

Департамент жилищно-коммунального
и дорожного комплекса Кемеровской области

ПОЛЕЗНАЯ КНИЖКА

РЕФОРМА ЖКХ

УПРАВЛЯЕМ ДОМОМ САМИ

ВЫПУСК №8



Кемерово

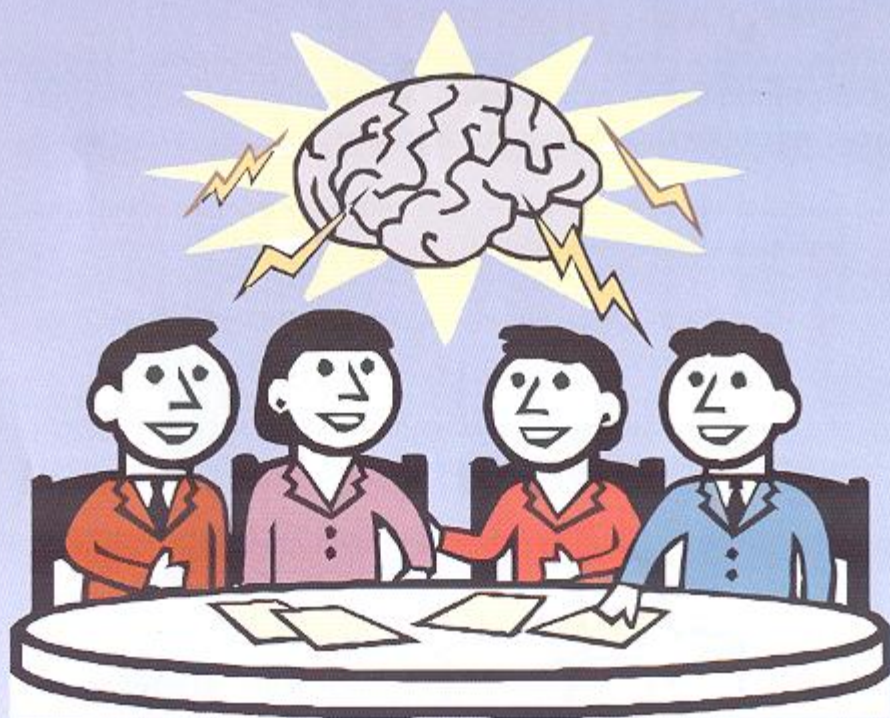
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, КОТОРЫЕ НУЖНО ЗНАТЬ

Собственник — лицо, которому имущество принадлежит на праве собственности и которое имеет право распоряжаться им.

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) — некоммерческая организация, добровольно объединяющая собственников помещений многоквартирного дома для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом дома.

Управляющая компания (УК) — юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирным домом на основании договора управления, заключенного по результатам общего собрания собственников или результатам конкурса.





Совет многоквартирного дома (СМКД) — это орган самоуправления, избираемый собственниками помещений данного дома для выполнения решений общего собрания собственников и контроля за деятельностью управляющей компании.

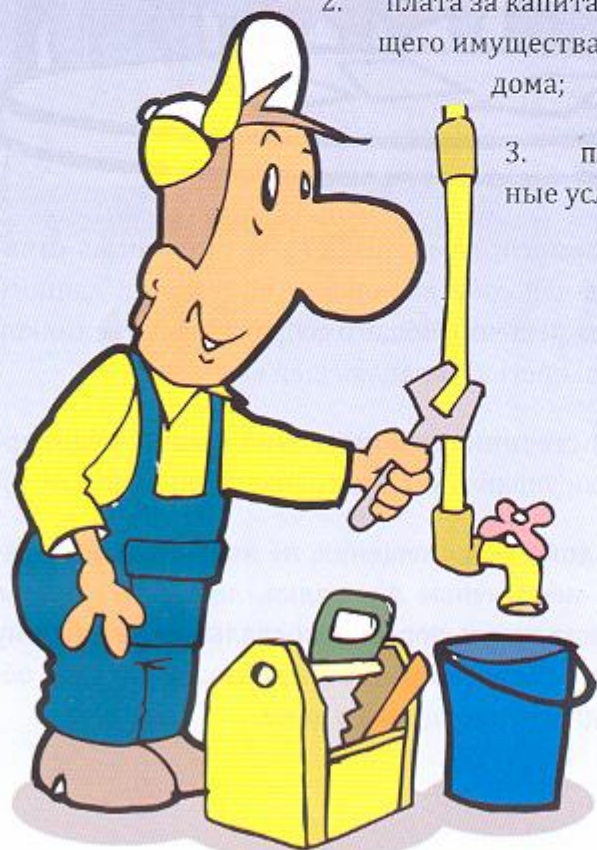
Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме — это орган управления многоквартирным домом.

