

что вам могут не сказать...

ЖЭК

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ
ЧТО НАМ ДОЛЖНЫ
КАК ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ
ЧТО ДЕЛАТЬ, ЕСЛИ...

ответы на все вопросы

...расскажет

Анна МОГИЛА

ведущий юрисконсульт СПбГУ
«Жилищное агентство Московского
района Санкт-Петербурга»



Могила А. А. — *ведущий юрисконсульт СПбГУ
«Жилищное агентство Московского района
Санкт-Петербурга»*

ОГЛАВЛЕНИЕ



ВВЕДЕНИЕ	7
----------------	---

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ	9
------------------------	---

Откуда берутся цифры в квитанции	13
Что такое коммунальные услуги	15
Выгодно ли ставить счетчик для воды	16
Что входит в плату за содержание и ремонт жилого помещения	19
Кому идут деньги, которые мы платим	19
Актуальные вопросы в отношениях с жилконторой	20
«Почему я должен платить за...»	22

ЧТО ВАМ ДОЛЖНЫ ЗА ВАШИ ДЕНЬГИ	27
-------------------------------------	----

Техническое обслуживание жилых домов	27
Текущий ремонт	34
Диспетчерские службы	36
Что должны чинить бесплатно	38
Содержание помещений и придомовой территории	39

Могила А. А.
М 74 ЖЭК. За что мы платим. Что нам должны. Как
платить меньше. Что делать, если... / А. А. Мо-
гила. - М. : Эксмо, 2007. - 128 с. - (Что вам
могут не сказать).

ISBN 978-5-699-20205-8

Каждый месяц все мы получаем квитанцию об оплате
жилья и коммунальных услуг. Откуда берутся цифры в кви-
танции, за что мы платим и что должны получить за эти
деньги, можно ли что-то сделать, чтобы платить меньше?

Из этой книги вы узнаете о многих тонкостях взаимоот-
ношений с жилищно-эксплуатационной организацией. Вы
узнаете, куда обращаться, если вы хотите что-то переделать
в своей квартире, а также — если сосед над вами осуществил
подобную переделку или если вашу квартиру «залило»; чем
грозит накопление задолженности по квартплате; как оформ-
ить льготы и субсидии на оплату жилья и коммунальных
услуг, чтобы платить меньше.

УДК 338.465:332
ББК 65.442

ISBN 978-5-699-20205-8

© Могила А. А., 2007
© ООО «Издательство «Эксмо», 2007

Поставка коммунальных услуг: объем и качество.....	41
Куда адресовать жалобы и заявления.....	44
КАК ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ.....	45
Субсидии.....	45
Жилищные компенсации.....	50
Льготы (50% скидки).....	50
Перерасчеты.....	53
Если вы временно не проживаете в своей квартире.....	53
Если вам предоставили коммунальные услуги ненадлежащего качества.....	55
Другие перерасчеты.....	57
ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КВАРТИПЛАТЕ.....	63
Что такое задолженность по квартирной плате.....	63
Последствия накопления задолженности.....	65
Могут ли вас выселить.....	68
ПЕРЕДЕЛКА КВАРТИРЫ.....	71
Порядок произведения переустройства и/или перепланировки.....	72
Нежелательные последствия переделки квартиры.....	78
ЗАЛИВ КВАРТИРЫ.	
ЧТО ДЕЛАТЬ И КТО ВИНОВАТ.....	81
Если вы хотите подать в суд.....	83
Если на вас подали в суд.....	84

ПРИЛОЖЕНИЯ.....	87
Заявление о переустройстве и (или) перепланировке квартиры.....	89
Форма документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.....	96
Методика начисления и распределения пени.....	101
Типовой договор социального найма жилого помещения.....	104
Типовой договор с собственником жилого помещения.....	116

ВВЕДЕНИЕ



Каждый месяц все мы получаем квитанцию об оплате жилья и коммунальных услуг. Одни люди просто платят указанную сумму, не интересуясь вопросами «происхождения» этих цифр; другие — просто не платят, месяцами и годами, и при этом не проявляют никакой озабоченности собственной судьбой. Но есть и такие, кто хотел бы разобраться: откуда берутся цифры в квитанции, за что же мы платим и что должны получить за эти деньги, можно ли что-то сделать, чтобы платить меньше? Да, можно; а кроме того, можно несколько лучше понять, что же именно происходит в жилищной системе, узнать, на что именно вы имеете право и на чем акцентировать внимание.

Из этой книги вы узнаете о многих тонкостях ваших взаимоотношений с жилищно-эксплуатационной организацией. Вы узнаете, куда обра-

щаться, если вы хотите что-то переделать в своей квартире, а также — если сосед над вами осуществил подобную переделку или если вашу квартиру «залило»; чем грозит накопление задолженности по квартплате; как оформить льготы и субсидии на оплату жилья и коммунальных услуг, чтобы платить меньше.

ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ

Структура платы за жилье и коммунальные услуги, так же как и многие другие нормативы, отражена в Жилищном кодексе Российской Федерации. В нее входят:

- плата за пользование жилым помещением (только для нанимателей);
- плата за содержание и ремонт жилого помещения;

плата за коммунальные услуги.

Как таковой платы за приватизированное жилье, то есть за жилье, находящееся в частной собственности, не существует. Однако статьей 210 Гражданского кодекса Российской Федерации предусмотрено, что именно собственник должен нести бремя, то есть расходы, по содержанию своего имущества. Нормы действующего Жилищного кодекса Российской Федерации более конкретно расшифровывают смысл вышеуказанной статьи Гражданского кодекса РФ применительно к собственникам жилых помещений. В соответствии с требованиями пункта 1 статьи 158 Жилищного

кодекса, собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. Иными словами, он должен вносить плату за содержание и ремонт жилого помещения. Если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение об установлении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления.

Таким образом, собственник платит за свое жилое помещение только один раз — при приобретении этого помещения в собственность, а затем платит налог на имущество в соответствии с действующим налоговым законодательством. Другой платы за приватизированное жилье не существует.

Наниматель же, напротив, платит за пользование государственным жилым помещением, за проживание в нем.

В чем разница статуса собственника жилого помещения и нанимателя? В объеме прав, обязанностей и ответственности.

Статья 30 Жилищного кодекса РФ устанавливает **статус собственника** жилого помещения. Собственник полностью самостоятельно осуществляет права владения, пользования и распоряжения своим жилым помещением. Он несет ответственность за:

- поддержание жилого помещения в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйного обращения с ним;

- соблюдение прав и законных интересов соседей;
- соблюдение требований, установленных правилами пользования жилыми помещениями, а также правилами содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Статус нанимателя установлен статьей 67 Жилищного кодекса РФ. Наниматель отвечает за обязанности, указанные в договоре социального найма, а именно:

использование жилого помещения по назначению, то есть только для проживания;

обеспечение сохранности жилого помещения;

- поддержание помещения в надлежащем состоянии;
- проведение текущего ремонта;
- своевременное внесение платы за жилье и коммунальные услуги;
- предоставление наймодателю информации об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением.

Статьей 154 Жилищного кодекса РФ расшифровывается суть платы за содержание и ремонт жилого помещения, а кроме того, в ней говорится о том, что входит в понятие коммунальных услуг.

Плата за содержание и ремонт жилого помещения включает в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодное и горячее водоснабжение, во-

доотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В Санкт-Петербурге одно время расходы на капитальный ремонт были включены в содержание квитанции. На сегодняшний день в соответствии с требованиями действующего жилищного законодательства расходы по капитальному ремонту не входят в состав платы за жилье и коммунальные услуги. Эти расходы собственник жилищного фонда несет самостоятельно.

ИЗ ЗАЛА СУДА

В одном из районных судов Санкт-Петербурга было судебное разбирательство по иску к гражданину о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги. Возражая против исковых требований, гражданин ссылался на то обстоятельство, что в его квартире в течение определенного времени постоянно происходят протечки с кровли. Представитель ответчика посоветовал ему подать встречное исковое заявление. В данном случае перед подачей встречного искового заявления необходимо было выяснить, за счет каких именно средств производится ремонт кровли. Дело в том, что в жилищно-эксплуатационных организациях существует две статьи по расходам на ремонт кровли. Эти расходы могут быть отнесены за счет средств текущего или за счет капитального ремонта. Все вышесказанное позволяет сделать вывод, что если ремонт кровли был осуществлен за счет средств текущего ремонта, то встречное исковое заявление могло быть принято, так как этот ремонт был оплачен из денежных средств, поступивших от оплаты по квитанции. Таким образом, это имело бы отношение к невнесенной плате за жилье и коммунальные услуги.

Если же ремонт был произведен из средств капитального ремонта, то к квартирной плате это не имеет никакого отношения, и встречный иск подавать было нельзя, так как это разные статьи расходов.

ОТКУДА БЕРУТСЯ ЦИФРЫ В КВИТАНЦИИ

Нормативы потребления (теплоэнергии, воды и т. п.) и тарифы устанавливаются органами субъектов Российской Федерации. Каждый субъект Российской Федерации самостоятельно устанавливает ставки и тарифы.

В Санкт-Петербурге этот вопрос регулируется при помощи законов и других нормативных актов Санкт-Петербурга. Так, например, **тарифы на горячее водоснабжение и централизованное отопление** ежегодно устанавливаются постановлениями Региональной энергетической комиссии. В 2006 году действуют тарифы, установленные Распоряжением Региональной энергетической комиссии Правительства Санкт-Петербурга от 16 ноября 2005 года № 100-р. **Тарифы на холодное водоснабжение** установлены законом Санкт-Петербурга от 12 декабря 2005 года № 653-93 «О тарифах и ставках на коммунальные услуги по водоснабжению и водоотведению, предоставляемые населению Санкт-Петербурга, на 2006 год».

Все остальные платежи взимаются в соответствии с законами Санкт-Петербурга. В настоящее время действует закон Санкт-Петербурга «О плате за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах» от 30 июня 2005 года

№ 401-47. Ежегодно действие этого закона прекращается выходом в свет нового, устанавливающего новые ставки по оплате за жилье.

Тарифы различаются по способу формирования. Есть тарифы, которые рассчитываются исходя из количества проживающих граждан, а есть тарифы, которые устанавливаются на квартиру в целом исходя из метража, без учета зарегистрированных в ней граждан. На количество зарегистрированных по данному адресу граждан рассчитываются тарифы на горячую, холодную воду, газ и вывоз мусора. Остальные платежи взимаются по тарифам с 1 кв. м.

Расчетный период для оплаты услуг устанавливается в один календарный месяц, срок внесения платежей — до 10 числа следующего за истекшим месяца. Таким образом, право жилищно-эксплуатационных организаций на взыскание платы за жилье и коммунальные услуги возникает уже 11 числа месяца, следующего за истекшим, за который и должна была быть произведена оплата.

