



ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ  
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ  
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»



ПРИ ПОДДЕРЖКЕ  
**ФОНДА  
ПРЕЗИДЕНТСКИХ  
ГРАНТОВ**

# В ПОМОЩЬ МОЛОДОМУ СОБСТВЕННИКУ ЖИЛЬЯ

СПРАВОЧНОЕ ПОСОБИЕ



В помощь молодому собственнику жилья, справочное пособие, - г. Ижевск, 32 стр., 2023 год.

### АННОТАЦИЯ

В настоящем справочном пособии содержится информация о предоставлении жилищно-коммунальных услуг, которая востребована молодыми собственниками жилья и теми, кто только планирует приобрести квартиру. Специфические темы раскрыты простым и понятным для молодежи языком с опорой на существующие нормативные акты в сфере ЖКХ. Настоящий материал поможет читающим сориентироваться в вопросах содержания общедомового имущества, управления многоквартирными домами и предоставления коммунальных услуг.

Тираж 200 экз. Для бесплатного распространения.

Справочное пособие подготовлено в рамках проекта «Школа молодого собственника жилья», который реализуется Общественной организацией потребителей услуг ЖКХ «Объединение советов домов Удмуртской Республики» при поддержке Фонда Президентских грантов».

## Содержание

Введение.....	4
Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме.....	5
Алгоритм действий при затоплении квартиры.....	7
Полномочия совета многоквартирного дома. Роль председателя совета многоквартирного дома.....	12
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.....	15
Способы управления многоквартирным домом.....	21
Содержание жилья: что должны делать управляющая компания и ТСЖ.....	25
Контроль за деятельностью управляющей организации.....	28
Плата за содержание общедомового имущества и управление многоквартирным домом.....	29

## Введение

Кто-то проживает в индивидуальном жилом доме, а кто-то в квартире многоквартирного дома. И в первом, и во втором случае жилье необходимо содержать, иначе оно ветшает, приходит в негодность, и в нем становится невозможно и опасно жить. В первом случае содержание жилья может осуществляться хозяином дома самостоятельно, поскольку им, как правило, владеет либо один собственник, либо несколько связанных между собой родственными отношениями людей. Во втором случае, чтобы обеспечить проживание большого числа людей в многоквартирном доме, необходимо наличие подъездов, лестничных клеток, лифтов и других элементов, являющихся общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме, которые нужно содержать в надлежащем техническом состоянии. Для того, чтобы обеспечивать надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме и централизованное предоставление коммунальных услуг в многоквартирных и индивидуальных жилых домах, существует сфера жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Необходимость объяснять предмет деятельности жилищно-коммунального хозяйства связана с тем, что большинство собственников и нанимателей жилья на сегодняшний день имеют о нем, к сожалению, смутное представление. Среднестатистический житель многоквартирного дома и по сей день считает, что все то, что расположено за его квартирой (подъезд, лифт, двор), является заботой публичной власти, но никак не владельцев квартир в этом доме. 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. Особенно это актуально для молодых собственников жилья и жителей многоквартирных домов, которые только планируют приобрести квартиру.

## Общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме

Как указывалось во введении, общедомовое имущество – это такие конструкции и элементы дома, которые необходимы, чтобы в нем могли проживать все жильцы квартир. Объекты общего имущества перечислены в статье 36 Жилищного кодекса РФ и Правилах содержания общего имущества, которые утверждены постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491. К таким объектам, например, относятся:

- крыша дома,
- чердак,
- подвал,
- ограждающие стены,
- подъезды, коридоры
- лифтовые и вентиляционные шахты,
- лифты,
- общедомовой земельный участок с постройками (парковки, детские площадки и т.д.)
- общедомовое инженерное оборудование: трубы водоснабжения, канализации, отопления, которые доставляют коммунальные услуги в квартиры, электропроводка и тому подобное. Однако инженерные системы не полностью являются общим имуществом собственников. Существуют границы, которые разделяет личное и общедомовое оборудование. Рассмотрим их на конкретных примерах.



Фото 1. Системы холодного и горячего водоснабжения. Стояки и отводы до первого отключающего вентиля (включая вентиль) в квартире - зона обще-

домового оборудования. За ее содержание отвечает управляющая организация или ТСЖ, смотря что выбрано в доме. После вентиля зона ответственности собственника квартиры. Он сам должен решать, когда и за какие средства проводить ремонт, он же будет отвечать в случае порыва на данном участке.

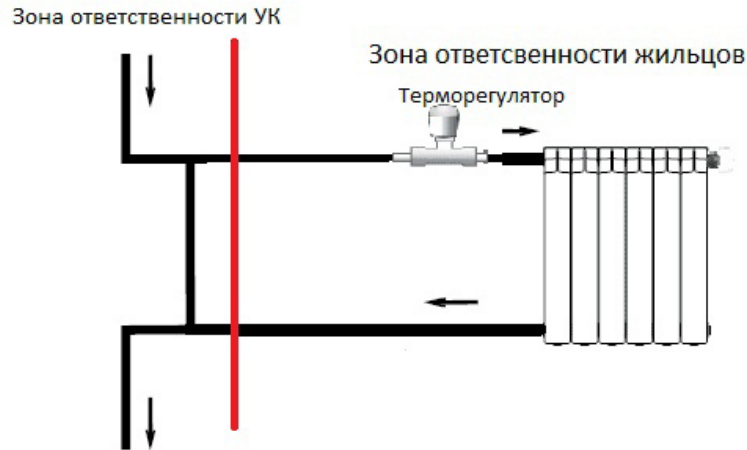


Рис. 1. Система отопления. При наличии 2х вентиля и перемычки, позволяющих снять радиатор без нарушения циркуляции в доме, трубопроводы до вентиля являются общедомовыми, отвечают за их содержание УК или ТСЖ, выбранные в доме. Дальше зона ответственности собственника квартиры, его личное имущество.

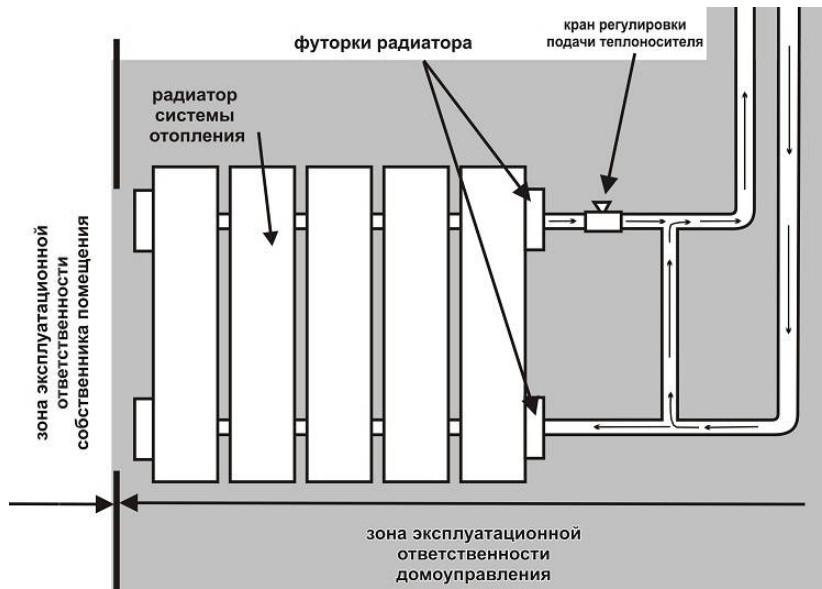


Рис. 2. Система отопления. При отсутствии у системы отопления 2х вентиля и перемычки, позволяющих снять радиатор без нарушения циркуляции, вся система в целом является общедомовым оборудованием и содержится силами УК или ТСЖ.