Общее имущество дома — помещения, не являющиеся частями квартир. Это — лестничные площадки, лестницы, лифты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, крыши и тому подобные помещения и оборудование, предназначенное для обслуживания более одного помещения в доме.

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ?

Для собственника помещения в многоквартирном доме установлена следующая структура платежей:

1. плата за содержание и текущий ремонт жилого помещения, которая включает в себя:
 - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме:
2. плата за капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома;
3. плата за коммунальные услуги.



Для нанимателя по договору социального найма или договору найма определяется иная структура платежей:

1. за пользование жилым помещением (плата за наем);
2. за содержание и ремонт жилого помещения, которая включает в себя:
 - плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом;
 - плату по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома.

Капитальный ремонт общего имущества в доме для нанимателя производится за счет средств собственника жилищного фонда муниципалитета;

3. плата за коммунальные услуги.



РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

Плата за коммунальные услуги для нанимателей и собственников квартир включает в себя плату:

- за отопление и горячее водоснабжение;
- за холодное водоснабжение и водоотведение;
- электроснабжение;
- газоснабжение.

Размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии — исходя из утверждённых нормативов потребления коммунальных услуг, утвержденных в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

По тарифам, утверждённым органами местного самоуправления (администрациями, горсоветами или райсоветами) и органами регулирования (РЭК Кемеровской области, департамента цен и тарифов Кемеровской области).

Правила предоставления коммунальных услуг гражданам определены Постановлением Правительства РФ № 307 от 23.05.2006 г. до вступления в законную силу Постановления Правительства РФ №354 от 6.05.2011 г.



РАЗМЕР ПЛАТЫ ЗА ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Плата за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями законодательства (Постановление Правительства РФ №491 от 13.08.2006 г.)

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме, которое проводится в порядке, установленном статьями 45-48 Жилищного Кодекса, с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее чем один год.

Размер платы за содержание и ремонт жилого помещения определяется исходя из занимаемой площади жилого помещения.

Плата за уборку и вывоз бытовых отходов, обслуживания лифтового хозяйства входит в состав услуг «по содержанию жилья» и рассчитывается в зависимости от занимаемой общей площади и степени благоустроенности дома.

ВНИМАНИЕ

Плата за содержание жилья и коммунальные услуги вносится ежемесячно до 10-го числа месяца, следующего за истекшим, если иной срок не будет установлен договором управления многоквартирным домом.

ЗАДАЧИ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

- Создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан;
- Надлежащее использование общего имущества;
- Предоставление жильцам полного набора коммунальных услуг (теплоснабжение, водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение и т.д.)
- Обеспечение сохранности общего имущества дома.

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ ЖИЛЫМ ДОМОМ

- Управление товариществом собственников жилья;
- Управление управляющей организацией;
- Непосредственное управление собственниками помещений;

КАК ВЫБРАТЬ СПОСОБ УПРАВЛЕНИЯ ДОМОМ?

- Общим собранием собственников жилья.



ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ:

- проявить инициативу. Это может сделать любой собственник жилья или несколько собственников (инициативная группа) с целью проведения общего собрания.
- сообщить о дате, времени и месте проведения общего собрания в письменном виде каждому собственнику под роспись не позднее, чем за 10 дней до даты собрания.
- суметь собрать в одном месте более половины собственников дома (50% + 1 голос)
- принять решение путем голосования (большинством голосов)
- решение собрания оформить протоколом. Решение является обязательным для всех собственников.

Большинство голосов определяется не по количеству собственников, а по площади имеющихся в собственности помещений.

ПРИМЕР

Семья живёт в приватизированной трёхкомнатной квартире общей площадью 80 кв.метров. Общая площадь жилых и нежилых помещений в этом доме равна 4800 кв. метров. Значит, им принадлежит 1,67 голоса:

$$\frac{(80 \text{ кв. метров} \times 100\%)}{4800} = 1,67$$

СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

ЧТО ТАКОЕ СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Статья 161.1 Жилищного Кодекса для оперативного управления многоквартирным домом предусматривает создание в нём Совета многоквартирного дома. Он создаётся в многоквартирном доме, где не создано ТСЖ, ЖК, ЖСК и при этом количество квартир в данном доме более четырех.

Совет многоквартирного дома — это полноправный орган самоуправления, избираемый собственниками помещений данного дома для выполнения решений общего собрания собственников.

Совет многоквартирного дома создается не на несколько, а только на один дом.





КАК СОЗДАТЬ СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Совет многоквартирного дома создаётся решением общего собрания собственников помещений в этом доме.

Решение общего собрания о создании Совета многоквартирного дома и избрании председателя необходимо представить в управляющую компанию.