Кроме того, в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса РФ лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за жилое помещение и коммунальные услуги, обязаны уплатить кредитору пени в размере одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального банка Российской Федерации от не выплаченных в срок сумм за каждый день просрочки, начиная со следующего дня после наступления установленного срока оплаты по день фактической выплаты включительно. Существует методика расчета, в соответствии с которой производится

начисление пени по каждому лицевого счету в случае наличия просрочки платежа.

Квитанции по оплате за жилье и коммунальные услуги, включая начисленные пени, в Санкт-Петербурге разрабатываются и печатаются Государственным унитарным предприятием «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства» (далее — ГУП «ВЦКП») при Жилищном комитете Правительства Санкт-Петербурга.

ЧТО ТАКОЕ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ

В соответствии с содержанием статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за коммунальные услуги включает в себя плату за:

- ☐ холодную воду;
- ☐ горячую воду;
- ☐ водоотведение;
- ☐ отопление;
- ☐ электричество;
- ☐ газ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, то есть счетчиков, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, то есть тарифов, утверждаемых органами местного самоуправления в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

ВЫГОДНО ЛИ СТАВИТЬ СЧЕТЧИК ДЛЯ ВОДЫ

Статьей 155 Жилищного кодекса Российской Федерации пунктом 11 установлено, что неиспользование помещений собственниками, нанимателями и иными лицами не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации. Речь идет о нормативно-правовом акте, регулирующем правила пользования жилыми помещениями.

Предыдущие Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР пунктом 9 (обязанности нанимателя) устанавливали, что в случае отсутствия отдельных жильцов свыше одного месяца оплата за коммунальные услуги за время их отсутствия не взимается. Таким образом, придя в жилищную организацию по месту жительства, можно было при предоставлении документов, подтверждающих отсутствие гражданина, получить перерасчет, но только по коммунальным услугам. На платежи за жилье этот пункт не распространялся.

В январе 2006 года вступили в силу новые Правила пользования жилыми помещениями, утвержденные постановлением Правительства от 21 января 2006 года № 25 «Об утверждении Правил

пользования жилыми помещениями». Однако никакого порядка произведения перерасчетов они не содержат. Этот вопрос требовал дополнительного регулирования.

В настоящее время в силу вступили правила предоставления коммунальных услуг, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307. Указанными правилами предусматривается перерасчет по коммунальным услугам в случае временного отсутствия граждан. Таким образом, получилось, что в течение шести месяцев перерасчеты за временное отсутствие в жилом помещении не производились вообще, и установка счетчиков являлась единственным способом не переплачивать за неиспользуемые коммунальные услуги.

В то же время, если вы часто и регулярно отсутствуете, то обращаться каждый раз за производением перерасчета достаточно неудобно. Кроме того, бывают случаи, когда зарегистрировано больше человек, чем проживает в действительности, а многие платежи начисляются на количество человек (зарегистрированных). Иногда бывает трудно документально доказать, что гражданин не проживает по данному адресу. А так как жилищно-эксплуатационные организации делают перерасчеты только на основании предоставленных документов, подтверждающих отсутствие гражданина в месте жительства, установка счетчиков на горячую и холодную воду в таких случаях является единственным способом не платить за водоснабжение за временно отсутствующих и не проживающих граждан.

ИЗ ЗАЛА СУДА

Примером актуальности установки счетчиков на горячую и холодную воду может стать судебное дело из практики одного из районных судов Санкт-Петербурга. Районное жилищное агентство обратилось в суд с иском о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги к нескольким гражданам, зарегистрированным по одному и тому же адресу. В качестве возражения против заявленных исковых требований по размеру граждане указали на то обстоятельство, что в действительности по данному адресу проживает только половина из всего количества зарегистрированных. Остальные «жильцы» — это бывшие собственники квартиры, которые при заключении договора купли-продажи поставили условием сохранения за ними регистрации. Как уже говорилось выше, некоторые платежи взимаются исходя из количества зарегистрированных по данному адресу граждан, в том числе и плата за горячую и холодную воду. Ответчики просили уменьшить размер исковых требований на том основании, что предыдущие собственники не только не проживают и не хотят платить за жилье и коммунальные услуги, но и отказываются сниматься с регистрации. Представитель жилищного агентства отказался уменьшить размер исковых требований, и суд удовлетворил такой иск в первоначальном объеме. Если бы в этой квартире были установлены счетчики, размер задолженности был бы гораздо меньше.

Дополнительно необходимо сказать, что устанавливать счетчики должна обязательно организация либо предприниматель без образования юридического лица, осуществляющие эту деятельность на основании лицензии. Ни в коем случае нельзя устанавливать счетчики самостоятельно. В подтверждение этого факта можно привести судебное дело из практики одного из районных судов г. Санкт-Петербурга, когда с иском об обязании произвести перерасчет по водоснабжению обра-

тился гражданин, самостоятельно установивший счетчики у себя в квартире. В иске отказали, так как этот гражданин не имел права самостоятельно устанавливать счетчики, и, соответственно, никакого перерасчета произведено быть не может.

ЧТО ВХОДИТ В ПЛАТУ ЗА СОДЕРЖАНИЕ И РЕМОНТ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Все платежи, за исключением коммунальных услуг, относятся к плате за содержание и ремонт жилого помещения. А именно:

- ☐ содержание общего имущества дома;
- ☐ содержание и ремонт лифтов;
- ☐ радио;
- ☐ антенна;
- ☐ уборка лестничных клеток;
- ☐ содержание придомовой территории;
- ☐ текущий ремонт общего имущества дома.

КОМУ ИДУТ ДЕНЬГИ, КОТОРЫЕ МЫ ПЛАТИМ

Многие граждане ошибочно думают, что денежные средства, внесенные ими в качестве платы за жилье и коммунальные услуги, поступают непосредственно на расчетный счет жилищной организации. Между тем, например, в Санкт-Петербурге деньги, выплаченные по квитанциям, посту-

пают ГУП «ВЦКП» (Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие «Вычислительный центр коллективного пользования многоотраслевого комплекса жилищного хозяйства»), которое далее распределяет эти средства. Часть идет на погашение обязательств перед организациями — поставщиками коммунальных услуг. Остальные денежные средства зачисляются на счета жилищно-эксплуатационных организаций. Так как эти организации контролируются государством и многие из них даже имеют статус государственных учреждений, то государство же и контролирует их расходы. Поэтому денежные средства, внесенные в качестве платы за жилье и коммунальные услуги, могут быть потрачены только на конкретные и ограниченные направления.

АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ В ОТНОШЕНИЯХ С ЖИЛКОНТОРОЙ

Прежде всего, в целях предотвращения многих трудных ситуаций в отношениях с жилищной организацией, крайне важно собственникам жилых помещений **заключать договоры** на техническое обслуживание, а нанимателям — договоры социального найма, **в письменной форме**. Данные действия необходимы, чтобы в дальнейшем не возникало разногласий на предмет прав и обязанностей жилищной организации и собственника (нанимателя) по отношению друг к другу.

Часто случается, что при приобретении жилья в собственность граждане не совсем осознают зна-

чение правового статуса собственности, не понимают, что, будучи собственником, уже невозможно скинуть ответственность на кого-либо, например, на жилищную организацию. Так, если в квартире, принадлежащей вам на праве частной собственности, что-нибудь повредилось и в результате этого соседям причинен ущерб, то первоочередное значение будет иметь вопрос: что вы, как собственник, сделали для предотвращения причинения ущерба.

Многие граждане полагают, что если нет договора с жилищной организацией, заключенного в письменной форме, то и платить за жилье и коммунальные услуги необязательно. Это не соответствует действительности. Судебная практика показывает обратное.

ИЗ ЗАЛА СУДА

Например, бывают случаи когда, в районный суд г. Санкт-Петербурга обращается жилищное агентство к гражданину с иском о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги. В судебном заседании гражданин, не плативший за квартиру в течение многих лет, ссылается на то, что у него нет договорных отношений с жилищно-эксплуатационной организацией. Суд удовлетворяет иск жилищной организации, так как последняя организовала поставку коммунальных и других услуг в квартиру гражданина. Гражданин ими пользовался, в письменной форме от предоставления услуг не отказывался. Таким образом, считается, что **договор заключен действиями сторон**. Такой способ заключения договоров предусмотрен статьей 438 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Второе главное условие во взаимоотношениях с жилищно-эксплуатационной организацией — **своевременно оплачивать жилье и коммунальные услу-**

м, а также выполнять другие обязательства, возложенные на вас, в зависимости от вашего правового статуса, либо законом, либо договором.

«ПОЧЕМУ Я ДОЛЖЕН ПЛАТИТЬ ЗА...»

У граждан часто возникает вопрос: *«Почему я должен платить за коммунальные услуги, которых я не получаю?»* Дело в том, что имеет значение не факт получения или пользования коммунальными услугами, а факт предоставления той или иной коммунальной услуги. Жилищная организация, выполняя функцию организатора предоставления коммунальных услуг на вверенной ей территории, заключает договоры на предоставление коммунальных услуг в дома с соответствующими организациями. Как было показано выше, тарифы на основную часть коммунальных услуг устанавливаются исходя из количества проживающих граждан. В соответствии с законом Российской Федерации от 25.06.93 № 5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», граждане, в целях исполнения ими обязанностей, в том числе и перед государством, обязаны зарегистрироваться по адресу не позднее семи дней со дня прибытия на новое место жительства. Таким образом, государство производит учет количества проживающих по данному адресу граждан. Жилищные организации предоставляют эти данные поставщикам коммунальных услуг. Услуги предоставляются, жилищ-

ная организация обязана платить по заключенным договорам. Если граждане не получают коммунальных услуг по каким-либо причинам, жилищная организация все равно обязана производить оплату за произведенную поставку.

В соответствии со смыслом статьи 157 Жилищного кодекса РФ, размер платы за коммунальные услуги определяется исходя из показаний приборов учета, а при их отсутствии — исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, утверждаемых органами местного самоуправления. Таким образом, если в квартире стоит счетчик, то размер платы определить достаточно просто. Но что делать, если счетчика нет? Именно здесь применяются нормы закона, устанавливающего обязанность каждого гражданина зарегистрироваться по месту жительства. С помощью регистрации жилищные организации определяют количество проживающих в каждой квартире граждан и передают эти данные поставщикам коммунальных услуг.

Действующим законодательством предусмотрена солидарная ответственность всех проживающих в квартире по оплате за жилье и коммунальные услуги. Солидарная ответственность — это ответственность по обязательствам, которые невозможно разделить по долям. В самом деле, каким образом можно рассчитать, на каком количестве квадратных метров живет тот или иной член семьи? Если идти от обратного, получается, что член семьи, который не проживает на данной жилой площади, вообще не должен ничего платить, ведь он не занимает квадратных метров. Тем не менее, с точки зрения закона «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения,

выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации», этот гражданин проживает на данной жилой площади, на него поставляются коммунальные услуги и жилищная организация платит и за него в том числе.