## Алгоритм действий при затоплении квартиры

Поскольку речь зашла об инженерном оборудовании, то логично рассмотреть порядок действий собственника жилья в случае, если его квартиру затопили соседи, или если он затопил жильцов этажом ниже. В обоих случаях необходимо представлять, что потребуется сделать, и кто будет отвечать за последствия.



Рассмотрим характер действий на каждом этапе приведенного алгоритма.

### Шаг 1. Обращение в аварийную службу управляющей организации

Телефон аварийно-диспетчерской службы (АДС) своей компании можно найти на ее сайте в сети Интернет. Кроме того, он должен быть размещен на информационном стенде в подъезде многоквартирного дома.

Деятельность АДС детально регламентирована пунктами 9 – 17.4 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами,

утв. постановлением Правительства РФ от 15 мая 2013 г. N 416. В соответствии с ними аварийная служба обязана принимать звонки круглосуточно. Ответить на обращения собственника обязаны в течение 5 минут. Если заявитель не дозвонился, то в течение 10 минут ему обязаны перезвонить.

Полчаса с момента регистрации заявки отводится на локализацию аварий на внутридомовых системах холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления и электроснабжения. На ликвидацию засоров внутридомовой инженерной системы водоотведения (канализации) можно потратить два часа с момента регистрации заявки.

Локализация подразумевает пресечение аварийной ситуации, например, перекрытие воды в трубах, чтобы не допустить дальнейшего затопления. А вот ликвидация аварии должна быть произведена не позднее 3х дней с момента обращения. Засор мусоропровода устраняется за 2 часа после регистрации заявки, но не раньше 8 часов утра и не позднее 23 часов вечера при круглосуточном приеме заявок.

Помимо локализации и устранения аварийной ситуации сотрудник АДС должен зафиксировать произошедшую аварию путем составления акта. Также акт может быть составлен сотрудником управляющей организации в ближайшее рабочее время после произошедшей аварии.

## **Шаг 2. Составление акта о затоплении**

В акте необходимо указать на факт и причину причинения вреда имуществу собственника (например, «срыв крана в квартире № \_\_, расположенной этажом выше», или «свищ на стояке холодного водоснабжения» и т.д.). Форма акта о затоплении свободная. В том же самом или в отдельном акте необходимо отразить причиненные повреждения квартиры в результате затопления (например, «проведен осмотр квартиры № \_\_\_\_\_, размещенной на \_\_\_ этаже многоквартирного дома, выявлено следующее: кухня, площадь \_\_\_ кв.м., наблюдается отслоение керамической плитки, деформация линолеума» и т.д.). Для надежности в состав комиссии можно попросить войти двоих соседей, чьи квартиры не пострадали от затопления, – они будут считаться незаинтересованными лицами.

Очень важно успеть составить акт именно в момент причинения вреда, например, в момент, когда вода проникает в квартиру, или пока сохраняется сырость. Поэтому, если представители управляющей организации или ТСЖ предлагают повременить с составлением акта, поясняя, что позже можно увидеть больший объем повреждений, не стоит идти у них на поводу. Если вы уведомили указанные организации, но их сотрудники прийти к вам не спешат, тогда можете составить акт о затоплении самостоятельно, в присутствии председателя совета дома и нескольких незаинтересованных лиц. Также некоторые независимые экспертные организации предлагают услугу фиксации



повреждений (не путать с экспертизой). Их участие тоже может быть востребовано, поскольку грамотный эксперт более профессионально и точно опишет ситуацию в акте.

### Шаг 3. Определение виновного лица

Ниже в таблице приведены примеры ситуаций с заливами квартиры с указанием, к кому предъявлять требования о возмещении вреда.

Ситуация	Ответственный	Основание
Залив в результате течи стояка или с участка трубы на ответвлении от стояка до первого отключающего устройства (отсекающего вентиля) в квартире (включая вентиль)	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (указанное оборудование – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества на УК, ТСЖ)
Залив с крыши многоквартирного дома	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (крыша – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества на УК, ТСЖ)
Залив через межпанельные швы в стене многоквартирного дома или в результате потери стеной гидроизоляционных свойств	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (стена – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества на УК, ТСЖ)

Залив из канализации, в результате засора, образовавшегося в канализационном стояке	Управляющая организация, товарищество собственников жилья, ЖСК	Ст. 36 ЖК РФ (стояки канализации – общее имущество собственников помещений в МКД), ст. 161 ЖК РФ ч. 2.1. – 2.3. (возлагают ответственность за содержание общего имущества на УК, ТСЖ)
Залив в результате течи смесителя или течи на участке трубы после отсекающего вентиля в квартире в помещении находящимся в собственности.	Собственник помещения, в котором произошла течь	Ч. 4 ст. 30 ЖК РФ (собственник несет бремя содержания своего имущества и отвечает за его состояние)
Залив в результате течи смесителя или течи на участке трубы после отсекающего вентиля в квартире в помещении находящимся в пользовании по договору аренды	Арендатор помещения, если иного не оговорено в законе или договоре аренды	п. 2 ст. 616 ГК РФ (арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды).

#### Шаг 4. Оценка причиненного ущерба

Если договориться о стоимости причиненного ущерба с виновником не представляется возможным, то после высыхания отделки следует провести оценку причиненного ущерба. Услуги оценщика платные, но впоследствии эта сумма будет взыскана с причинителя вреда. Если изначально ясно, что договориться в досудебном порядке не получится, то можно не проводить досудебную оценку, а подать ходатайство о назначении судебной оценочной экспертизы в рамках судебного процесса.

Если виновником затопления является УК или ТСЖ, то первичную оценку могут произвести их специалисты. Если обозначенная сумма устроит

пострадавшую сторону, то далее ничего не потребуется, если нет, то оценка, выполненная специалистами УК, ТСЖ не отменяет возможности проведения независимой досудебной оценки или судебной оценочной экспертизы.