СОСТАВ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

На общем собрании собственники помещений определяют состав и количество членов Совета многоквартирного дома. Их число определяется исходя из параметров дома (этажности, подъездности, степени благоустроенности) и задач, которые предстоит решать. Из числа членов Совета многоквартирного дома избирается председатель.

ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Совет многоквартирного дома — это реальный полноправный орган самоуправления. В его полномочия входит:

- обеспечивать выполнение решений общего собрания собственников помещений.
- выносить на общее собрание предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, планирования и организации работ по содержанию, ремонту общего имущества в многоквартирном доме и управлению домом.
- в момент разработки и подписания договоров проверять их и выносить на обсуждение общего собрания свои предложения.
- в конце года предоставлять общему собранию отчёт о проделанной за год работе.



ПРАВА И ФУНКЦИИ ПРЕДСЕДАТЕЛЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИНОВОГО ДОМА

- В момент выбора управляющей компании и заключения договоров может вести переговоры с ней относительно условий договора.
- Доводит результаты таких переговоров до общего собрания собственников помещений.
- На основании доверенности, выданной собственниками помещений и написанной в произвольной форме, заключает договор управления многоквартирным домом.
- Осуществляет контроль за выполнением управляющей компанией условий договора по текущему содержанию и ремонту общего имущества.
- Подписывает акты приемки предоставленных услуг или выполненных работ.
- Также на основании доверенности, выданной собственниками помещений, представляет интересы собственников помещений в суде.

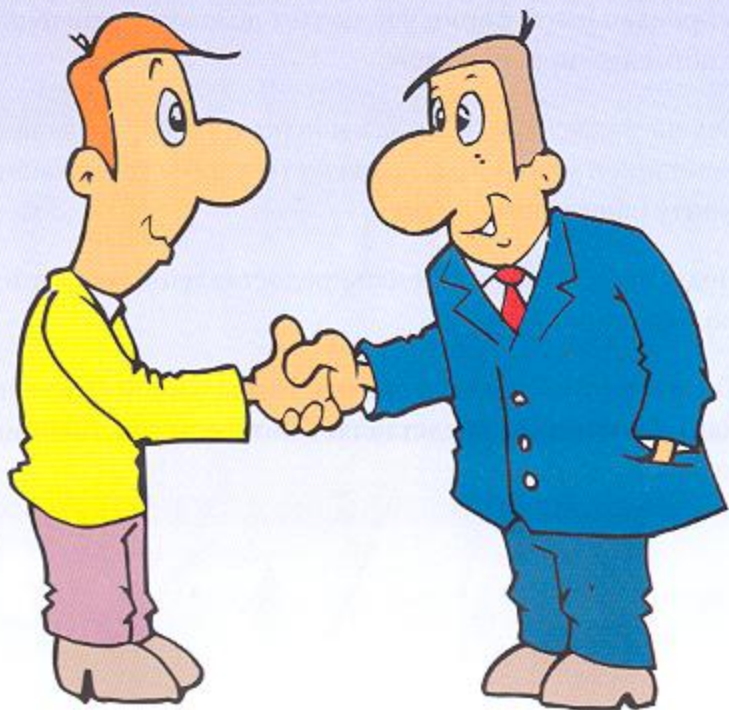


СРОК ДЕЙСТВИЯ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания, которое также проводится на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или до того момента, как в доме будет создано товарищество собственников жилья.

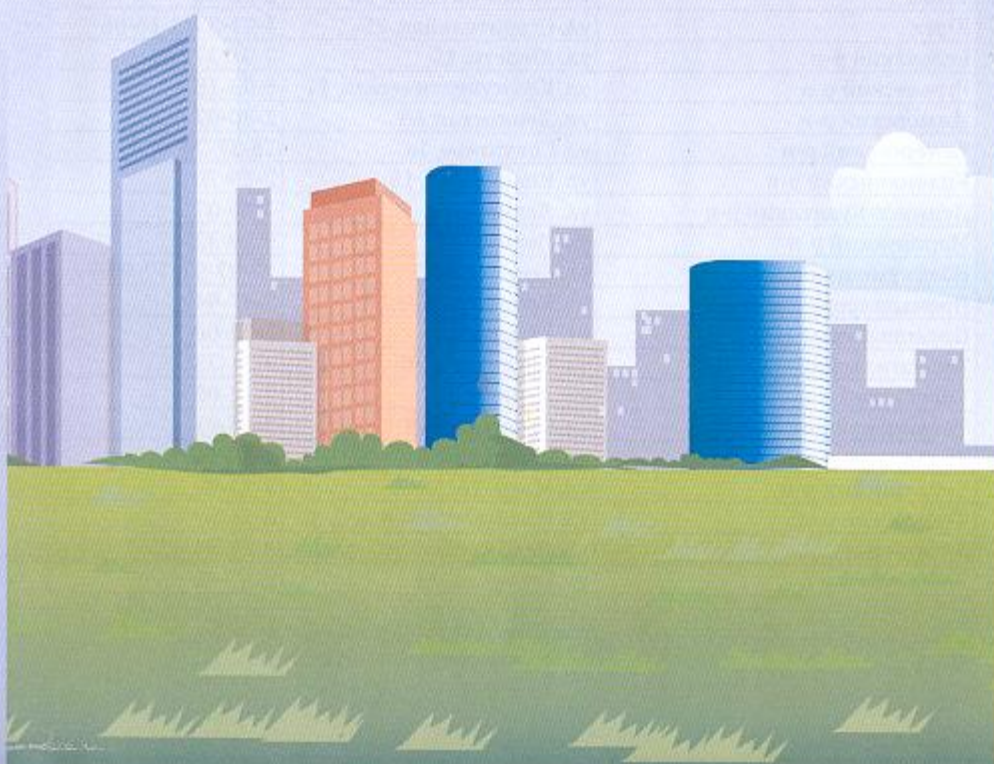
Совет многоквартирного дома переизбирается на общем собрании каждые два года, если общим собранием не приняты другие сроки.