Нередки случаи, когда человек остается зарегистрирован в квартире, однако в течение многих лет по настоящее время не проживает в ней и, соответственно, не вносит плату за жилье и коммунальные услуги. Часто можно услышать от граждан вопрос: **«Почему должен платить за человека, который давно здесь не живет?»**

Ответ на данный вопрос зависит от конкретной ситуации. В пункте 4 статьи 31 Жилищного кодекса РФ говорится о том, что в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого помещения право пользования данным жилым помещением за бывшим членом семьи собственника этого жилого помещения не сохраняется. Собственник может обратиться в суд с иском о выселении бывшего члена семьи. Если речь идет о бывшем члене семьи нанимателя, в течение длительного периода времени не проживающего на предоставленной жилой площади, то в судебном порядке можно признать такие жилищные правоотношения прекращенными и расторгнуть с ним договор социального найма.

Также нередко случаи обращений граждан с вопросом: **«Что делать, если родственники хотят и проживают на жилой площади, но платить за жилье и коммунальные услуги отказываются?»**

Жилищным кодексом РСФСР в случае трудностей в отношениях с родственниками или иными лицами, зарегистрированными в одной квартире,

можно было изменить договор социального найма таким образом, чтобы оплачивать жилье и коммунальные услуги отдельно, то есть разделить личные счета. Иными словами — сделать из отдельной квартиры коммунальную.

В соответствии с пунктом 4 статьи 69 Жилищного кодекса РФ, если гражданин перестал быть членом семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма, но продолжает проживать в занимаемом жилом помещении, за ним сохраняются такие же права, какие имеют наниматель и члены его семьи. Указанный гражданин самостоятельно отвечает по своим обязательствам, вытекающим из соответствующего договора социального найма. Проблема в том, что на практике исполнить положения вышеуказанной статьи невозможно. Самостоятельная ответственность по оплате жилья и коммунальных услуг возможна только при раздельных личных счетах, то есть, если из отдельной квартиры сделать коммунальную. Действующим Жилищным кодексом не предусмотрено внесение подобных изменений в договор социального найма. Дело в том, что есть определенная установка: не увеличивать количество коммунальных квартир в Российской Федерации. Стремление замечательное, однако это затрудняет положение людей, которые вносят плату за жилье и коммунальные услуги за себя и за незрелых родственников. В этом случае возможно только обращение в суд за защитой своих нарушенных прав. Полностью оплатив жилье и коммунальные услуги за всю квартиру, можно предъявить регрессный иск о взыскании части оплаченных денежных средств с лиц, не участвовавших в оплате.

ЧТО ВАМ ДОЛЖНЫ ЗА ВАШИ ДЕНЬГИ



Существует постановление Госстроя Российской Федерации от 27 сентября 2003 года № 170, в соответствии с которым жилищно-эксплуатационные организации осуществляют обслуживание и ремонт жилищного фонда. В соответствии с указанным постановлением техническое обслуживание включает в себя работы по контролю за состоянием зданий, инженерных и других систем, по поддержанию их в исправности, работоспособности, работы по их наладке и регулированию.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛЫХ ДОМОВ

Первая стадия технического обслуживания — это проведение технического осмотра жилого здания. Осмотры подразделяются на общие и частичные. К сожалению, на практике эта стадия довольно трудно выполнима. Это связано с недоста-

точным количеством работников в жилищно-эксплуатационных организациях для того, чтобы успевать проводить осмотры с такой частотой, чтобы все неисправности были вовремя замечены и устранены. В настоящее время проводятся только общие осмотры при подготовке домов к весенне-летнему и осенне-зимнему периодам. Частичные осмотры, как правило, осуществляются редко — в основном при наличии жалоб от граждан, проживающих в конкретном доме. Именно поэтому очень важно, если в вашем доме какой-то элемент инженерно-технического оборудования действительно нуждается в ремонте или замене, письменно заявить об этом в жилищно-эксплуатационную организацию с просьбой произвести комиссионное обследование и составить соответствующий акт.

Примерный перечень работ по техническому обслуживанию жилых домов

1. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в весенне-летний период:
 - укрепление водосточных труб, колен и воронок;
 - расконсервирование и ремонт поливочной системы;
 - снятие пружин на входных дверях;
 - консервация системы центрального отопления;
 - ремонт оборудования детских и спортивных площадок;
 - ремонт просевших отмосток;

- устройство дополнительной сети поливочных систем;
 - укрепление флагодержателей.
2. Работы, выполняемые при подготовке жилых зданий к эксплуатации в осенне-зимний период:
 - утепление оконных и балконных проемов;
 - замена разбитых стекол окон и балконных дверей;
 - утепление входных дверей в квартиры;
 - утепление чердачных перекрытий;
 - утепление трубопроводов в чердачных и подвальных помещениях;
 - укрепление и ремонт парапетных ограждений;
 - проверка исправности слуховых окон и жалюзи;
 - изготовление новых или ремонт существующих ходовых досок и переходных мостиков на чердаках;
 - ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления;
 - ремонт печей и кухонных очагов;
 - утепление бойлеров;
 - утепление и прочистка дымовентиляционных каналов;
 - замена разбитых стекол окон и дверей вспомогательных помещений;
 - консервация поливочных систем;

- укрепление флагодержателей;
 - проверка состояния продухов в цоколях зданий;
 - ремонт и утепление наружных водоразборных кранов и колонок;
 - поставка доводчиков на входных дверях;
 - ремонт и укрепление входных дверей.
3. Работы, выполняемые при проведении технических осмотров и обходов отдельных элементов и помещений жилых домов:
- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, уплотнение сгонов, устранение засоров, регулировка смывных бачков, крепление санитарно-технических приборов, прочистка сифонов, притирка пробочных кранов в смесителях, набивка сальников, смена поплавка-шара, замена резиновых прокладок у колокола и шарового клапана, установка ограничителей — дроссельных шайб, очистка бачка от известковых отложений и др.);
 - устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (регулировка трехходовых кранов, набивка сальников, мелкий ремонт теплоизоляции, устранение течи в трубопроводах, приборах и арматуре; разборка, осмотр и очистка грязевиков водухосборников, вантозов, компенсаторов, регулирующих кранов, вентилях, задвижек; очистка от накипи запорной арматуры и др.);

- устранение незначительных неисправностей электротехнических устройств (протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в помещениях общественного пользования, смена и ремонт штепсельных розеток и выключателей, мелкий ремонт электропроводки и др.);
 - прочистка канализационного лежака;
 - проверка исправности канализационных вытяжек;
 - проверка наличия тяги в дымовентиляционных каналах;
 - проверка заземления ванн;
 - мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.);
 - промазка суриковой замазкой свищей, участков гребней стальной кровли и др.;
 - проверка заземления оболочки электрокабеля, замеры сопротивления изоляции проводов;
 - осмотр пожарной сигнализации и средств тушения в домах.
4. Работы, выполняемые при проведении частичных осмотров:
- промазка суриковой замазкой или другой мастикой гребней и свищей в местах протечек кровли;
 - проверка наличия тяги в дымовых и вентиляционных каналах и газоходах;
 - мелкий ремонт печей и очагов (укрепление дверей, предтопочных листов и др.);

- смена прокладок в водопроводных кранах;
 - уплотнение сгонов;
 - прочистка внутренней канализации;
 - прочистка сифонов;
 - регулировка смывного бачка;
 - притирка пробочного крана в смесителе;
 - регулировка и ремонт трехходового крана;
 - укрепление расшатавшихся сантехнических приборов в местах их присоединения к трубопроводу;
 - набивка сальников в вентилях, кранах, задвижках;
 - укрепление трубопроводов;
 - проверка канализационных вытяжек;
 - мелкий ремонт изоляции;
 - проветривание колодцев;
 - протирка электролампочек, смена перегоревших электролампочек в лестничных клетках, технических подпольях и чердаках;
 - устранение мелких неисправностей электропроводки;
 - смена (исправление) штепсельных розеток и выключателей.
5. Прочие работы:
- регулировка и наладка систем центрального отопления;
 - регулировка и наладка вентиляции;

- промывка и опрессовка системы центрального отопления;
- очистка и промывка водопроводных кранов;
- регулировка и наладка систем автоматического управления инженерным оборудованием;
- подготовка зданий к праздникам;
- озеленение территории, уход за зелеными насаждениями;
- удаление с крыш снега и наледей;
- очистка кровли от мусора, грязи, листьев;
- уборка и очистка придомовой территории;
- уборка жилых, подсобных и вспомогательных помещений;
- мытье окон, полов, лестничных маршей, площадок, стен, удаление пыли и т. д. на лестничных клетках;
- удаление мусора из здания и его вывозка;
- очистка и промывка стволов мусоропровода и их загрузочных клапанов;
- поливка тротуаров и замощенной территории.

При подготовке к сезонной эксплуатации также проводятся гидравлические испытания, ремонт, проверка и наладка всей системы, обеспечивающей бесперебойную подачу тепла в квартиры. О конкретных сроках проведения испытаний на системе центрального отопления граждане извещаются заранее в форме объявлений. Выявленные при испытаниях дефекты должны быть устранены, после чего проводятся повторные испытания.

ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

Текущий ремонт здания включает в себя комплекс строительных и организационно-технических мероприятий с целью устранения неисправностей (восстановления работоспособности) элементов, оборудования и инженерных систем здания для поддержания эксплуатационных показателей.