Принимая решение проводить досудебные исследования или ходатайствовать о назначении экспертизы в рамках судебного процесса, следует учитывать ряд моментов. Досудебные заключения специалистов позволяют заранее определить сумму ущерба и получить некоторую уверенность в том, что вы предъявляете требования действительному виновнику. Однако специалисты, проводящие досудебные исследования не предупреждаются судом об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения, поэтому если в суде какая-либо из сторон будет требовать проведения судебной экспертизы по вопросам, которые были предметом исследования в досудебном порядке, суд все равно такую экспертизу назначит, что приведет к росту судебных издержек по оплате данных услуг.

### **Шаг 5. Предъявление претензии виновному лицу**

Далее следует предъявить требования к лицу, ответственному за причинение вреда. На данный момент у пострадавшего на руках должны быть необходимые акты, фиксирующие факт и обстоятельства причинения вреда, а также заключение (отчет) об оценке стоимости восстановительного ремонта.

По результатам рассмотрения претензии заявителю может быть возмещен причиненный ущерб, а может быть отказано в этом. В последнем случае возможно обращение в суд.

### **Шаг 6. Обращение в суд**

Если для возмещения причиненного ущерба потребуется обращаться в суд, то целесообразно воспользоваться услугами квалифицированного юриста. Тем не менее, некоторое общее представление о том, на чем основывать свои требования необходимо иметь.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1064 Гражданского Кодекса РФ вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред.

Основанием гражданско-правовой ответственности, установленной статьей 1064 Гражданского кодекса (далее – ГК РФ), является правонарушение - противоправное, виновное действие (бездействие), нарушающее права других участников гражданских правоотношений. При этом для возложения на причинителя вреда имущественной ответственности необходимо установление совокупности следующих условий:

1. доказанность события затопления и наличие ущерба в результате него (доказывается актом);
2. доказанность размера причиненных убытков (доказывается актом и проведенной оценкой ущерба либо заключением судебной оценочной экспертизы);
3. установление виновности и противоправности поведения причинителя вреда (доказывается, посредством указания в акте или экспертном заключении на причинителя вреда и оснований для того, чтобы считать его таковым (см. таблицу выше));
4. наличие причинно-следственной связи между противоправными действиями (бездействием) причинителя вреда и возникшим ущербом (доказывается, посредством указания в акте или экспертном заключении на наличие такой связи, например, «залив помещения произошел в результате свища на стояке горячего водоснабжения в зоне эксплуатационной ответственности управляющей организации и т.д.»).

Ущерб в законодательстве также называется убытками. Убытки определяются в соответствии с правилами, предусмотренными ст. 15 ГК РФ. Согласно ст. 15 ГК РФ под убытками понимаются расходы, которые лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение его имущества (реальный ущерб). Норму об обязанности возмещения причиненных убытков также приводят в исковом заявлении. По сути, истец требует возмещения причиненных ему убытков.

Суд, оценив требования и возражения сторон примет итоговое решение.

## Полномочия совета многоквартирного дома. Роль председателя совета многоквартирного дома

На сегодняшний день управляющие и ресурсоснабжающие организации оказывают жилищно-коммунальные услуги, а собственники выступают заказчиками данных услуг и контролируют их предоставление. В данной системе рыночных отношений в сфере ЖКХ важнейшая роль отводится советам многоквартирных домов.

Дело в том, что собственники жилья в многоквартирных домах не могут следить за содержанием дома и предоставлением коммунальных услуг в индивидуальном порядке. Большая часть жителей многоэтажек просто живут своей жизнью: ходят на работу, отвозят детей в детские сады и школы, посещают досуговые мероприятия в выходные дни. Благодаря проводимой работе по ЖКХ-просвещению большая часть из них понимает, что нужно участвовать в общих собраниях собственников и голосовать по предложенным ключевым

вопросам содержания дома и его ремонта. Вместе с тем, они не имеют достаточного времени и сил для того, чтобы детально погружаться во все вопросы управления домом, формировать повестку дня общего собрания, контролировать ход ремонтных работ, решать вопросы фиксации некачественных услуг.

С этой целью статья 161.1. Жилищного Кодекса дает возможность избрать совет многоквартирного дома во главе с его председателем и поручить данному жилищному активу принятие решений по основным вопросам, связанным с судьбой многоквартирного дома. **Совет многоквартирного дома** – это выборный орган, состоящий из собственников помещений в многоквартирном доме, который принимает текущие решения по вопросам управления многоквартирным домом, его содержания и ремонта.

Совет многоквартирного дома может действовать только в конкретном многоквартирном доме. Выбрать один совет на два или три дома нельзя, это запрещено законом. А вот сколько человек должно входить в совет – это уже решают сами собственники. Как правило, в него созывают по одному-два представителя от подъезда. Избирается совет дома один раз в два года, но, если работает плохо, его можно переизбрать досрочно. Если срок полномочий совета дома истек, а общее собрание не принимает никаких решений о его переизбрании, то совет дома считается действующим на тот же срок и в том же составе.

Согласно части 5 статьи 161.1 Жилищного кодекса РФ совет многоквартирного дома:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;
- выносит на общее собрание обсуждение наиболее важные вопросы: какой ремонт требуется дому, каким образом проводить его текущее «обслуживание», как распорядиться землей во дворе и т. д.;
- предлагает жителям различные варианты управления домом, содержания и ремонта жилья;
- представляет собственникам заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на общем собрании;
- осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом;
- каждый год на общем собрании собственников совет МКД отчитывается о проделанной работе.

- принимает решение о проведении текущего ремонта в случаях, когда на это его уполномочило общее собрание собственников помещений.

Кроме совета, на общем собрании собственники могут выбрать еще и комиссию (их же имеет право созвать и совет многоквартирного дома), которые нужны для решения какого-либо конкретного вопроса. Например, в комиссию по благоустройству двора могут войти жители, которые хорошо разбираются в цветах, имеют опыт в проектировании и зонировании территории и т.д.

Координирует работу совета многоквартирного дома его председатель. Иногда его еще называют «старший по дому». Председателя совета многоквартирного дома избирают на общем собрании собственников из числа тех, кто является членом совета МКД.

Полномочия председателя совета многоквартирного дома закреплены в ч. 8 статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ. Председатель имеет право еще до общего собрания собственников вести переговоры с управляющей организацией о переходе дома под ее управление, об условиях договора, которые компания готова предложить. Результат своих переговоров председатель озвучивает на собрании, и собственники коллективно решают, соглашаться на предложенные условия или нет. Таким образом, без одобрения собрания заключить договор председатель не имеет права. Подробнее роль совета многоквартирного дома и его председателя на этапе заключения договора управления будет рассматриваться в соответствующем разделе справочного пособия.

