Из архива «ММ», Андрей Серебряков

Мой дом — моя крепость

Ломать – не строить

Прежде чем менять планировку квартиры, подумайте о собственной безопасности и покое соседей



Из архива «ММ», Андрей Серебряков

В редакцию обратилась жительница одного из домов Ленинского района Татьяна. Она рассказала, что несколько дней дома невозможно было находиться из-за того, что соседи задумали ломать стены.

– Приходит время, когда хочется что-то изменить в квартире, – с пониманием говорит женщина. – Но нужно как-то ограничивать время работ, а главное – понимать, что делаешь. Безопасно ли то, что они ломают? Пробовала выяснить, есть ли разрешение на перепланировку, – не отвечают.



Помогите разобраться, какие у соседей

в таких случаях есть права и как должны действовать жильцы, затеявая ремонт

Перепланировку квартиры, когда сносятся, устанавливаются стены, необходимо согласовывать с контролирующими жилищными организациями. Если изменение пространства жилого помещения проведено без разрешения, оно незаконно. За незаконную перепланировку квартиры в многоквартирном доме для собственников предусмотрен

административный штраф – от 2000 до 2500 рублей или предупреждение. Уплата штрафа не освобождает от обязанности узаконить самовольный ремонт или привести жильё в первоначальный вид. Штрафы небольшие, но последнее время поговаривают об их увеличении. Тем более что первый шаг к законодательным изменениям в этом вопросе уже сделан: группа депутатов Государственной Думы выступила с инициативой ужесточить ответственность за самовольную перепланировку – изменение конфигурации жилого помещения, а также установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующих внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Штраф может быть наложен представителем жилищной инспекции территориального района. Сотрудники этой организации обязаны реагировать на каждое сообщение о самовольных постройках и ремонтах. Узнать о том, что собственник не согласовал перепланировку, в инспекции могут по сообщению соседей или заявлению управляющей компании, а также из других источников – анонимных обращений, сообщений участкового полиции. Заявление, устное или письменное, может содержать лишь просьбу проверки на предмет законности проведённых ремонтных работ – инспектор обязан среагировать, лично

посетить квартиру, поскольку речь идёт о безопасности людей.

Если в жилищной инспекции не отреагировали должным образом на обращение по поводу незаконной перепланировки, нужно идти в прокуратуру. Написать заявление, в котором попросить проверить законность действий сотрудников жилищной инспекции, а также проводимых в квартире многоквартирного дома ремонтных работ.

Стоит отметить, что законность перепланировки, если таковая была выполнена, нужно проверять и при покупке квартиры. Приобретение жилья с незаконным сносом или перестановкой стен и проёмов грозит, как минимум, существенными финансовыми тратами. Именно приобретателю, как новому собственнику, придётся пройти разрешительную процедуру. Если речь идёт о намеренной сделке по приобретению именно такой квартиры, то лучше подстраховаться и накануне продажи пригласить на осмотр жилья специалиста, который скажет, можно ли вообще узаконить произведённые изменения в будущем. Если же вы всё-таки купили квартиру с незаконной перепланировкой и не знали об этом, можно взыскать через суд расходы на узаконение с прежнего владельца, поскольку он не поставил вас в известность о существенных условиях договора купли-продажи.

Подготовила Ольга Балабанова

Договоры по обеспечению коммунальными услугами будут заключаться напрямую между собственниками и поставщиками.

По законопроекту, внесённому на рассмотрение в Государственную Думу, предполагается, что договоры горячего и холодного водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, теплоснабжения, а также договоры на оказание услуг по обращению с твёрдыми коммунальными отходами будут заключаться между каждым собственником многоквартирного дома и ресурсоснабжающей организацией либо региональным оператором.

Такой порядок снабжения коммунальными ресурсами станет применим в случае, если дом обслуживает управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищный или

специализированный потребительский кооператив. Решение о переходе на новую схему расчётов должно будет принять общее собрание жильцов дома. Прямое взаимодействие между жильцами и поставщиками услуг также будет иметь место, если управляющая компания в течение двух месяцев накопит перед ресурсниками задолженность за оказанные услуги. Задолженность должна быть признанной управляющей компанией или подтверждённой решением суда.

Планируется, что собственник жилья и ресурсоснабжающая организация смогут заключить типового договор на неопределённый срок.

Напомним, что сегодня управляющая компания, ТСЖ или кооператив, как правило, выступают в качестве посредника между жильцом и поставщиком коммунальных услуг. По мнению авторов инициативы, необходимо изменить

действующую систему отношений по снабжению многоквартирных домов коммунальными ресурсами в связи с тем, что жильцы могут предъявлять к лицам, управляющим домом, претензии относительно качества услуг, а поставщики – требовать от них же оплаты за коммунальные ресурсы. Инициаторы считают, что в связи с этим управляющие компании, ТСЖ и кооперативы, с одной стороны, выполняют несвойственную им функцию, так как отвечают за надлежащее состояние инженерных сетей, а не за поставку воды, газа и тепла и не получают вознаграждения за это. С другой стороны, лицам, управляющим домом, приходится изыскивать дополнительные средства для покрытия долгов жильцов. Всё это негативно влияет на качество предоставления коммунальных услуг и на финансовое состояние управляющих организаций.