К работам, осуществляемым в рамках текущего ремонта, относятся:

- ❑ устранение местных деформаций, усиление, восстановление поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы;
- ❑ герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов, смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов;
- ❑ частичная смена отдельных элементов, заделка швов и трещин, укрепление и окраска перекрытий;
- ❑ усиление элементов деревянной стропильной системы, антисептирование и антипирирование, устранение неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замена водосточных труб, ремонт гидроизоляции, утепления и вентиляции;
- ❑ смена и восстановление отдельных элементов и заполнений окон и дверей;
- ❑ усиление, смена, заделка отдельных участков межквартирных перегородок;

- ❑ восстановление или замена отдельных участков и элементов лестниц, балконов, козырьков над входами в подъезды и подвалы;
- ❑ замена, восстановление отдельных участков полов;
- ❑ работы по устранению неисправностей печей и очагов;
- ❑ восстановление отделки стен, потолков, полов отдельными участками в подъездах, технических и в общедомовых вспомогательных помещениях и служебных квартирах;
- ❑ установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов систем центрального отопления, включая домовые котельные;
- ❑ установка, замена и восстановление работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем водопроводов и канализации, горячего водоснабжения, включая насосные установки в жилых зданиях;
- ❑ установка, замена и восстановление работоспособности электроснабжения здания за исключением внутриквартирных устройств и приборов, кроме электроплит;
- ❑ замена и восстановление работоспособности внутридомовой системы вентиляции, включая собственно вентиляторы и их электроприводы;
- ❑ восстановление работоспособности вентиляционных и промывочных устройств, крышек мусороприемных клапанов и шиберных устройств;
- ❑ замена и восстановление элементов и частей элементов специальных технических устройств,

выполняемые специализированными предприятиями по договору подряда с собственником (уполномоченным им органом) либо с организацией, обслуживающей жилищный фонд, по регламентам, устанавливаемым заводами-изготовителями либо соответствующими отраслевыми министерствами (ведомствами) и согласованными государственными надзорными органами;

- ремонт и восстановление разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток, ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

Периодичность текущего ремонта, так же как и капитального, зависит от физического износа конкретного здания. Физический износ определяется строительными нормами и правилами и выражается в процентах.

ДИСПЕТЧЕРСКИЕ СЛУЖБЫ

Для более эффективного проведения технического обслуживания создаются круглосуточные диспетчерские службы. Диспетчерские службы осуществляют контроль за работой следующего оборудования:

- систем отопления и горячего водоснабжения;
- систем холодного водоснабжения;
- систем газоснабжения;

электрощитовых жилых домов, дежурного освещения лестничных клеток, подъездов и дворовых территорий;

кодовых запирающих устройств в жилых домах.

Одной из основных функций диспетчерских служб является прием заявок от граждан. Заявки принимаются по телефону или с помощью прямой связи по переговорным устройствам, устанавливаемым в подъездах зданий и кабинах лифтов. Регистрация заявок осуществляется с помощью журналов обращений граждан.

Имеются также аварийно-диспетчерские службы, которые организованы с целью устранения особо срочных поломок и повреждений инженерно-технического оборудования жилого дома. Аварийная служба осуществляет:

устранение аварийных повреждений систем водопровода, отопления и канализации, находящихся в собственности или на обслуживании жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

ликвидацию повреждений во внутренних сетях электроснабжения, находящихся в собственности жилищных организаций, обслуживаемых аварийной службой;

в нерабочее время обеспечение безопасности граждан при обнаружении аварийного состояния строительных конструкций зданий путем ограждения опасных зон, обрушения нависающих конструкций, находящихся в аварийном состоянии или же принятия мер через местные органы самоуправления по переселению граж-

дан из помещений, угрожающих безопасности проживания;

содержание закрепленной за аварийной службой техники в исправном состоянии и использования ее по назначению.

В нерабочее время и в праздничные дни аварийно-диспетчерские службы обеспечивают своевременную ликвидацию аварий инженерных систем в жилых домах и на обслуживаемых объектах.

Что должны чинить бесплатно

Вопрос определения перечня бесплатных услуг, оказываемых в рамках технического обслуживания, решается в каждом субъекте Российской Федерации самостоятельно. В соответствии с распоряжением Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга от 12 апреля 2005 года № 38-р, установлен перечень работ, которые выполняются за счет средств, получаемых в качестве платы за содержание и ремонт общего имущества жилого дома, в Санкт-Петербурге. В том числе:

- устранение незначительных неисправностей в системах водопровода и канализации (смена прокладок в водопроводных кранах, набивка сальников у водозапорной арматуры с устранением утечки, смена гибкой подводки присоединения санитарных приборов, смена выпусков, переливов, сифонов, участков трубопроводов к сантехническим приборам, замена резиновых манжет унитаза, подчеканка раструбов, укреп-

ление расшатанного унитаза, умывальника, раковины, мойки, регулировка смывного бачка с устранением утечки, устранение засоров внутренних канализационных трубопроводов, произошедших не по вине проживающих);
устранение незначительных неисправностей в системах центрального отопления и горячего водоснабжения (ликвидация непрогревов, воздушных пробок, промывка трубопроводов и отопительных приборов).

Все остальные работы, не вошедшие в вышеуказанный перечень, производятся на платной основе. Стоимость этих работ устанавливается жилищно-эксплуатационными организациями.

СОДЕРЖАНИЕ ПОМЕЩЕНИЙ и ПРИДОМОВОЙ ТЕРРИТОРИИ

Содержание помещений и придомовой территории включает в себя уборку мест общего пользования, уборку придомовой территории и уход за зелеными насаждениями.

Под *местами общего пользования* понимаются лестничные клетки, чердаки, подвалы и технические помещения.

Согласно постановлению Госстроя Российской Федерации № 170 от 27 сентября 2003 года содержание лестничных клеток может включать в себя:

- техническое обслуживание, то есть текущий ремонт элементов и инженерных систем и домового оборудования, подготовку к сезонной эксплуатации;

- ☐ капитальный ремонт;
- ☐ мероприятия, обеспечивающие нормативно-влажностный режим на лестничных клетках;
- ☐ обслуживание мусоропроводов;
- ☐ обслуживание лифтового оборудования и др.

Иными словами, жилищно-эксплуатационная организация должна обеспечить исправное состояние самих лестниц, радиаторов центрального отопления, трубопроводов, расположенных на лестничных клетках, исправное состояние окон, дверей, а также поддерживать температурный режим, соответствующий установленным требованиям.

Сухая уборка лестничных клеток должна осуществляться не реже одного раза в пять дней; влажную уборку обязаны делать с интервалом в один месяц. Периодичность ремонта подъездов — один раз в пять лет или один раз в три года, в зависимости от классификации зданий и физического износа. Уборка чердаков должна производиться не реже одного раза в год.

Не допускается использование лестничных клеток и чердаков под кладовые и мастерские. Также нельзя хранить там бытовые вещи, оборудование, инвентарь и другие предметы.

Необходимо обеспечить легкий доступ к выходам на лестничные клетки, чердаки, подходы к пожарному оборудованию и инвентарю. Вход на чердак и в подвал должен быть разрешен только работникам жилищно-эксплуатационных организаций.

Регулярно должны проводиться дератизация и дезинфекция — мероприятия по уничтожению грызунов и насекомых в местах общего пользования, в подвалах, в технических помещениях.

Уборка придомовой территории заключается в уборке площадок, садов, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов территорий.

Периодичность уборки тротуаров устанавливается органом местного самоуправления в зависимости от интенсивности движения пешеходов по тротуарам. Поливка тротуаров в летнее время в зависимости от класса тротуара производится от двух раз в сутки до одного раза в двое суток. В зимнее время уборочные работы проводятся от двух раз в сутки до одного раза в трое суток.

На территории жилого дома должны осуществляться мероприятия по озеленению придомовой территории.

Удаление наледей и сосулек с крыш не ограничено конкретными сроками. Это делается по мере необходимости. В то же время со своей стороны граждане должны внимательно относиться к технике безопасности. В период образования сосулек и наледей на крышах домов (резкое падение и повышение температуры) не рекомендуется ходить и ставить автомобили в непосредственной близости от стены дома.

ПОСТАВКА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ: ОБЪЕМ И КАЧЕСТВО

Объем и качество коммунальных услуг регулируются Правилами предоставления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Прави-

тельства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307. При этом должно быть обеспечено круглосуточное бесперебойное предоставление коммунальных услуг с соблюдением надлежащего качества, безопасного для жизни и здоровья и не причиняющего вреда имуществу граждан, в соответствии с действующим законодательством. Перерывы в предоставлении коммунальных услуг допускаются только в случае проведения ремонтных и профилактических работ, а также работ по подключению новых потребителей, и только после предварительного уведомления в письменной форме потребителей не позднее, чем за десять рабочих дней до начала перерыва.

- ❑ Допустимая продолжительность перерыва в подаче холодной и горячей воды составляет 8 часов суммарно в течение одного месяца, 4 часа одновременно, а при аварии — 24 часа. Кроме того, один раз в год поставка горячего водоснабжения должна прерываться для проведения профилактических работ в системе центрального отопления.
- ❑ Температура горячей воды в зависимости от системы теплоснабжения должна составлять от 50 до 75 °С. Отклонения в температуре могут быть на 5 °С в ночное время и на 3 °С днем.
- ❑ Свойства холодной и горячей воды должны соответствовать санитарным нормам и правилам, отклонение от которых не допускается. Давление в системе холодного водоснабжения должно составлять от 0,03 МПа до 0,6 МПа; давление в системе горячего водоснабжения — от 0,03 МПа до 0,45 МПа.

- ❑ Допустимая продолжительность перерыва водоотведения должна составлять не более 8 часов суммарно и не более 4 часов одновременно в течение одного месяца.
- ❑ Напряжение и частота электроснабжения устанавливаются в соответствии с действующими федеральными стандартами. Отклонение от этих стандартов не допускается.
- ❑ Максимальный перерыв в газоснабжении устанавливается равным 4 часам суммарно в течение одного месяца. Свойства и давление подаваемого газа должны соответствовать федеральным стандартам и иным обязательным требованиям.
- ❑ Допустимая продолжительность перерыва отопления составляет:
 - не более 24 часов суммарно и не более 16 часов одновременно в течение одного месяца при температуре воздуха в жилых помещениях от 12 °С до нормативной;
 - не более 8 часов одновременно при температуре от 10 до 12 °С;
 - не более 4 часов одновременно при температуре от 8 до 10 °С.
- ❑ В жилых помещениях должна быть обеспечена температура воздуха не ниже 18 °С. Исключения составляют районы с низкой среднесуточной температурой.
- ❑ Давление во внутридомовой системе отопления должно составлять в зависимости от радиаторов от 0,5 до 1 МПа.

КУДА АДРЕСОВАТЬ ЖАЛОБЫ И ЗАЯВЛЕНИЯ

Жалобы и заявления лучше всего оформлять письменно в двух экземплярах. Один экземпляр остается в жилищно-эксплуатационной организации, второй следует сохранить у себя, причем на нем должен быть проставлен входящий номер, под которым зарегистрировано ваше заявление или жалоба.

Кроме жилищно-эксплуатационных организаций, можно также обращаться в администрацию района или города.

За защитой ваших нарушенных прав можно обращаться в прокуратуру или в суд.

КАК ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ



СУБСИДИИ

Статьей 159 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Эти субсидии предоставляются гражданам в случае, если их расходы на оплату жилого помещения и коммунальных услуг превышают величину, соответствующую максимально допустимой доле расходов семьи. Право на субсидии имеют следующие категории граждан:

- 1) пользователи жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов, то есть наниматели по договорам социального найма;
- 2) наниматели по договорам найма жилых помещений частного жилищного фонда;
- 3) члены жилищных кооперативов;
- 4) собственники жилых помещений.