Помимо заключения договора управления, председатель совета многоквартирного дома выполняет следующие функции:

- контролирует, насколько успешно управляющая компания справляется со своими обязанностями, подписывает акты приемки работ, нарушения периодичности исполнения услуг (например, в договоре оговорено, что мусор должен вывозиться ежедневно, а по факту машина приезжает три раза в неделю) и т. д.;
- если работы управляющей организацией выполняются плохо, направляет в органы местного самоуправления обращение о невыполнении управляющей компанией своих обязательств перед жильцами;
- на основании доверенности выступает в суде от имени собственников по делам, связанным с управлением многоквартирным домом, предоставлением коммунальных услуг;
- принимает решения по вопросам, которые переданы для решения председателю совета многоквартирного дома в соответствии с решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!**

*Вопрос: может ли входить в состав совета многоквартирного дома не собственник помещения либо лицо, которое будет действовать от имени собственника по доверенности?*

*Ответ: В силу прямого указания статьи 161.1. Жилищного кодекса РФ совет дома избирается из числа собственников помещений в доме, поэтому не собственник помещения избираться в совет многоквартирного дома не вправе. Работать в совете по доверенности также не получится, потому что полномочия члена совета дома неразрывно связаны именно с тем собственником, которого выбрали в совет на общем собрании. Такие полномочия нельзя передать по доверенности иному лицу в отличие от общих прав, свойственных любому человеку, например, права совершать сделки или получать денежные средства.*

## Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Главным органом, принимающим решение по всем основным вопросам в многоквартирном доме, является общее собрание собственников помещений в данном доме.

Решения, принятые на собрании, являются обязательными для всех собственников. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- принято решение о реконструкции дома, строительстве хозяйственных построек и других зданий, сооружений на земельном участке МКД (например, решение о строительстве детской площадки на земельном участке МКД);
- избран способ накопления средств на капитальный ремонт (общий счет регионального оператора или специальный счет) и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт (может быть больше установленного государством размера или равен ему);
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт;

- принято решение об использовании системы ГИС ЖКХ или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;
- принято решение о пределах использования земельного участка, на котором расположен дом (например, решение об ограничении въезда на земельный участок МКД только для собственников помещений и аварийных служб);
- принято решение о пользовании общим имуществом собственников МКД (например, о размещении рекламных конструкций на доме: баннеров, растяжек);
- избран способ управления домом (управляющая организация, товарищество собственников жилья или непосредственное управление (разрешено в домах менее 30 квартир));
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме (что ремонтировать, в какие сроки и за какую стоимость);
- принято решение о наделении совета дома полномочиями по решению вопросов текущего ремонта общего имущества (совет дома сможет сам решать эти вопросы);
- принято решение о благоустройстве земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (например, асфальтирование придомовой парковки, озеленение части территории);
- другие вопросы, предусмотренные Жилищным кодексом РФ.

### **ВАЖНО ЗНАТЬ!**

***Голосовать на общем собрании могут не только собственники, зарегистрировавшие свои права. Гражданин, принявший помещение от застройщика по акту приема-передачи также может принимать участие в голосовании, но только в течение года со дня выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию. Далее без регистрации права собственности голосовать на общих собраниях уже не получится.***



Общие собрания собственников бывают двух видов:

1. Годовое общее собрание – обязательное, собственники не имеют права отказаться от его проведения. А вот решать, в какие сроки его проводить, и какие вопросы на нем обсуждать – прерогатива инициаторов. Собственники помещений обязаны проводить годовое общее собрание в течение 2-го квартала года, следующего за отчетным. Иной срок может устанавливаться решением общего собрания собственников.

2. Внеочередное собрание – добровольное. В случае необходимости, инициировать его может любой собственник в данном многоквартирном доме. К примеру, молодые мамы могут решить, что им во дворе очень нужна детская площадка – и инициировать проведение собрания, чтобы обсудить, возможна ли ее установка. Или к председателю совета дома может обратиться фирма, с предложением разместить на стене дома рекламный баннер. Прежде чем дать положительный или отрицательный ответ, председатель должен провести голосование по данному вопросу. Собственник, который иницирует общее собрание, должен подготовить все необходимые документы для его проведения.

Процесс проведения общего собрания состоит из трех этапов:

1. Уведомление о собрании собственников помещений;
2. Проведение голосования;
3. Оформление результатов (протокола).

### **Уведомление о собрании**

Уведомление о проведении собрания согласно части 4 статьи 45 Жилищного кодекса должно быть доведено до сведения всех собственников одним из трех способов:

- заказным письмом с уведомлением о вручении;
- лично под расписку;
- путем размещения уведомления в общедоступном помещении многоквартирного дома.

Лично вручить уведомление проблематично, так как далеко не всех собственников получится найти и большинство из них откажется расписываться за получение. Отправлять заказным письмом с уведомлением о вручении очень дорого. А вот разместить уведомление в общедоступном месте – не проблема. Чаще всего для этой цели подходят стенды объявлений в подъездах на первых этажах.

## Голосование на собрании

Для того, чтобы решения собрания имели силу, в нем должны участвовать собственники, обладающие не менее чем 50 % голосов. Тогда можно сказать, что собрание имеет кворум. Для принятия некоторых (особых) решений требуется голосование собственников, обладающих не менее чем 2/3 голосов в многоквартирном доме. Такие случаи оговорены в ч. 1 ст. 46 Жилищного кодекса.

Голоса считаются по площади жилых и нежилых помещений. Общее количество квадратных метров в квартирах и нежилых помещениях – это общее количество голосов. Нужно пояснить, что под нежилыми помещениями понимается коммерческая недвижимость на 1-2 этажах. Например, офисы, магазины, спортзалы, парикмахерские и т.д. Места общего пользования (лестничные клетки, чердаки, подвалы, и т.д.) в эту площадь не входят. 1 голос равен 1 квадратному метру площади квартиры или нежилого помещения. То есть если у собственника квартиры 42 квадратных метра, у него 42 голоса. Если у него только  $\frac{1}{2}$  доля на эту квартиру, соответственно у него 21 голос – половина от 42.

Само голосование может проходить в трех формах: очной, заочной, очно-заочной. Форму необходимо заранее указывать в сообщении о проведении собрания и в дальнейшем в ходе собрания изменить нельзя. На практике провести собрание в очной форме можно только в условиях очень небольшого дома, потому что даже если в нем более 20 квартир собрать всех собственников в одном месте в определенное время практически нереально. Поэтому проводить собрание лучше всего в заочной или очно-заочной форме.

Независимо от формы собрания потребуются, чтобы каждый собственник жилья заполнил выданное ему письменное решение собственника. Это требование подпункта «ж» пункта 20 вышеупомянутого 44 приказа Минстроя РФ. Нужно особо подчеркнуть, что даже на очном собрании или на очной части очно-заочного голосования потребуются, чтобы каждый собственник заполнил письменное решение. Данное требование нужно соблюдать обязательно, поскольку при отсутствии письменного решения собственника считается, что он не голосовал. Практика проведения общих собраний показала, что руководствуясь подпунктом «а» пункта 13 Приказа № 44/пр в решении собственника, следует указывать:

1. Фамилия, имя, отчество собственника и при наличии его представителя;
2. Номер квартиры или помещения;
3. Площадь квартиры;
4. Доля на квартиру, если она находится в долевой собственности. Если квартира в общей совместной собственности, то голосовать может один из собственников за всю квартиру;
5. Реквизиты документа, удостоверяющего право собственности. Напри-

мер, свидетельство или выписка, а также реквизиты документа, удостоверяющего полномочия представителя при его наличии;

6. Вопросы повестки дня с вариантами голосования «За», «Против», «Воздержался»;

7. Указание на то, что заполнение решения является согласием лица на обработку персональных данных для целей проведения общего собрания собственников;

8. Подпись, расшифровка, дата заполнения.