Если Совет многоквартирного дома не выполняет свои функции, он может быть переизбран досрочно.



**УВАЖАЕМЫЕ
ГРАЖДАНЕ,
ПОМНИТЕ!**

Мы, собственники
жилых помещений,
сообща владеем, пользуемся
и распоряжаемся
общим имуществом.



**АДРЕСА И ТЕЛЕФОНЫ АДМИНИСТРАЦИЙ ГОРОДОВ
И РАЙОНОВ, ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ УПРАВЛЕНИЙ ПО МЕСТУ
ЖИТЕЛЬСТВА, КУДА МОЖНО ОБРАЩАТЬСЯ ПО ВОПРОСАМ,
СВЯЗАННЫМ С НОВЫМ ЖИЛИЩНЫМ КОДЕКСОМ РФ**

Территории	Адрес	Телефоны
Анжеро-Судженск	ул. Ленина, 6	6-48-82
Белово	ул. Тельмана, 3	2-15-54
п.г.т. Краснобродский	ул.Краснобродская, 29	7-77-05
Берёзовский	пр. Ленина, 39а	3-18-52
Калтан	пр. Мира, 53	3-36-39
Кемерово	пр. Советский, 54	58-39-82, 58-00-46
Жилой р-н Кедровский	ул. Стахановская, 31	69-23-82, 69-24-84
Жилой р-н Ягуновский, Пионер, Комиссарово, РТС	пер. Иланский, 7	32-10-71
Киселёвск	ул. Советская, 5	2-17-61
Ленинск-Кузнецкий	ул. Земцова, 1	5-21-55, 7-37-58
Междуреченск	пр. Строителей, 20а	6-01-33
Мыски	ул. Серафимовича, 4	2-01-21
Новокузнецк	ул. Кирова, 74	35-62-36
Осинники	ул. Гагарина, 8	5-28-61
Полысаево	ул. Крупской, 5	4-25-52
Прокопьевск	ул. Рудничная, 6	2-71-04, 2-71-08
Тайга	ул. 40 лет Октября, 23	2-22-06
Юрга	ул. Строительная, 25	4-21-33, 4-16-06
Беловский р-н	ул. Юности, 15	2-01-37
Гурьевский р-н	ул. Коммунистическая, 21	5-03-18
Ижморский р-н	ул. Ленинская, 63	2-30-02
Кемеровский р-н	ул. Совхозная, 1а	75-37-74
Крапивинский р-н	ул. Юбилейная, 15	2-29-70
Ленинск-Кузнецкий р-н	ул. Ленина, 45	7-10-07
Мариинский р-н	ул. Ленина, 40	5-29-32
Новокузнецкий р-н	ул. Сеченова, 25	77-97-91, 77-95-57
Промышленновский р-н	ул. Кооперативная, 4	7-47-94
Прокопьевский р-н	ул. Гагарина, 1в	2-22-00
Таштагольский р-н	ул. Пospelова, 20	3-31-23
Тисульский р-н	ул. Ленина, 53	2-12-05
Толкинский р-н	ул. Советская, 48	2-05-03
Тяжинский р-н	ул. Советская, 6	2-89-56
Чебулинский р-н	ул. Мира, 16	2-11-79
Юргинский р-н	ул. Машиностроителей, 37	6-16-67
Яйский р-н	ул. Ленина, 8а	2-29-34
Яшкинский р-н	ул. Суворова, 14	2-57-40

Разработано департаментом жилищно-коммунального
и дорожного комплекса Кемеровской области.