Субсидии предоставляются органом местного самоуправления. Например, в Санкт-Петербурге это администрации районов. Для получения субсидии необходимо написать заявление с указанием размера дохода, приходящегося на одного члена семьи. Субсидии предоставляются гражданам до срока оплаты за жилье и коммунальные услуги и только в случае отсутствия задолженности.

Существует методика расчета размера субсидий, в которой учитываются региональные стандарты нормативной площади жилого помещения, стоимость жилищно-коммунальных услуг и максимально допустимая доля расходов граждан на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в совокупном доходе семьи.

Финансирование расходов на предоставление субсидий осуществляется за счет бюджетов субъектов Российской Федерации или за счет местных бюджетов.

Порядок определения размера субсидий и порядок их предоставления регулируются постановлением Правительства Российской Федерации от 14 декабря 2005 года № 761 «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг».

Решение о предоставлении субсидии тому или иному гражданину принимается органом местного самоуправления или уполномоченным им лицом. В Санкт-Петербурге есть специальные отделы при администрациях районов, которые занимаются рассмотрением вопросов предоставления субсидий.

Для того чтобы субсидия была предоставлена, необходимо наличие следующих документов.

1. Копии документов, подтверждающих правовые основания отнесения лиц, проживающих совместно с заявителем по месту постоянного жительства, к членам его семьи (например, свидетельство о браке, свидетельство о рождении и т. п.). Под постоянным местом жительства понимается место основной регистрации.
2. Копии документов, подтверждающих правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства (например, ордер, договор купли-продажи жилого помещения и т. п.).
3. Документы, содержащие сведения о лицах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства. Эти документы предоставляются в случае, если в своем заявлении о предоставлении субсидии гражданин указал не всех, кто зарегистрирован по данному адресу.
4. Документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи, учитываемые при решении вопроса о предоставлении субсидии (например, справки о зарплате, пенсиях и т. п.).
5. Документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг. Здесь имеются в виду квитанции по оплате жилья и коммунальных услуг, а также соглашения о погашении задолженности.

6. Копии документов, подтверждающих право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.
7. Копии документов, удостоверяющих принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству Российской Федерации и (или) другого государства — если между Российской Федерацией и этим государством заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг. Это могут быть паспорта, водительские права и пр.

Если у вас задолженность

В соответствии с содержанием пункта 5 статьи 159 Жилищного кодекса РФ субсидии предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.

В Санкт-Петербурге соглашения по погашению задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг заключаются жилищно-эксплуатационными организациями. В связи с тем, что указанные соглашения являются фактическим признанием гражданином долга по оплате жилья и коммунальных услуг, их заключение прерывает срок исковой давности (то есть срок подачи в суд на гражданина жилищно-эксплуатационной организацией). После перерыва течение срока исковой давности начинается заново, а время, истекшее до перерыва, не засчитывается в новый срок. Это

позволяет жилищно-эксплуатационным организациям после заключения соглашения по погашению задолженности обращаться в суд с исками о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг за период более трех лет.

Вопрос о заключении соглашения на погашение задолженности имеет свои сложности. Дело в том, что в вышеуказанной статье 159 в пункте 5 Жилищного кодекса РФ сказано, что субсидии предоставляются как при заключении соглашения, так и при его выполнении. Однако жилищно-эксплуатационные организации обладают *правом*, а не *обязанностью* по заключению такого соглашения. Многие граждане, имеющие задолженность и обращающиеся за предоставлением субсидии, сталкиваются с тем, что им отказывают в заключении соглашения. Это происходит в случае, если в отношении гражданина, желающего заключить соглашение о погашении задолженности, уже запущен процесс по принудительному взысканию суммы задолженности. Если дело находится в стадии рассмотрения в суде, то суд, как правило, предоставляет должнику время для исполнения условий соглашения. Если же дело находится уже на исполнении в службе судебных приставов, то судебный пристав-исполнитель в соответствии с законом об исполнительном производстве также вправе предоставить должнику отсрочку или рассрочку для погашения задолженности. Все это прерывает срок исковой давности. В связи с тем, что одна жилищно-эксплуатационная организация порой оформляет 600 и более пакетов документов на взыскание задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг в месяц, отследить, по какому адресу прервался срок исковой давности, а по

какому — нет, практически невозможно. Поэтому жилищные организации в этом случае отказывают гражданам в заключении соглашения на погашение задолженности.

ЖИЛИЩНЫЕ КОМПЕНСАЦИИ

Статьей 160 Жилищного кодекса Российской Федерации предусмотрено предоставление компенсаций для отдельных категорий граждан. Компенсации расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг включаются в совокупный доход семьи при установлении права на предоставление субсидии. Иными словами, граждане, которые будут получать компенсации, возможно, утратят право на получение субсидий.

До настоящего времени в Санкт-Петербурге компенсации фактически не предоставлялись в связи с отсутствием нормативно-правового акта, регулирующего этот вопрос. 5 июля 2006 года принят Закон СПб. «О порядке и условиях предоставления отдельным категориям граждан компенсаций расходов на оплату жилых помещений и коммунальных услуг в Санкт-Петербурге», который, возможно, изменит к лучшему положение граждан с низким уровнем жизни.

Льготы (50% скидки)

В настоящее время в Российской Федерации существует достаточно много видов льгот. По ка-

тегориям граждан, которым они предоставляются, льготы можно подразделить следующим образом:

- 1) льготы ветеранам и приравненным к ним лицам;
- 2) льготы инвалидам и приравненным к ним лицам;
- 3) льготы Героям Советского Союза, Российской Федерации, Социалистического Труда и лицам, награжденным государственными наградами;
- 4) льготы гражданам, работающим и проживающим в районах Крайнего Севера;
- 5) льготы для молодых семей;
- 6) льготы для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей;
- 7) льготы лицам, подвергшимся воздействию радиации;
- 8) льготы вынужденным переселенцам;
- 9) льготы лицам, пострадавшим в результате катастроф и чрезвычайных ситуаций;
- 10) льготы жертвам политических репрессий;
- 11) льготы для работников социальной сферы;
- 12) льготы для работников при ликвидации предприятия;
- 13) льготы государственным служащим и приравненным к ним лицам;
- 14) льготы судьям, прокурорам и следователям, а также приравненным к ним лицам;
- 15) льготы военнослужащим, сотрудникам органов внутренних дел и приравненным к ним лицам.

Существуют льготы, которые снижают размер оплаты за жилье и коммунальные услуги, а также льготы, которые вообще освобождают от нее.

На снижение размера по плате за жилье и коммунальные услуги имеют право:

- 1) инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов;
- 2) некоторые категории ветеранов (инвалиды войны, участники ВОВ, ветераны боевых действий; лица, награжденные знаком «Жителю блокадного Ленинграда», признанные инвалидами), а также члены их семей, совместно с ними проживающие;
- 3) граждане, подвергшиеся воздействию радиации вследствие чернобыльской катастрофы, а также вследствие аварии на производственном объединении «Маяк» и ядерных испытаний на Семипалатинском полигоне;
- 4) граждане, занятые на работах с химическим оружием;
- 5) судьи Конституционного суда, а также члены семей погибших (умерших) судей Конституционного суда;
- 6) другие лица, которым право на льготы по оплате жилья и коммунальных услуг предоставляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На освобождение от внесения платы за жилье и коммунальные услуги имеют право граждане, удостоенные званий Героя Советского Союза, Героя Российской Федерации или являющиеся полными кавалерами ордена Славы, а также, независимо от даты смерти, члены их семей (вдовы, вдовцы, родители, дети в возрасте до 18 лет и дети в возрасте

до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения).

На предоставление компенсационных выплат по оплате жилья и коммунальных услуг имеют право:

- 1) члены семей (вдовы /вдовцы/, за исключением вступивших в новый брак; несовершеннолетние дети; дети старше 18 лет, ставшие инвалидами до достижения ими возраста 18 лет; дети в возрасте до 23 лет, обучающиеся в образовательных учреждениях по очной форме обучения; граждане, находившиеся на иждивении сотрудников, погибших (умерших) вследствие ранения, контузии, увечья или заболевания, связанных с исполнением служебных обязанностей;
- 2) члены семей военнослужащих, погибших (умерших) в период прохождения военной службы, и члены семей граждан, проходивших военную службу по контракту и погибших (умерших) после увольнения с военной службы по достижении ими предельного возраста пребывания на военной службе, по состоянию здоровья или в связи с организационно-штатными мероприятиями, общая продолжительность военной службы которых составляет 20 лет и более.

ПЕРЕРАСЧЕТЫ

ЕСЛИ ВЫ ВРЕМЕННО НЕ ПРОЖИВАЕТЕ В СВОЕЙ КВАРТИРЕ

В соответствии с пунктом 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, при

временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 года № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» установлен порядок произведения перерасчета в случае отсутствия в течение некоторого периода в месте постоянного жительства.

Перерасчет производится в случае, если гражданин, который отсутствовал в месте постоянного жительства, письменно заявит о праве на перерасчет. При этом необходимо предъявить следующие документы:

- ☐ копию командировочного удостоверения или справку о командировке, заверенные по месту работы;
- ☐ справку о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении;
- ☐ проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в данных документах в соответствии с правилами их оформления), или их копии;
- ☐ счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их копии;
- ☐ справку органа внутренних дел о временной регистрации потребителя по месту его временного пребывания;

- ☐ справку организации, осуществляющей охрану жилого помещения, в котором потребитель временно отсутствовал;
- ☐ иные документы, подтверждающие временное отсутствие потребителя.

Перерасчет производится в случае отсутствия в месте постоянного жительства в течение **более чем пяти дней**. День выбытия и день прибытия в перерасчет не включаются. Перерасчеты по воде производятся только при отсутствии в квартире счетчиков на холодную и горячую воду.

ЕСЛИ ВАМ ПРЕДОСТАВИЛИ КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ НЕНАДЛЕЖАЩЕГО КАЧЕСТВА

При предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества или если перерывы в предоставлении коммунальных услуг превысили установленные, граждане имеют право потребовать произведения перерасчета. Для этого, прежде всего, необходимо установить факт непредоставления или факт предоставления услуг ненадлежащего качества. Гражданин должен сразу же известить аварийно-диспетчерскую службу о том, что у него в квартире нет (или есть, но ниже установленного качества) какой-либо из коммунальных услуг. Это можно сделать, подав заявление в письменной форме в двух экземплярах, один из которых с входящим номером останется у гражданина. Также можно позвонить по телефону с обязательной регистрацией номера заявки в журнале.

Жилищно-эксплуатационная организация, в случае если причина непредоставления или предоставления ненадлежащего качества коммунальных услуг не известна, должна согласовать время и дату проведения проверки по указанному адресу.