По каждому вопросу повестки дня собственник отмечает один из трех вариантов ответа: за, против или воздержался. Иногда бывает так, что человек отмечает сразу два или три варианта по одному или нескольким вопросам. Можно ли рассматривать такое решение? Да, но только по тем вопросам, где отметка однозначная. По тем вопросам, где стоит несколько галочек и невозможно понять, что человек хотел ответить, решение не учитывается. Это же правило касается и различного рода исправлений в решении. По тем вопросам, где можно понять, за что проголосовал человек, решение учитывается, а по тем, где нет – нет.

За детей-собственников до 14 лет голосуют родители или иные законные представители (опекуны, попечители). Дети в возрасте от 14 до 18 лет голосуют самостоятельно с согласия родителей или законных представителей. То есть в этом случае решение должно содержать три подписи.

Заполнять решение собственник может не только лично, но и через представителя. Однако его полномочия должны быть подтверждены доверенностью. Если собственник - гражданин (физическое лицо), то доверенность должна быть нотариальная, если собственник – организация, то доверенность от организации за подписью руководителя и печатью организации. Нотариальные доверенности для голосования оформляются крайне редко. В основном доверенности используются при голосовании от имени организации. Нужно еще отметить, что каждая доверенность в оригинале должна быть приложена к протоколу общего собрания собственников. Это требование пункта 20 Приказа Минстроя № 44/пр.

### **Проведение собрания с помощью информационных систем**

Собрание по выбору совета многоквартирного дома можно провести с использованием различных информационных систем. Сегодня с уверенностью можно сказать, что за голосованием с использованием информационных систем будущее.

Преимущества такого формата очевидны:

- не нужно распечатывать кучу бюллетеней для голосования и самому

подсчитывать голоса по вопросам повестки дня – система все делает автоматически;

- каждый собственник квартиры может проголосовать в любое удобное для него время прямо из дома;
- в случае если есть жители, которые не могут проголосовать в электронной форме, можно собрать их голоса «по старинке», раздав им письменные бюллетени, а потом загрузить их в систему.

Кроме того, данный способ позволяет четко установить лицо, ответственное за проведение общего собрания, и исключает возможность подделки подписи собственника в решении или голосование от его имени посторонним лицом. Это достигается тем, что заполнить форму решения в системе может только собственник помещения, зарегистрированный в ней, так как только он знает пароль от своей учетной записи. Подделка решения, оформленного в письменной форме, также исключается, поскольку администратор собрания как ответственное лицо, просто не примет заполненный бюллетень ни от кого кроме собственника, который его подписал или его представителя по доверенности. Помимо этого, проведение общего собрания в электронной форме – это просто и удобно как для инициативной группы, так и для тех, кто принимает в нем участие.

Проведение собраний в электронной форме, например, с использованием системы ГИС ЖКХ возможно, даже если не собственники помещений в многоквартирном доме не зарегистрированы в данной системе. В этом случае те, кто не желает пользоваться компьютером, могут голосовать посредством заполнения письменных решений и передавать их администратору. Последний занесет данные решений собственников, голосующих в письменном виде, в систему. При подведении итогов их голоса будут считаться вместе.

### **Оформление результатов голосования**

После того, как голоса подсчитаны, необходимо оформить протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Он подписывается председателем, секретарем и членами счетной комиссии, а в случае, когда они не выбраны общим собранием инициатором голосования.

В соответствии с частью 1 статьи 46 Жилищного кодекса РФ в течение 10 дней с момента окончания голосования, собственники должны не только подготовить протокол общего собрания со всеми приложениями, но и передать его в управляющую организацию. Последняя, руководствуясь частью 1.1. статьи 46 Жилищного кодекса РФ, в течение 5 дней размещает скан-копии в ГИС ЖКХ и передает оригинал документов в жилищную инспекцию. Оригиналы хранятся там в течение не менее 3-х лет.

Согласно пункту 4 Приказа № 44/ПР в протоколе общего собрания собственников должны быть указаны:

- а) наименование документа;
- б) дата и номер протокола общего собрания;
- в) дата и место проведения общего собрания;
- г) заголовок к содержательной части протокола общего собрания;
- д) содержательная часть протокола общего собрания (решения принятые по повестке дня);
- е) информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если содержательная часть протокола общего собрания содержит указание на наличие приложений, к протоколу общего собрания прилагаются перечисленные в ней документы.

Подробные требования к составлению протокола общего собрания содержатся в Приказе Минстроя РФ от 28 января 2019 г. № 44/пр. При необходимости с текстом приказа можно ознакомиться самостоятельно.

### **ВАЖНО ПОМНИТЬ!**

*Протокол общего собрания собственников имеет статус официального документа. Подделка результатов голосования влечет за собой уголовную ответственность. Необходимо всячески избегать подделки результатов голосования и подписей собственников. За это установлена уголовная ответственность статьей 327 Уголовного кодекса РФ.*

## **Способы управления многоквартирным домом**

Как указывалось ранее, самостоятельно в хаотичном порядке управлять многоквартирным домом собственники не могут, поэтому самый главный вопрос, который предстоит решить собственникам помещений, это – каким способом будет управляться их дом. Напомним, таких вариантов три:

1. непосредственное управление самими собственниками (разрешено в домах до 30 квартир);

2. управление товариществом собственников жилья (ТСЖ), жилищным кооперативом (ЖК);
3. управление управляющей организацией.

Выбор способа управления многоквартирным домом – это основа, на которой затем будет выстраиваться вся дальнейшая система содержания, ремонта дома и предоставления коммунальных услуг. Прежде чем выносить на голосование тот или иной вариант, нужно очень внимательно просчитать все плюсы и минусы у каждого способа управления.

### **Непосредственное управление**

При непосредственном управлении собственники на общем собрании принимают решение с кем заключить договоры на оказание услуг и выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества. Это может быть организация, индивидуальный предприниматель или один из собственников жилья в доме. Главное, чтобы было выбрано ответственное лицо. При этом полномочия по управлению многоквартирным домом остаются у самих собственников – это значит, что они сами находят подрядчиков на выполнение работ, решают что, когда и за какие деньги ремонтировать или улучшать в доме.

### **Товарищество собственников жилья (товарищество собственников недвижимости)**

Товарищество собственников жилья (Товарищество собственников недвижимости) – это некоммерческая организация, объединение собственников жилья в доме, которое создается по решению общего собрания для содержания многоквартирного дома, управления им и предоставления коммунальных услуг.

