**Какие способы управления многоквартирным домом существуют?**

Жилищный Кодекс Российской Федерации предлагает три способа управления многоквартирным домом:

* управляющая организация;
* товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив;
* непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме.

**Что является объектом управления в многоквартирном доме?**

Управлению в многоквартирном доме подлежит общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, включая придомовую территорию.

**Как выбрать способ управления многоквартирным домом?**

Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

**Как принять решение об изменении способа управления МКД?**

Собственники помещений в многоквартирном доме в любое время на общем собрании вправе принять решение об изменении способа управления домом, а также отказаться в одностороннем порядке от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условий такого договора, после чего принять решение о выборе иной управляющей организации.

**Что такое управляющая организация?**

Управляющая организация – организация, уполномоченная собственниками помещений в многоквартирном доме управлять жилищным фондом с целью его надлежащего использования и обслуживания, а также обеспечения потребителей жилищно-коммунальными услугами.

**Может ли управляющая организация по собственной инициативе провести общее собрание собственников?**

Управляющая организация в ряде важных ситуаций обязана проинформировать собственников о необходимости проведения общего собрания. Например, если выявлена необходимость проведения текущего  ремонта, если необходимо отчитаться перед собственниками за работу. Инициировать общее собрание собственников в многоквартирном доме должен кто-нибудь из собственников или его законный представитель.

**Что такое договор управления многоквартирным домом?**

Когда в качестве способа управления выбрана управляющая организация, договор управления многоквартирным домом заключается в письменной форме, с одной стороны, управляющей организацией и, с другой стороны, собственниками помещений в многоквартирном доме. Согласно этому договору управляющая организация в течение срока, указанного в договоре, за плату выполняет работы и оказывает услуги, связанные с надлежащим содержанием, эксплуатацией, ремонтом общего имущества многоквартирного дома, благоустройством земельного участка, на котором расположен дом, а также предоставлением коммунальных услуг собственникам помещений.

**Обязательно ли заключать договор управления между управляющей организацией и каждым собственником?**

Договор управления должен быть заключен с каждым собственником. Отказ собственника от подписания договора не является основанием для неоплаты услуг выбранной управляющей организации. Договор управления заключается на одинаковых для всех условиях, которые утверждены решением общего собрания собственников или указаны в конкурсной документации.

**На какой срок может быть заключен договор управления многоквартирным домом?**

Договор управления многоквартирным домом заключается на срок не менее чем один год и не более чем пять лет, а в случае, если договор управления заключен на основании результатов проведенного открытого конкурса по отбору управляющей организации, на срок не менее чем один год и не более чем три года.

**Что должно быть указано в договоре управления многоквартирным домом?**

В договоре управления многоквартирным домом должны быть указаны:

1. состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
2. перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
3. порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
4. порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

**Обязана ли управляющая организация отчитываться перед собственниками помещений о своей деятельности по управлению многоквартирным домом?**

Да. Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам отчет о выполнении договора управления за предыдущий год.

**Кто утверждает формы отчетности управляющей организации и периодичность ее представления?**

Формы отчетности и периодичность ее представления должны утвердить собственники помещений многоквартирного дома на общем собрании и закрепить их в договоре управления многоквартирным домом.

**Что такое непосредственное управление многоквартирным домом?**

Непосредственное управление – это управление без посредников, самостоятельно. При таком способе каждый из собственников самостоятельно заключает договоры на поставку тепла, электроэнергии, воды, газа и водоотведение. Договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме собственники помещений заключают на основании решений общего собрания. От имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников помещений или иное лицо, имеющее доверенность в письменной форме, выданную ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.

**В чем отличие управляющей организации и обслуживающей организации?**

Управляющая компания несет ответственность перед собственниками помещений МКД за оказание услуг и выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме. Управляющая организация предоставляет коммунальную услугу, получает плату за коммунальную услугу, осуществляет расчет за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг, с лицами, с которыми управляющей организацией заключены договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения. Обслуживающая организация выполняет работы, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома.

**Что такое ТСЖ?**

Товариществом собственников жилья признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме (нескольких домах) для совместного управления общим имуществом в многоквартирном доме (нескольких домах).

**ТСЖ может быть создано в любом доме?**

ТСЖ может быть образовано в любом многоквартирном доме. При этом для управления МКД может быть создано только одно ТСЖ, так как собственники помещений могут выбрать только один способ управления МКД.

**ТСЖ может быть создано для управления несколькими МКД?**

Объектом управления ТСЖ могут быть несколько домов, которые объединены единым земельным участком, граничащими земельными участками или иным общим имуществом (инженерные коммуникации). Причем это общее имущество должно быть предназначено для обслуживания только этих нескольких домов.