По результатам проверки составляется акт в двух экземплярах, который подписывается представителем жилищно-эксплуатационной организации и жильцом квартиры. Если согласие относительно качества предоставленных услуг или факта непредоставления коммунальных услуг не достигнуто, назначается повторная комиссия, в которую должны войти также представитель жилищной инспекции и представитель общества потребителей. Акт, составленный в окончательной форме, является основанием для произведения перерасчета. По окончании периода непредоставления коммунальных услуг или предоставления услуг ненадлежащего качества снова составляется акт, подписываемый обеими сторонами в двух экземплярах.

Однако неверно полагать, что если вам не предоставили или предоставили коммунальные услуги ненадлежащего качества, то вы не обязаны платить за жилье и коммунальные услуги. Факт непредоставления или предоставления ненадлежащего качества коммунальных услуг необходимо зафиксировать и подтвердить. До этого момента никакого перерасчета не будет произведено. Кроме того, если имеется задолженность по оплате жилья и коммунальных услуг, а затем будет установлен факт непредоставления или предоставления коммунальных услуг более низкого качества, чем установлено Правилами предоставления ком-

мунальных услуг, то просьба гражданина об оплате зачетом не будет удовлетворена. Такие зачеты невозможны по причине трудной схемы финансирования в жилищно-эксплуатационных организациях. Как уже было сказано выше, средства, уплаченные за жилье и коммунальные услуги, поступают ГУП «ВЦКП», а уж затем распределяются различным организациям. Предоставление средств на произведение перерасчетов — это совершенно другая статья бюджета. Поэтому задолженность в любом случае необходимо будет погасить прежде, чем будет произведен перерасчет за недопоставленные или поставленные в меньшем объеме коммунальные услуги.

ИЗ ЗАЛА СУДА

В одном из районных судов г. Санкт-Петербурга слушалось дело по иску жилищного агентства к гражданину о взыскании суммы задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг. Возражая против исковых требований, гражданин утверждал, что он принципиально не производит оплату, так как ему предоставляются услуги ненадлежащего качества. В связи с тем, что гражданин официально до судебного разбирательства никогда не заявлял о недопоставке услуг и не приглашал комиссию для удостоверения этого факта, суд удовлетворил исковые требования жилищного агентства в заявленном объеме, пояснив ответчику порядок установления факта недопоставки жилищных и коммунальных услуг.

ДРУГИЕ ПЕРЕРАСЧЕТЫ

Кроме перерасчетов, описанных выше, существует также много других перерасчетов, за которые

ми также необходимо обращаться в жилищно-эксплуатационные организации. Например, перерасчет в случае, если количество зарегистрированных лиц в вашей квартире изменилось в связи со смертью, рождением, решением суда о снятии с регистрационного учета и др. С документами, подтверждающими вышеуказанные обстоятельства, необходимо при первой возможности обращаться в органы, осуществляющие действия по внесению изменений в справки о регистрации, так как именно на основании этих справок и происходит расчет платежей за жилье и коммунальные услуги по конкретному адресу. Изменения в справку о регистрации вносятся только при предоставлении оригиналов документов, подтверждающих вышеуказанные обстоятельства.

Однако перерасчет не всегда возможен. Например, существует разница в размере начислений на квартиру, которая находится в собственности и в ней зарегистрирован хотя бы один человек, и на квартиру, находящуюся в собственности, но в которой никто не зарегистрирован. Много раз бывали ситуации, когда с просьбой аннулировать начисления по коммунальным услугам обращались наследники, получившие в наследство квартиру тем или иным способом, в том числе и в результате вынесения решения судом о признании за ними права на наследование квартиры. Перерасчет, по их мнению, должен быть произведен в связи с тем, что никто не пользовался коммунальными услугами в период, когда шел судебный процесс, или в период шести месяцев, установленный законом для принятия наследства. Однако в момент

предоставления в жилищно-эксплуатационную организацию свидетельства о смерти наследодателя размер начислений уже изменился. Теперь начисления происходят с учетом того, что в квартире никто не зарегистрирован.

Дополнительным доводом наследников является, то, что они не отвечают за период, когда не было определенно известно, кто именно будет наследником. В соответствии с требованиями пункта 4 статьи 1152 Гражданского кодекса Российской Федерации принятое наследство признается принадлежащим наследнику со дня открытия наследства, то есть со дня смерти наследодателя, независимо от времени его фактического принятия, а также независимо от момента государственной регистрации права наследника на наследственное имущество, когда такое право подлежит государственной регистрации. Таким образом, когда бы за вами ни признали право на наследство, как только вы становитесь официально признанным наследником квартиры, на вас возлагается обязанность по оплате за жилищные и коммунальные услуги по данной квартире с момента смерти наследодателя, а не с момента, когда вы в действительности вступили в права наследования. Полностью аннулировать начисления по коммунальным услугам невозможно, в связи с тем, что они все-таки предоставляются. Так как ими никто не пользуется, начисления производятся по так называемому среднему тарифу, а не на количество зарегистрированных. Поэтому перерасчет в данном случае невозможен.

У наследников квартиры, по которой имелась задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги, часто возникает другой вопрос: **«Почему я должен оплачивать долги предыдущего собственника?»** Ответ содержится в статье 1175 Гражданского кодекса Российской Федерации, которая говорит о том, что наследники отвечают по долгам наследодателя солидарно. То есть все наследники, которые приняли в наследство квартиру с долгами по квартирной плате, становятся задолженниками по оплате за жилье и коммунальные услуги по данной квартире, даже если эта задолженность образовалась еще при наследодателе.

Заканчивая разговор о различного рода льготах, субсидиях и перерасчетах, следует сказать, что за предоставлением перерасчета или предоставлением скидки, льготы, субсидии или компенсации граждане должны обращаться самостоятельно. Ошибкой будет полагать, что государство должно «по собственной инициативе» производить вычеты из платы за жилье и коммунальные услуги только потому, что вы имеете на них право. Важно подчеркнуть, что граждане **имеют право** на различные уменьшения размера платы за жилье и коммунальные услуги. Воспользоваться этим правом или нет — должен решать сам гражданин. Ничего не предоставляется автоматически. У государства нет обязанности выяснять, появилось ли у вас это право и в какой момент. Поэтому, если вы знаете или предполагаете, что имеете право на льготу, субсидию и т. д., обращайтесь в письменной форме в жилищно-эксплуатационную организацию с

просьбой предоставить вам вычет из платы за жилье и коммунальные услуги и укажите основания этого права. Также, если у вас заканчивается период предоставления льготы и вам необходимо переоформление документов (например, оформление инвалидности), являющихся основанием для предоставления льготы, позаботьтесь об этом заранее. Задним числом ни одна льгота не предоставляется. Перерасчет в этом случае производиться не будет.

ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КВАРТПЛАТЕ



ЧТО ТАКОЕ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПО КВАРТИРНОЙ ПЛАТЕ

В соответствии с пунктом 1 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, плата за жилое помещение и коммунальные услуги вносится ежемесячно до десятого числа месяца, следующего за истекшим месяцем. Таким образом, задолженность, например, за январь месяц возникает уже 11 февраля, если вы не оплатили жилье и коммунальные услуги по квитанции до 10 февраля.

Многие граждане, у которых в квартире зарегистрировано больше человек, чем в действительности проживает, полагают, что если они условно разделили сумму из квитанции на примерно равные части (по количеству зарегистрированных) и оплачивают так называемую «свою» часть, то задолженности не будет. Однако это не так.

В соответствии с требованиями пункта 3 статьи 31 Жилищного кодекса РФ, дееспособные члены семьи собственника жилого помещения несут солидарную с собственником ответственность по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением.

В соответствии со смыслом пункта 2 статьи 69 Жилищного кодекса РФ, дееспособные члены семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма несут солидарную с нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из договора социального найма.

Таким образом, независимо от вашего статуса — наниматель вы, собственник или член семьи кого-либо из них — законом на вас возложена солидарная ответственность по оплате жилья и коммунальных услуг. Так что же такое *солидарная ответственность*?

Ответ на этот вопрос содержится в статье 322 Гражданского кодекса Российской Федерации, в которой говорится, что солидарная ответственность возникает, если это предусмотрено договором или законом, в частности, при неделимости предмета обязательства. Действительно, неделимость обязательства по оплате жилья и коммунальных услуг очевидна. Выше уже было сказано, что платежи, которые начисляются на количество метров в квартире, невозможно разделить на количество человек, тем более, если кто-то из них не проживает в данной квартире. Кроме того, солидарная ответственность по оплате жилья и коммунальных услуг для всех установлена нормами Жилищного кодекса РФ, тем самым эта ответственность предусмотрена законом.

Выше описывались способы выхода из ситуаций, когда нет желания платить за не проживающих, но зарегистрированных в вашей квартире граждан. Это установка счетчиков, перерасчеты, разделение лицевого счета, регрессные иски о взыскании части задолженности, иски о признании прекратившимися жилищных отношений с не проживающими гражданами и др.

ПОСЛЕДСТВИЯ НАКОПЛЕНИЯ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Если у вас накопилась задолженность, первое что, нужно сделать, это, конечно же, погасить образовавшуюся задолженность. Но что делать, если погасить сразу не представляется возможным? В этом случае необходимо знать, каким образом происходит процесс взыскания задолженности жилищно-эксплуатационными организациями.

В предыдущем разделе говорилось о моменте возникновения задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, на которую, в соответствии с пунктом 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, также будут начислены и пени. С момента образования задолженности, пусть даже и за один месяц, жилищно-эксплуатационная организация имеет право обратиться в суд с иском о взыскании неоплаченной суммы за жилье и коммунальные услуги.

Все неплательщики знают, что у них имеется задолженность. Тем не менее им направляется предписание или уведомление о том, что гражда-

нин не производил оплату жилья и коммунальных услуг в течение определенного периода времени. В этом предписании (уведомлении) указывается срок, в течение которого гражданину рекомендуется погасить имеющуюся задолженность. В случае непогашения задолженности жилищная организация оставляет за собой право на обращение в суд, как с иском о взыскании этой задолженности, так и с иском о выселении за невнесение платежей за жилье и коммунальные услуги. Как правило, дается дней десять на выполнение требований, содержащихся в предписании. Однако в действительности этот срок более продолжителен. Дело в том, что требуется определенное время для того, чтобы собрать пакет документов, необходимый для подачи заявления в суд. Таким образом, у гражданина, получившего предписание, есть в запасе как минимум месяц для оплаты задолженности.

В Санкт-Петербурге существует практика рассматривать дела о взыскании платы за жилье и коммунальные услуги не только исковым производством, но и приказным. Что это такое?