ТСЖ – это организация, которая может решать поставленные перед ней задачи, нанимая работников в штат или заключая договоры на выполнение работ с подрядчиками. Товарищество необходимо зарегистрировать как юридическое лицо в налоговом органе. Делается это на основании решения общего собрания собственников лицом, которое уполномочено на это в протоколе.

Главные решения по смене руководства, утверждению сметы на содержание и управление многоквартирным домом принимаются на общем собрании членов ТСЖ. Руководство товариществом осуществляет Председатель ТСЖ, помогает ему в этом Правление. Помимо указанных лиц, собственники должны выбрать ревизора (ревизионную комиссию) Товарищества. Их задача контролировать сметы на выполнение работ, содержание жилья и другие финансовые документы.

Главная особенность ТСЖ в том, что создается оно практически всегда на один дом. Поэтому расценки за содержание жилья могут быть выше, чем в домах, которыми управляют компании. При этом, в товариществе нет других денег, кроме средств, уплаченных собственниками за жилищно-коммунальные услуги, поэтому если данные услуги предоставляются с нарушениями, то основной инструмент воздействия – это смена правления. Жалобы в надзорные органы могут повлечь за собой штрафы, которые придется оплачивать из средств собственников жилья. В связи с этим, данная мера реагирования нежелательна.

### Управление управляющей организацией

Это самый распространенный способ управления домами – все работы по содержанию и ремонту большинства многоэтажек в нашей стране проводятся специалистами УО. Управлять многоквартирными домами может не любая организация, а только та, у которой есть лицензия на право вести данную деятельность. Жилищный кодекс требует, чтобы управляющая компания выполняла абсолютно все работы, которые предусмотрены минимальным перечнем и заказаны ей собственниками по договору. При этом УК может нанимать другие подрядные организации, но всю ответственность за качество услуг несет именно она. Для того, чтобы начать работать с управляющей организацией, необходимо сначала заключить с ней договор управления.

Договор управления – это основной документ, регулирующий отношения между собственниками помещений и управляющей организацией. От его условий в значительной степени зависит как будет содержаться многоквартирный дом, предоставляться коммунальные услуги, а также в каком порядке будут проводиться ремонтные работы.

Договор управления заключается с управляющей организацией, имеющей лицензию на право управления многоквартирным домом в случаях:

1. Избрания управляющей организации и утверждения условий договора управления на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме (часть 1 статьи 162 Жилищного кодекса РФ). В этом случае договор заключается на срок от 1 года до 5 лет;
2. Победы в конкурсе на право управления многоквартирным домом, в случаях, когда собственники не смогли выбрать организацию на общем собрании собственников. По результатам конкурса договор заключается на срок от 1 года до 3 лет;
3. Сдачи вновь построенного дома в эксплуатацию. В новостройке первый договор управления заключается между застройщиком и управляющей организацией в течение 5 дней с момента ввода дома в эксплуатацию. Собственники в этом процессе не участвуют, поэтому срок действия такого договора

ограничен 3 месяцами. За это время собственники помещений должны провести общее собрание и выбрать управляющую организацию или муниципалитетом будет объявлен конкурс на право управления многоквартирным домом.

Согласно пункту 1 статьи 422 Гражданского кодекса РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующими в момент его заключения. Например, перечень услуг и работ по договору управления не может быть меньше, чем предусмотрено Минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденным постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. N 290.

Договор управления может быть прекращен:

1. По соглашению сторон;
2. В связи с истечением срока действия договора управления.

В последнем случае важно помнить содержание части 6 статьи 162 Жилищного кодекса РФ, согласно которой при отсутствии заявления одной из сторон о прекращении договора управления многоквартирным домом по окончании срока его действия такой договор считается продленным на тот же срок и на тех же условиях, какие были предусмотрены таким договором.

В договоре обычно прописывается за какое время до окончания срока действия одна сторона должна направить другой уведомление о прекращении договора. Обычно такой срок составляет 2-3 месяца. Если собственники помещений не желают продолжать работу с управляющей организацией, то совету дома потребуется вынести на общее собрание вопрос о прекращении договора управления и направлении уведомления в адрес управляющей организации. Сделать это нужно заранее, руководствуясь условиями договора.

Расторжение договора управления возможно:

1. По решению суда;
2. Если договор заключен по результатам конкурса, то собственники помещений имеют право отказаться от него по истечению каждого года с момента его заключения;
3. При изменении способа управления многоквартирным домом. Например, переход на управление товариществом собственников жилья;
4. На основании решения общего собрания собственников в случае нарушения управляющей организацией условий договора управления многоквартирным домом. При этом собственники обязаны выбрать новую управляющую организацию или принять решение о переходе дома под управление товариществом собственников жилья.



В последних трех случаях необходимо уведомить управляющую организацию, соответственно вместе с вопросами о расторжении договора и выборе новой компании или создании ТСЖ необходимо проследить, чтобы на голосование также был поставлен вопрос о поручении совету многоквартирного дома направления уведомления о расторжении договора управления.

При смене одной управляющей организации на другую чаще всего договор управления с прежней компанией расторгается по четвертому основанию. Нарушение условий договора управления со стороны прежней управляющей организации может быть доказано различными способами. Заявлениями и обращениями, оставленными без ответа, предписаниями и штрафами по результатам проверок жилищной инспекции. Но самым распространенным способом доказать нарушения в работе компании является наличие актов о ненадлежащем оказании услуг и выполнении работ. Акты составляются в порядке, предусмотренном:

- п. 16 Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 49.
- разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354.

## Содержание жилья: что должны делать управляющая компания и ТСЖ

Минимальный перечень работ, которые входят в понятие «содержание общего имущества», примерно выглядит таким образом:

1. Осмотр общего имущества – его проводят собственники помещений и представители управляющих компаний или ТСЖ, которые могут выявить возможные несоответствия, угрожающие жизни и здоровью жителей.
2. Осмотры и поддержание готовности внутридомовых систем холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения.
3. Поддержание температуры и влажности в подъездах, на лестничных клетках, чердаках и т. д. в соответствии с нормой. Сбивание сосулек и очистка скатной кровли от снега.
4. Уборка подъездов и дворов.
5. Вывоз мусора. УК или ТСЖ обязаны обустроить специальное место, куда

жители могли бы выбрасывать использованные ртутьсодержащие лампочки. Передавать их специальным организациям, которые имеют право утилизировать такого рода отходы, – тоже обязанность управляющих компаний.

6. Уход за деревьями, клумбами, кустарниками во дворе.
7. Работы по обеспечению требований пожарной безопасности.
8. Обеспечение устранения аварий на внутридомовых инженерных сетях.

Плата за содержание общего имущества включает в себя также плату за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Еще раз следует подчеркнуть, что приведенный список – это лишь минимальный набор обязательств УК и ТСЖ. Собственники помещений не имеют права заказывать управляющей компании объем работ меньше, чем отражено в указанном перечне, а управляющая компания или ТСЖ не вправе отказаться от каких-то из вышеперечисленных работ. По согласованию с управляющей организацией собственники могут заказать дополнительные услуги и работы (например, охрану дома, содержание придомовой парковки и т. п.), однако следует помнить, что за повышенный уровень комфорта придется больше платить.