**Кто принимает решение о создании ТСЖ?**

Решение о создании ТСЖ и утверждении его устава принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в доме, обладающие более чем 50% голосов.

**Как стать членом ТСЖ?**

Для того, чтобы стать членом ТСЖ, собственнику квартиры достаточно подать заявление о приеме его в товарищество. Лица, приобретающие помещения в МКД, в котором создано ТСЖ, вправе стать членами товарищества после возникновения у них права собственности на помещения. Членство в ТСЖ прекращается с момента подачи заявления о выходе из числа членов товарищества или с момента прекращения права собственности на помещение в МКД.

**Все собственники помещений в МКД должны быть членами ТСЖ?**

Быть членом ТСЖ собственнику не обязательно. Однако только члены ТСЖ могут принимать участие в общем собрании, решения которого для них обязательны.

**Кто осуществляет управление ТСЖ?**

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества.

**Кто избирает состав правления ТСЖ?**

Состав правления избирается общим собранием собственников из числа жителей дома на срок, установленный уставом ТСЖ.

**Что дает гражданам образование ТСЖ?**

Прежде всего, то, что все платежи жителей, проживающих в МКД, аккумулируются на расчетном счете образованного ТСЖ и, соответственно, расходуются только на содержание и эксплуатацию конкретного дома. ТСЖ может выбрать подрядчика, предложившего более дешевые, но в то же время качественные услуги.

**В какой срок управляющая организация должна передать техническую документацию на многоквартирный дом при изменении способа управления многоквартирным домом?**

Действующая управляющая организация за 30 дней до прекращения договора управления обязана передать техническую документацию на многоквартирный дом и иные, связанные с управлением домом документы, вновь выбранной управляющей организации, ТСЖ, жилищному кооперативу, иному специализированному потребительскому кооперативу, а в случае непосредственного управления домом собственниками помещений – одному из собственников.

**Кто устанавливает тариф на содержание и ремонт жилья?**

В соответствии с действующим жилищным законодательством РФ размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма и договорам найма жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда устанавливается органом местного самоуправления. Для собственников жилых помещений в многоквартирном доме применяется размер платы за содержание и ремонт жилого помещения, определенный на общем собрании собственников помещений в таком доме.

**Какие виды жилых помещений существуют?**

К жилым помещениям относятся:

* жилой дом, часть жилого дома;
* квартира, часть квартиры;
* комната.

**Что такое квартира?**

Квартира — обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

**Что такое комната?**

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

**Чем жилой дом отличается от многоквартирного?**

Жилой дом — индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Многоквартирный дом – это такой дом, в котором более двух квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к дому, либо в помещения общего пользования. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений.

**Что такое домовладение?**

Домовладение — жилой дом (часть жилого дома) и примыкающие к нему и (или) отдельно стоящие на общем с жилым домом (частью жилого дома) земельном участке надворные постройки, например, гараж, баня, теплица, помещения для содержания домашнего скота и птицы, иные объекты.

**Что такое нежилое помещение в многоквартирном доме?**

Нежилое помещение в многоквартирном доме — помещение в многоквартирном доме, которое не является жилым помещением и общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме.

**Что такое коммунальные услуги?**

Коммунальные услуги – это:

* холодное и горячее водоснабжение;
* водоотведение;
* электроснабжение;
* газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);
* отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

**Кто должен оказывать коммунальные услуги?**

Коммунальные услуги должна оказывать либо управляющая организация, либо ТСЖ, либо иной специализированный кооператив, в зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом.

При выборе непосредственного способа управления многоквартирным домом, коммунальные услуги оказывают ресурсоснабжающие организации, к сетям которых присоединен жилой или многоквартирный дом.

**Обязательно ли заключение договора о предоставлении коммунальных услуг в письменной форме?**

Договор может быть заключен как в письменной  форме, так и путем совершения жителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги, например, оплата потребленных коммунальных ресурсов, или о фактическом потреблении таких услуг. Ни кому не может быть  отказано в предоставлении коммунальных услуг по причине отсутствия договора заключенного в письменной форме.

**В чем отличие общедомового и индивидуального прибора учета коммунальных ресурсов?**

Коллективный (общедомовой) прибор учёта позволяет определить объем коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

Индивидуальный прибор учёта позволяет установить количество коммунального ресурса, потребленного в конкретной квартире (или комнате), в жилом доме (части жилого дома) или домовладении.

**Какие приборы учета коммунальных ресурсов допускаются к использованию?**

К использованию допускаются приборы учета утвержденного типа и прошедшие поверку в соответствии с требованиями законодательства РФ об обеспечении единства измерений. Информация о соответствии прибора учета утвержденному типу, сведения о дате первичной поверки прибора учета и об установленном межповерочном интервале, а также требования к условиям эксплуатации прибора учета должны быть указаны в сопроводительных документах к прибору учета.