Исковое производство включает в себя подачу искового заявления, вызов гражданина в судебное заседание и непосредственное слушание дела. То есть это очное производство. У гражданина имеется возможность лично присутствовать, защищать свои интересы в суде и представлять доказательства.

Приказное производство включает в себя подачу заявления о выдаче судебного приказа и вынесение судебного приказа в течение пяти дней с момента подачи заявления без присутствия сторон.

То есть это заочное производство. Вызова сторон в суд не происходит.

Преимущества заочного производства состоят в том, что, учитывая объемы документов, которые оформляются жилищно-эксплуатационными организациями для подачи в суд, на вынесение судебного приказа уходит гораздо меньше времени, чем при очном исковом производстве. Судебный приказ вступает в силу только с момента, когда должник узнает, что в отношении его вынесен судебный приказ. Таким образом, если судебный приказ не направлен гражданину, можно считать, что никакого судебного решения и не было. Далее, гражданин, который получил судебный приказ, если он не согласен с его содержанием, может в течение десяти дней с момента получения указанного документа пойти в суд и заявить о желании отменить судебный приказ. Судья обязан отменить приказ по первому требованию гражданина без выяснения причин. Поэтому, если вы получили судебный приказ, нет причин для беспокойства. Вы в любом случае можете отменить этот судебный приказ. Кроме того, процесс вынесения судебного приказа позволяет гражданину выиграть дополнительное время для погашения задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг.

Если судебный приказ отменен, а задолженность все еще имеется, жилищно-эксплуатационная организация может подать исковое заявление. Однако даже если в отношении вас имеется решение суда о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг, у вас все еще есть время для ее погашения. Дело в том, что после вынесения решения судья на основании этого ре-

шения выписывает исполнительный лист и направляет его в службу судебных приставов, как правило, почтой. На отправку уходит еще, по меньшей мере, около месяца. Только в службе судебных приставов это решение вступает в стадию исполнения. В настоящее время в Санкт-Петербурге, ввиду большого количества неплательщиков за жилье и коммунальные услуги, служба судебных приставов очень загружена поступающими на исполнение документами. Поэтому исполнение по решению суда о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг может быть отложено на неопределенное время, до тех пор, пока не подойдет очередь принимать к исполнению конкретный исполнительный лист.

Все вышесказанное позволяет сделать вывод, что, даже если процесс по взысканию задолженности за жилье и коммунальные услуги уже запущен, все еще есть возможность погасить задолженность. Для этого необходимо только, чтобы было желание решить этот вопрос.

МОГУТ ЛИ ВАС ВЫСЕЛИТЬ

Намного сложнее ситуация, если у вас огромная по сумме задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги и вы не собираетесь ее гасить. Жилищно-эксплуатационная организация наверняка уже не один раз подавала на вас в суд о взыскании этой задолженности, и судом были вынесены удовлетворительные решения. Если ваша задолженность по-прежнему «висит», вам действительно угрожает выселение.

Действующим законодательством установлен ряд ограничений для подачи в суд исков о выселении.

В соответствии с требованиями статьи 90 Жилищного кодекса Российской Федерации, если наниматель и проживающие совместно с ним члены его семьи в течение шести месяцев без уважительных причин не вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги, они могут быть выселены в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения по договору социального найма, размер которого соответствует размеру жилого помещения, установленному для вселения граждан в общежитие.

Во-первых, необходимо помещение для переселения выселенных граждан. Как правило, это помещения из маневренного фонда. Эти помещения должны соответствовать требованиям законодательства, то есть их размер должен быть не менее установленного. Кроме того, нельзя переселять разнополых граждан в одно помещение. Таким образом, для семьи из двух или трех разнополых граждан необходимо две комнаты.

Во-вторых, достаточно трудно выселить граждан с несовершеннолетними детьми. В этом случае к участию в деле должен быть привлечен орган опеки и попечительства. Это всегда затягивает процесс рассмотрения дела. Как правило, жилищно-эксплуатационные организации стараются по-давать на выселение граждан из жилых помещений, где зарегистрированы несовершеннолетние дети, в самую последнюю очередь.

Предоставляемое помещение должно соответствовать вышеперечисленным условиям. Однако в

связи с тем что жилищные условия в Российской Федерации далеко не всегда соответствуют нормативам, установленным законодательством, на практике не так-то просто найти помещение для переселения. Если у гражданина, который не платит за квартиру, достаточно большая квартира и он проживает один, тогда этот вопрос решается легко. Но что делать, если в квартире зарегистрировано несколько человек и количество квадратных метров, приходящихся на одного человека, чрезвычайно мало? Тогда получается, что производить так называемое «ухудшение» жилищных условий не имеет смысла.

В настоящее время в Санкт-Петербурге существует довольно мало решений по искам о выселении, которые вступили в законную силу. Такие дела рассматриваются с участием прокурора и в течение достаточно долгого времени. Кроме того, закон предоставляет суду возможность установить гражданину, если он не является злостным неплательщиком, отсрочку порядка шести месяцев для погашения задолженности. В случае если срок истек, а задолженность все еще имеется, наверное, уже ничто не в силах предотвратить предстоящее выселение.

ПЕРЕДЕЛКА КВАРТИРЫ



В соответствии со смыслом пункта 1 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации, **переустройство жилого помещения** представляет собой установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

В соответствии с требованиями пункта 2 статьи 25 Жилищного кодекса Российской Федерации, **перепланировка жилого помещения** представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

ПОРЯДОК ПРОИЗВЕДЕНИЯ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И/ИЛИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 22 августа 1994 года № 872-р «О переустройстве и перепланировке квартир» утверждено временное положение, регламентирующее порядок произведения переустройства и (или) перепланировки.

Во-первых, право на обращение с просьбой выдать разрешение на переделку квартиры имеют только лица, владеющие жилым помещением на праве собственности, по договору найма или аренды.

Второе неперемennое условие — это наличие проекта переустройства и (или) перепланировки, разработанного организацией или физическим лицом, имеющими лицензию на проектирование. Указанный проект должен быть согласован и утвержден в органе местного самоуправления. В Санкт-Петербурге это межведомственные комиссии при администрациях районов (МВК).

И третье обязательное условие, переустройство и (или) перепланировка могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускаются лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, наймодателя, собственника.

Переустройство и (или) перепланировка, ведущие к разрушению или нарушению прочности несущих конструкций, к разрушению или ухудшению сохранности внешнего вида здания, а также к нарушению условий проживания граждан, **запрещены**.

Для того чтобы провести переустройство или перепланировку, необходимо письменно обратиться в орган, осуществляющий согласование перепланировок. В соответствии с требованиями статьи 26 Жилищного кодекса Российской Федерации этим органом является орган местного самоуправления. Для согласования переустройства или перепланировки необходимо обращаться в орган местного самоуправления по месту нахождения жилого помещения, в котором планируется переустройство или перепланировка.

При обращении собственник жилого помещения должен представить следующие документы:

- ❑ заявление о переустройстве и (или) перепланировке по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации;
- ❑ правоустанавливающие документы на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое помещение (подлинники или нотариально заверенные копии); это могут быть справки о регистрации, свидетельство о праве собственности на квартиру, ордер или разрешение органа местного самоуправления на предоставление помещения и заключение договора социального найма, договор найма или аренды;
- ❑ подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- ❑ технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения;
- ❑ согласие в письменной форме всех совершеннолетних членов семьи, проживающих на дан-

ной площади, заверенное жилищно-эксплуатационной организацией;

- ❑ акт жилищно-эксплуатационной организации или любой другой документ, которым подтверждается техническое состояние конструкций и инженерного оборудования помещения и в котором указывается состояние и качество отделки нижерасположенных помещений;
- ❑ заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (если помещение находится в доме, который является памятником архитектуры, истории и культуры).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 года № 266 «Об утверждении формы заявления о переустройстве и (или) перепланировке жилого помещения и формы документа, подтверждающего принятие решения о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения» утверждены определенные формы (см. Приложения).

Орган, осуществляющий согласование переустройств и перепланировок, рассматривает представленные документы, обследует помещение и дает заключение о возможности или об отказе в разрешении на производство работ по переустройству и (или) перепланировке. Заключение оформляется в виде протокола, выписка из которого выдается на руки заявителю.

Отказ в проведении переустройства и (или) перепланировки возможен в следующих случаях:

- если не представлены вообще или в части документы, необходимые для согласования переустройства и (или) перепланировки;

- ❑ если документы представлены не в тот орган, который осуществляет согласование переустройств и (или) перепланировок;
- ❑ если проект переустройства и (или) перепланировки жилого помещения не соответствует требованиям законодательства.

Существует примерный, неисчерпывающий **перечень работ, в согласовании которых откажут наверняка**. В него входит:

- ❑ удаление межквартирных перегородок;
- ❑ установка отключающих или регулирующих устройств на общедомовых инженерных сетях;
- ❑ устройство подогрева полов за счет общедомового отопления;
- ❑ увеличение нагрузки на несущие конструкции (например, вместо гипсокартонной стены поставить кирпичную);
- ❑ отсутствие на кухне естественного освещения;
- ❑ размещение туалета, ванной комнаты или кухни над/под жилой площадью;
- ❑ организация входа в единственный санузел из спальни;
- ❑ устройство камина (исключение — последние этажи, если топки и дымоходы заводского производства);
- ❑ оборудование сауны, когда объем парной превышает 24 куб. м;
- ❑ объединение балкона (лоджии) с комнатой или кухней, а также установка там радиатора центрального отопления;

- ☐ устройство несанкционированного балкона или лоджии;
- ☐ присоединение к квартире общего коридора или тамбура.

Не требуется согласования в случае, если вы намерены:

- ☐ сделать косметический ремонт;
- ☐ собрать и разобрать встроенную мебель и антресоли;
- ☐ поменять оборудование (водопровод, канализацию, отопление, электропроводку и т. д.) на аналогичное и на том же месте;
- ☐ установить стиральную или посудомоечную машину, даже стационарно;
- ☐ сменить ванну (но не на джакузи или душевую кабину);
- ☐ поставить дверь в существующем проеме;
- ☐ сузить или, наоборот, расширить дверной проем, не затрагивая капитальные стены.

Незаконный и необоснованный отказ в выдаче разрешения на производство переустройства и (или) перепланировки может быть обжалован в суде.

Когда работы по проведению переустройства и (или) перепланировки закончены, приемочной комиссией составляется акт. Изменения, произведенные в жилом помещении, должны быть внесены в технический паспорт. Эти изменения вносятся по инициативе заявителя.