Наряду с содержанием общего имущества жилищные услуги включают в себя предоставление услуг по управлению многоквартирным домом. Они включают в себя:

1. Прием, хранение и передачу технической документации на многоквартирный дом;
2. Сбор, хранение и актуализацию информации о собственниках;
3. Раскрытие информации на сайте ГИС ЖКХ;
4. Подготовку предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме;
5. Ведение актуального реестра собственников помещений в многоквартирном доме с целью проведения общих собраний;
6. Организацию аварийно-диспетчерского обслуживания;
7. Иные услуги, предусмотренные договором управления.

### **Работа аварийно-диспетчерской службы**

Работа аварийной службы строго регламентирована. Она должна обеспечивать:

- ответ на телефонный звонок заявителя в течение 5 минут. Если сотрудники АДС не смогли ответить в течение данного времени они самостоятельно должны связаться с обратившимся жильцом в течение 10 минут после поступления его телефонного звонка.

- локализацию аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в течение 30 минут с момента регистрации заявки. Речь идет о порывах на сетях холодного, горячего водоснабжения, повреждениях электропроводки и т.д.

Локализация означает, что развитие аварийной ситуации должно быть остановлено. Например, при порыве на стояке горячего водоснабжения локализацией будет считаться перекрытие подачи воды и остановка залива квартиры.

- устранение аварийных повреждений внутридомовых инженерных систем в срок, не превышающий трех суток с даты установления аварийного повреждения.

- устранение засоров канализации в течение 2х часов с момента регистрации заявки, но не ранее 8 часов и не позднее 23 часов при круглосуточном приеме заявок.

- информирование заявителя о планируемых сроках устранения аварии в течение 30 минут с момента регистрации заявки.

- возобновление подачи коммунальных услуг после аварии в сроки, не превышающие допустимую продолжительность отсутствия таких коммунальных услуг.

- информирование органа местного самоуправления, на территории которого находится многоквартирный дом при выявлении аварии на сетях холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, отопления.

- информирование соответствующих ресурсоснабжающих организаций при выявлении аварий на инженерных сетях.

- устранение мелких неисправностей и повреждений в круглосуточном режиме в соответствии с согласованными с заявителем сроком и перечнем необходимых работ и услуг.

Все обращения в аварийно-диспетчерскую службу должны отражаться в журнале учета заявок, который должен быть прошит и скреплен печатью.

Аварийно-диспетчерская служба обязана обеспечить хранение указанного журнала в занимаемом этой службой помещении и ознакомление по желанию собственников и пользователей помещений в многоквартирных домах, в отношении которых эта служба осуществляет аварийно-диспетчерское обслуживание, с внесенными в журнал учета заявок записями.

## Контроль за деятельностью управляющей организации

При выявлении нарушений в работе компании необходимо в первую очередь их зафиксировать.

Для этого потребуется:

1. Позвонить диспетчеру управляющей организации. В ходе звонка потребуется сообщить фамилию, имя, отчество, адрес многоквартирного дома, где имеется нарушение и вид услуги (например, «В доме 5 по улице Зеленой уже два дня с крыши свисают сосульки»). Сотрудник аварийно-диспетчерской службы, который принял звонок, обязан сообщить свою фамилию, имя и отчество, номер, за которым зарегистрировано сообщение и время регистрации.

В случае если проблема носит системный характер и обращение по телефону не помогает потребуется написать заявление в бумажном виде или электронном – чрез ГИС ЖКХ. Наиболее эффективен второй вариант. В заявлении необходимо указать контактный телефон для оперативного ответа;

2. Уточнить у диспетчера причину нарушения в работе компании и сроки его устранения. Если диспетчер не располагает информацией о проблеме, тогда на адрес должен быть направлен сотрудник компании с целью ее фиксации. Отведенное законодательством время для прибытия специалиста составляет 2 часа.

3. По прибытии сотрудник управляющей организации должен зафиксировать нарушение в соответствующем акте. В состав комиссии желательно включить одного или нескольких членов совета многоквартирного дома. Акт составляется в свободной форме. Главное в нем должны быть отражены:

- дата, место, время составления акта;
- состав комиссии;
- что осмотрено;
- что выявлено;
- какие инструменты использовались при фиксации нарушений;
- подписи членов комиссии.

Рекомендованная версия документа представлена в перечне приложений к настоящему справочному пособию.

При наличии разногласий во мнениях относительно фиксируемого нарушения каждый член комиссии должен изложить свое особое мнение в акте.

4. При отсутствии сотрудника управляющей организации на месте нарушения в течение 2х часов, а также при его отказе от составления акта, указанный

акт может быть составлен и подписан председателем совета многоквартирного дома и 2 потребителями, то есть собственниками или пользователями помещений в многоквартирном доме.

Данный порядок составления актов применяется также при фиксации аварий различного характера и нарушений в работе ресурсоснабжающей организации в случаях, когда коммунальные услуги предоставляются потребителям напрямую от них.

Грамотно составленный акт может служить:

- основанием для перерасчета в сторону уменьшения платы за жилищно-коммунальные услуги;
- доказательством нарушений в работе управляющей или ресурсоснабжающей организации при обращении в органы государственного жилищного надзора, муниципального контроля;
- доказательством причинения ущерба общему или личному имуществу собственников помещений в многоквартирном доме (в случаях, когда в акте отражено, что нарушение привело к такому ущербу).
- доказательством нарушения условий договора управления для расторжения данного договора с управляющей организацией собственниками в одностороннем порядке и выбора новой управляющей организации.

## Плата за содержание общедомового имущества и управление многоквартирным домом

Размер платы за услуги и работы по содержанию общего имущества устанавливается на общем собрании собственников с учетом перечня услуг исходя из предложений управляющей организации по их стоимости.

Установить размер платы в одностороннем порядке собственники не имеют права. Если собственников не устраивает перечень услуг по содержанию общего имущества или их стоимость, предлагаемые конкретной УК и не получается договориться, то необходимо рассмотреть предложения других управляющих организаций и выбрать подходящую. Если же собственников вообще не устраивают качество работ или их стоимость, предлагаемые управляющими организациями, работающими на рынке, то в этом случае, они имеют право создать ТСЖ и самостоятельно контролировать предоставление услуг.

В случае если домом управляет Товарищество собственников жилья, размер платы за содержание общего имущества устанавливается органами управления ТСЖ. Как правило, исходя из принятой сметы расходов на содержание общего имущества. Смета составляется правлением ТСЖ и утверждается на общем собрании членов товарищества.

Бывают и такие случаи, когда собственники не согласовали с управляющей организацией размер платы на общем собрании, но продолжают с ней работать. В этом случае они оплачивают жилищные услуги по расценкам, устанавливаемым администрацией города.