**Что такое ввод прибора учета в эксплуатацию?**

Ввод прибора учета в эксплуатацию – это его документальное оформление в качестве прибора учета, по показаниям которого в дальнейшем будет осуществляться расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителю.

**Когда необходимо осуществлять ввод прибора учета в эксплуатацию?**

После установки прибора учета, его ремонта, замены или поверки.

**Каким образом установленный прибор учета вводится в эксплуатацию?**

Потребитель должен направить заявку на ввод прибора в эксплуатацию исполнителю, осуществляющему подачу коммунального ресурса в жилое помещение (в зависимости от выбранного способа управления это может быть ресурсоснабжающая или управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив и др.).

**Что должно быть указано в заявке на ввод прибора в эксплуатацию?**

В заявке необходимо указать:

* сведения о себе — фамилию, имя, отчество, паспортные данные и контактный телефон;
* предполагаемую дату и время ввода прибора учета в эксплуатацию;
* тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;
* сведения об организации, которая производила монтаж прибора учета;
* показания прибора учета на момент его установки;
* дату следующей поверки.

К заявке следует приложить копию паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

**Может ли исполнитель отказать в воде прибора учета в эксплуатацию?**

Отказать в вводе исполнитель может, только если выявит несоответствие прибора установленным требованиям.

**В какой срок прибор учета должен быть введен в эксплуатацию?**

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки.

**С какого времени будут учитываться показания прибора учета, введенного в эксплуатацию?**

Расчет размера платы исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета осуществляется, начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию.

**За чей счет должны устанавливаться приборы учета коммунальных ресурсов?**

Затраты на приобретение и установку приборов учета должны нести собственники жилья. Если собственник до 1 июля 2012 года и в последующем не установил приборы учета, то это сделают ресурсоснабжающие организации. В таком случае собственники компенсируют затраты ресурсоснабжающей организации на приобретение и установку приборов учета равными долями в течение 5 лет, за исключением случая, если на общем собрании собственников помещений многоквартирного дома было принято решение об оплате единовременно или с меньшим периодом рассрочки. Учитывая, что общедомовой прибор учета относится к общему имуществу многоквартирного дома, то затраты на его приобретение и установку распределяются между собственниками пропорционально их долям в общем имуществе.

**Взимается ли плата за опломбирование прибора учета?**

Установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

**Кто должен следить за сроком поверки прибора учета?**

Следить за своевременным проведением поверок приборов учета обязаны собственники (наниматели) жилого помещения. Это касается и состояния и исправности индивидуальных приборов учетов.

**За чей счет осуществляется поверка прибора учета коммунальных ресурсов?**

Поверка прибора учета коммунальных ресурсов осуществляется за счет собственных средств собственника (нанимателя) жилого помещения, за исключением случаев, когда в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, предусмотрена обязанность исполнителя осуществлять техническое обслуживание таких приборов учета, а также направлять исполнителю копию свидетельства о поверке или иного документа, удостоверяющего результаты поверки прибора учета, осуществленной в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

**Как определяется плата за коммунальные услуги?**

Плата за каждую коммунальную услугу определяется путем умножения тарифа на коммунальную услугу на объем ее потребления, который, в свою очередь, определяется по показаниям прибора учета или нормативам потребления коммунальной услуги.

**Что такое норматив потребления коммунальной услуги, и в каком случае он применяется?**

Норматив потребления коммунальной услуги — количественный показатель объема потребления коммунального ресурса, применяемый для расчета размера платы за коммунальную услугу при отсутствии приборов учета.

**Кто утверждает норматив потребления коммунальной услуги в Вологодской области?**

Норматив потребления коммунальной услуги утверждает Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования области.

**Кто устанавливает тариф на коммунальную услугу в Вологодской области?**

Тарифы на горячую и холодную воду, водоотведение, тепловую и электрическую энергию устанавливает  Департамент топливно-энергетического комплекса и тарифного регулирования области.

**Почему мне предъявляется плата за канализацию? Я уже заплатил за воду!**

Водоснабжение и водоотведение – это разные технологические процессы.

Холодное водоснабжение включает в себя: подъем воды, ее очистку и транспортирование, а горячее водоснабжение – еще и нагрев воды.

Водоотведение (канализация) включает в себя: прием и транспортирование (перекачку) стоков, очистку стоков и утилизацию сточной жидкости, утилизацию осадка и его захоронение.

Поэтому водоснабжение и водоотведение являются разными коммунальными услугами и оплачиваются отдельно.

**Как определяется размер платы за водоотведение?**

Размер платы за водоотведение рассчитывается исходя из суммарного объема потребленных холодной воды и горячей воды, определенных по показаниям индивидуальных или общих (квартирных) приборов учета холодной и горячей воды.

**Взимается ли плата за горячее водоснабжение при отсутствии централизованного горячего водоснабжения?**

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения и использовании для обеспечения потребности в горячем водоснабжении нагревательного оборудования, установленного в жилом помещении, плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению не взимается. В этом случае объем холодной воды, а также электрической энергии, газа, тепловой энергии, используемых для подогрева холодной воды, оплачивается потребителем в составе платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению и теплоснабжению.

**В каком случае гражданин считается временно проживающим в квартире?**

Если он фактически проживает в этом жилом помещении более 5 дней подряд.

**Как производится начисление за коммунальные услуги, если в квартире есть временно проживающие граждане?**

Если квартира не оборудована индивидуальным прибором учета горячей воды,  холодной воды, электрической энергии, то размер платы за соответствующий вид коммунальной услуги рассчитывается исходя из числа постоянно и временно проживающих граждан.

**Как определяется размер платы за коммунальную услугу, если житель не передал в установленные сроки показания прибора учета?**

Плата определяется исходя из рассчитанного среднемесячного объема потребления коммунального ресурса потребителем, определенного по показаниям индивидуального или общего (квартирного) прибора учета за период не менее 6 месяцев (для отопления — исходя из среднемесячного за отопительный период объема потребления), а если период работы прибора учета составил меньше 6 месяцев, — то за фактический период работы прибора учета, но не менее 3 месяцев (для отопления — не менее 3 месяцев отопительного периода).

**Если при проведении проверки будет установлено, что гражданин не правильно передал данные прибора учета?**

Должен быть произведен перерасчет размера платы за коммунальную услугу.  Излишне уплаченные потребителем суммы подлежат зачету при оплате будущих расчетных периодов.

**В какой срок и как исполнитель (в зависимости от выбранного способа управления это может быть ресурсоснабжающая или управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив и др.) должен довести до потребителя информацию об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг?**

Информация об изменении тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг доводится исполнителем до потребителя в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, если иной срок не установлен договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг.

**В каком случае потребитель имеет право получить рассрочку внесения платы за коммунальную услугу?**

Если начисленный размер платы за коммунальную услугу в каком-либо расчетном периоде превысит более чем на 25% размер платы за коммунальную услугу, начисленный за аналогичный расчетный период прошлого года.

**На каких условиях предоставляется рассрочка внесения платы за коммунальную услугу?**

Рассрочка предоставляется на условиях внесения платы за коммунальную услугу равными долями в течение 12 месяцев, включая месяц, начиная с которого предоставляется рассрочка, и взимания за предоставленную рассрочку процентов, размер которых не может быть выше, чем увеличенный на 3% размер ставки рефинансирования Центрального банка РФ, действующей на день предоставления рассрочки.

**Что такое «временное отсутствие потребителя в жилом помещении»?**

Более 5 полных календарных дней подряд.

**Производится ли перерасчет платы за услуги при временном отсутствии проживающего?**

При временном отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений. Перерасчет размера платы производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

**Что необходимо сделать для оформления перерасчета платы при временном отсутствии проживающего?**

Необходимо направить исполнителю (в зависимости от выбранного способа управления это может быть ресурсоснабжающая или управляющая организация, ТСЖ, жилищный кооператив и др.) письменное заявление о перерасчете размера платы за коммунальные услуги.

**Что должно быть указано в заявлении о перерасчете размера платы за коммунальные услуги?**

В заявлении указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении. К заявлению должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

**В каких случаях перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления подтверждающих документов?**

В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия.

**Что такое общее имущество?**

К такому имуществу относятся помещения в МКД, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в этом доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные объекты вне дома, расположенные на указанном земельном участке и предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, включая трансформаторные подстанции, тепловые пункты, предназначенные для обслуживания одного МКД, коллективные автостоянки, гаражи, детские и спортивные площадки, расположенные в границах земельного участка, на котором находится дом. Кроме того, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения,  газоснабжения, внутридомовая система отопления, внутридомовая система электроснабжения. При этом внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, входящих в состав общего имущества, является внешняя граница стены МКД.

**Что такое места общего пользования?**

Это помещения в многоквартирном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного жилого и (или) нежилого помещения в этом многоквартирном доме. В том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, колясочные, чердаки, технические этажи и технические подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения в многоквартирном доме оборудование (включая котельные, бойлерные, элеваторные узлы и другое инженерное оборудование).