**ПЛАТЕЖНЫЙ ДОКУМЕНТ (СЧЕТ) №** \_\_\_\_\_

Раздел 2 **Информация для внесения платы получателю платежа (получателям платежей)**

Наименование получателя платежа	Номер банковского счета и банковские реквизиты	№ лицевого счета (иной идентификатор платежщика)	Вид платы	Сумма к оплате за расчетный период руб.
Закрытое акционерное общество "Управляющая компания" Код организации: 001	ИНН _____ КПП _____ р/с _____ к/с _____ БИК _____		За коммунальные услуги	1457.63

Справочно: Задолженность за предыдущие периоды 0.00 (учтены платежи до 2 числа)  
Дата последней поступившей оплаты 15.07.2022 **Итого к оплате: 627.63 руб.**

**Персон.сообщ.:** Уважаемая \_\_\_\_\_ Просим погасить задолженность по услугам своевременно.

Раздел 1 **Сведения о платежнике и исполнителе услуг**

**июль 2022 (расчетный период)**  
Ф.И.О. \_\_\_\_\_

Адрес: \_\_\_\_\_ Площадь 48.30 кв.м. Количество проживающих 2 чел.  
Наименование организации - исполнителя услуг: Закрытое акционерное общество "Управляющая компания"  
Адрес: \_\_\_\_\_ Телефон: \_\_\_\_\_, Email: \_\_\_\_\_, сайт: \_\_\_\_\_  
Режим работы: \_\_\_\_\_

Раздел 3 **РАСЧЕТ РАЗМЕРА ПЛАТЫ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ И КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ**

Виды услуг	Ед. изм.	Объем коммунальных услуг*		Тариф руб.	Размер платы, руб.		Всего начислено за расчетный период, руб.	Перерасчет тек. мес. руб.	Перерасчет пред. мес. руб.	Льготы руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.		
		на индив. потребл.	на общедом. нужды		индив. потребл.	общедом. нужды					Всего	инд. потребл.	общедом. нужды
Содержание жилья	Кв.м	48.3	-	9.10	439.53	-	439.53	-	-	-	439.53	439.53	-
Коммунальные услуги													
Холодная вода	Куб.м	4.1	-	26.95	110.50	-	110.50	-	-	-	110.50	110.50	-
Холодное водоснабжение (ОДН)	Куб.м	-0.8699	-	26.95	-23.44	-	-23.44	-	-	-	-23.44	-23.44	-
Электроэнергия день	Квт.ч	51	-	3.09	157.59	-	157.59	-	-	-	157.59	157.59	-
Электроэнергия ночь	Квт.ч	80.9	-	1.46	118.11	-	118.11	-	-	-	118.11	118.11	-
Электроэнергия день (ОДН)	Квт.ч	-	11.144	3.09	-	34.43	34.43	-	-	-	34.43	-	34.43
Электроэнергия ночь (ОДН)	Квт.ч	-	6.5253	1.46	-	9.53	9.53	-	-	-	9.53	-	9.53
Природный газ	Куб.м	20.4	-	4.06	82.82	-	82.82	-9.35	-41.42	-	32.05	32.05	-
Горячая вода	Куб.м	5.3	-	20.27	107.43	-	107.43	-	-	-	107.43	107.43	-
Горячая вода - нагрев	Гкал	0.2533	-	1408.87	356.87	-	356.87	-	-	-	356.87	356.87	-
Горячая вода (ОДН)	Куб.м	-	-0.7242	20.27	-14.68	-	-14.68	-	-	-	-14.68	-14.68	-
Горячая вода - нагрев (ОДН)	Гкал	-	0.0045	1408.87	-	6.34	6.34	-	-	-	6.34	6.34	-
Водоотведение	Куб.м	9.4	-	13.10	123.14	-	123.14	-	-	-	123.14	123.14	-
<b>Итого к оплате за расчетный период</b>											<b>1457.4</b>	<b>1407.1</b>	<b>50.30</b>
<b>Пени:</b> 0.23													
<b>Всего к оплате:</b> 1457.63													

\* - указывается объем коммунальных услуг, определенный исходя из:  
(1) - нормативов потребления коммунальных услуг;  
(2) - показаний индивидуальных (квартирных) приборов учета;  
(3) - среднемесячного потребления коммунальных услуг;  
(4) - исходя из показаний общедомового прибора учета

Раздел 4 **Справочная информация**

Норматив потребления коммунальных услуг	Текущее показание приборов учета ком. услуг	Суммарный объем ком. услуг в доме	в помещении		в общедом. нужды	
			индив. потребл.	общедом. нужды	индив. потребл.	общедом. нужды
			1	2	3	4
	433.1	1313	109.55	-14.5129	109.55	-14.5129
0.03	-	-	5729	32090	1457.258	172.5595
	5147.9	10201	1061.4087	101.0405	1061.4087	101.0405
3.00	-	-	1457.258	172.5595	1457.258	172.5595
	-	-	1061.4087	101.0405	1061.4087	101.0405
10.2	-	-	-	-	-	-
	116.3	879	124.055	-12.1416	124.055	-12.1416
	-	-	48	5.9298	0.0702	0.0702
0.03	-	-	124.055	-12.1416	124.055	-12.1416
0.05	-	-	5.9298	0.0702	5.9298	0.0702

Раздел 5 **Сведения о перерасчетах (доначисления +, уменьшения -)**

Вид услуг	Основания перерасчетов	Сумма, руб.
1	2	3
Природный газ	Временное отсутствие	-41.42

Уведомление К сведениям потребителей услуг:

**Сообщ. №1:** Уважаемые граждане! Доводим до Вашего сведения, что доступен Сервис "Кабинет Абонента", с помощью которого вы можете предоставлять показания ПУ, оплачивать услуги, печатать квитанции и т.д. С уважением, УК «Образцовое»

**Сообщ. №2:** Просьба предоставлять показания приборов учета до 27 числа каждого месяца.

**Сообщ. №3:** Наша управляющая компания перешла на работу в новой современной информационной системе и на новый вариант квитанции, который Вы сейчас держите в руках. Теперь ваши квитанции внешне будут отличаться от квитанций, получаемых ранее из старой программы.

Фото 2. Пример квитанции на оплату жилищно-коммунальных услуг. В строке содержание жилья размер платы указан в колонке «тариф» - 9,10 руб. с 1 кв.м. квартиры. В графе «на индивидуальное потребление» указано количество квадратных метров квартиры - 48,3 кв.м. Общий размер платы за месяц составил 9,10 руб. x 48,3 кв.м. = 439,53 руб.





ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
ПОТРЕБИТЕЛЕЙ УСЛУГ ЖКХ  
«ОБЪЕДИНЕНИЕ СОВЕТОВ ДОМОВ  
УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ»

Удмуртская Республика,  
город Ижевск, улица Тельмана, д. 16

**8(3412) 56-36-09**

[vk.com/domudm](https://vk.com/domudm)

[t.me/osdudm](https://t.me/osdudm)