Последствием самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки может стать то, что орган, осуществляющий переустройство и

(или) перепланировку, обратится в суд с требованием о принудительном восстановлении квартиры в проектное состояние. На практике такие случаи происходят довольно часто. В крайних случаях возможно даже расторжение договора социального найма или продажа квартиры, находящейся в собственности, с торгов. В то же время возможна легализация самовольно произведенного переустройства и (или) перепланировки. Для этого необходимо обратиться в суд с иском об утверждении существующего переустройства и (или) перепланировки, доказать, что существующее состояние квартиры существенно улучшает ее благоустройство, что все совершеннолетние граждане, проживающие в этой квартире, с ним согласны и что при этом не нарушены никакие права соседей.

ИЗ ЗАЛА СУДА

В районном суде Санкт-Петербурга слушалось дело по иску жилищного агентства к гражданке о взыскании задолженности по оплате жилья и коммунальных услуг. В качестве возражений по размеру ответчица указала, что не должна оплачивать услуги по отоплению, так как в ее квартире много лет назад поставлена газовая колонка, а радиатор центрального отопления вырезан. Действия по удалению радиатора центрального отопления и установке газовой колонки можно квалифицировать как переустройство, сведения о котором должны быть внесены в технический паспорт. Однако истица не подавала заявлений о внесении соответствующих изменений в технический паспорт. Таким образом, переустройство было произведено без соблюдения требований, указанных в законе. Суд удовлетворил исковые требования жилищного агентства в полном объеме. В таких случаях жилищное агентство имеет право обращаться в суд с требованием о восстановлении квартиры в проектное состояние.

НЕЖЕЛАТЕЛЬНЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ ПЕРЕДЕЛКИ КВАРТИРЫ

Если у вас есть основания полагать, что соседи, проживающие над вами, производят переустройство или перепланировку, прежде всего вы должны выяснить, имеется ли у них разрешение соответствующего органа. Для этого вам необходимо письменно обратиться в орган местного самоуправления с просьбой предоставить информацию о наличии такого разрешения на производство каких-либо ремонтных работ. В случае если орган местного самоуправления даст отрицательный ответ, следует задуматься о способе защиты ваших прав. Таких способов несколько.

- **Первый** — это обратиться, опять же письменно, в жилищно-эксплуатационную организацию, отвечающую за сохранность жилищного фонда, с просьбой выйти в суд с иском о восстановлении квартиры в проектное состояние.
- **Второй способ** — обратиться в суд самостоятельно. Правда, граждане в соответствии с нормами действующего Жилищного кодекса РФ не имеют права обращаться в суд с требованием о восстановлении квартиры в проектное состояние. Зато они имеют право обращения в суд с иском о возмещении ущерба, причиненного незаконным переустройством или перепланировкой квартиры. Этот вариант возможен, если в вашей квартире действительно уже появились следы от ремонтных работ капитального характера в вышерасположенной квартире, например, протечки или трещины на потолке.

Независимо от способа действий, который вы выберете, вам придется набраться терпения. Такие судебные дела быстро не рассматриваются, несмотря на то, что должны рассматриваться в несколько раз быстрее, чем все остальные. Ведь может существовать опасность обвала потолка или других разрушений, которые являются последствиями несанкционированных работ по переустройству или перепланировке.

В практике одного из районных судов г. Санкт-Петербурга дело о восстановлении квартиры в проектное состояние после незаконно проведенной перепланировки со сносом несущих перегородок слушалось порядка шести лет, с учетом дважды отмененных решений. Однако даже если суд вынесет решение об удовлетворении иска и это решение устоит в кассационной инстанции, нет гарантий, что сразу все изменится. Дело может долго находиться на стадии исполнения по различным причинам. Трудности в исполнении решений по такого рода делам состоят в том, что исполнительный лист выписывается в точном соответствии с текстом решения. Решение, в свою очередь, должно по содержанию соответствовать исковым требованиям. Часто истец недостаточно конкретно и подробно описывает, какие именно работы по восстановлению квартиры в проектное состояние должны быть произведены. Это существенно затрудняет процесс исполнения такого решения и даже может сделать его вообще невозможным. Вывод следующий: необходимо крайне осторожно и внимательно относиться к тому, о чем вы просите в своем исковом заявлении. В дальнейшем ваши формулировки могут сыграть решающую роль.

Если вы приобрели в собственность или получили по договору социального или коммерческого найма квартиру с произведенными без соответствующего согласования переустройством и (или) перепланировкой, то наиважнейшее значение имеет дата этого приобретения: до вступления в силу нового Жилищного кодекса Российской Федерации (1 марта 2005 года) или после. Важно это по следующим причинам.

В соответствии со смыслом пункта 3 статьи 29 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование. Если Жилищный кодекс вступил в силу после приобретения вами квартиры в собственность или в пользование, то вам не о чем беспокоиться, так как в соответствии со статьями 4 и 5 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» его нормы обратного действия не имеют. Таким образом, на вас нормы статьи 29 Жилищного кодекса не распространяются. Если же жилое помещение приобретено после 1 марта 2005 года, то вам придется вернуть квартиру в прежнее состояние за свой счет, но только в том случае, если вступит в силу соответствующее решение суда.

ЗАЛИВ КВАРТИРЫ. ЧТО ДЕЛАТЬ И КТО ВИНОВАТ



Если вы обнаружили, что вашу квартиру заливает, **первым делом** необходимо позвонить в аварийно-диспетчерскую службу. При этом крайне важно зафиксировать номер вашей заявки. Номер заявки вам может понадобиться в дальнейшем для подтверждения факта обращения в аварийно-диспетчерскую службу, например, если дело дойдет до суда.

Вторым шагом должно стать составление акта о произошедшей протечке. В акте необходимо как можно точнее указать причину залива, а также подробно перечислить весь причиненный вам ущерб. В идеальном варианте представитель жилищно-эксплуатационной организации должен подняться во все вышерасположенные квартиры, «охваченные» заливом, с целью выяснения точной причины протечки. В акте должны подписаться жильцы всех «заинтересованных» квартир, включая и вас.

Однако может случиться так, что соседей из вышерасположенных квартир не окажется дома. Тогда определить причину залива окажется достаточно трудно — она может быть выяснена только в процессе судебного разбирательства.

После просыхания квартиры работниками жилищно-эксплуатационной организации составляется повторный акт, где фиксируются все оставшиеся и вновь проявленные повреждения.

Если вы как раз и являетесь жильцом выше-расположенной квартиры (то есть виновником), то вам также необходимо произвести действия по вызову аварийно-диспетчерской службы и составлению акта. Кроме того, лучше сразу трезво оценить ситуацию, определить, насколько вы виноваты в том, что произошел залив. Может быть, целесообразней сразу возместить ущерб, причиненный по вашей вине? В этом случае при выплате любых денежных сумм обязательное условие — это составление расписки.

ИЗ ЗАЛА СУДА

В практике одного из районных судов г. Санкт-Петербурга слушалось дело, в котором истец, получив денежные средства в возмещение ущерба после залива, о чем имелась соответствующая расписка, затем обратился в суд с требованием возмещения ущерба. В удовлетворении исковых требований было отказано. Суд в своем решении указал, что ущерб, причиненный в результате данного залива, уже был возмещен ответчиком, о чем свидетельствуют материалы дела, в частности, расписка. Вывод заключается в том, что часто выгоднее решить дело в досудебном порядке.

ЕСЛИ ВЫ ХОТИТЕ ПОДАТЬ В СУД

В случае если вы хотите взыскать сумму причиненного вам ущерба в течение трех лет с момента залива, следует подать исковое заявление в суд. Для составления любого документа, имеющего правовое значение, лучше всего обращаться в юридические консультации либо просто к юристам. Также необходимо удостовериться в том, что выбранные вами юристы специализируются именно в области дел, связанных с возмещением ущерба. В противном случае вы рискуете потратить деньги и время. Неграмотно составленное исковое заявление может привести к тому, что вам откажут в иске.

ИЗ ЗАЛА СУДА

В практике одного из жилищных агентств Санкт-Петербурга было судебное дело, в котором истица просила возместить ущерб, причиненный в результате хищения имущества. Через помещение подвала в квартиру проникли неизвестные лица и похитили почти все вещи, принадлежавшие хозяевам. Указанный случай произошел, по словам истицы, в результате того, что жилищное агентство не выполнило свои обязанности по надлежащему содержанию подвала, а именно: оставило подвал открытым. Истица не обращалась за юридической поддержкой и представляла в судебном заседании свои интересы самостоятельно. В результате она не смогла точно определить, какой именно иск следует подать в данном случае и какие доказательства необходимо представить. Судья в удовлетворении исковых требований отказал. При обжаловании решение судьи первой инстанции было оставлено в силе. Все могло бы быть иначе, обратиться гражданка к юристам за помощью. Можно было бы подать совершенно другой иск, и результат, конечно, был бы тоже другой.

Многие граждане не обращаются за юридической помощью по финансовым соображениям. Существует определенный миф, что юридическая помощь в настоящее время стоит очень дорого. В действительности только очень известные или работающие в известных адвокатских конторах юристы берут за свои услуги дорого. На практике же во многих случаях граждане, обращаясь за помощью в юридическую консультацию, получают эту помощь за вполне приемлемые деньги. Как правило, средняя цена не очень высока.

Другая категория граждан не обращается к юристам по другой причине: они полагают, что в состоянии представлять свои интересы в суде самостоятельно. Многие граждане читают законы и думают, что понимают их правильно. И все-таки это не всегда так. К примеру, если у вас в квартире повредилось какое-нибудь инженерно-техническое оборудование, скорее всего, вы вызовете сантехника, то есть специалиста. То же самое необходимо сделать и если вам предстоит отстаивать свои нарушенные права в суде. Юридическая специальность, как и любая другая, существует потому, что в обществе имеется настоящая необходимость в ней.

ЕСЛИ НА ВАС ПОДАЛИ В СУД

Если все-таки дело дошло до разбирательства в суде, многое зависит от того, являетесь ли вы собственником или нанимателем. Как говорилось выше, у них разный правовой статус.

Если вы являетесь **нанимателем**, в ваши обязанности по договору социального найма входит поддерживать надлежащее состояние жилого помещения. Это означает, что, если повредилось что-либо из сантехнического или инженерного оборудования, вы обязаны известить жилищно-эксплуатационную организацию путем подачи заявки на проведение ремонта и устранение поломки. Ответственность с вас как с нанимателя квартиры полностью снимается, если в судебном заседании вы предоставляете доказательства обращений с просьбой провести все необходимые работы по ремонту или замене повредившегося элемента сантехнического или инженерного оборудования в вашей квартире.

Если вы являетесь **собственником** квартиры, ситуация иная. В соответствии с требованиями статьи 210 Гражданского кодекса РФ, собственник несет бремя содержания своего имущества. Представления в суд доказательств того, что вы обращались, пусть даже и неоднократно, в жилищно-эксплуатационную организацию с требованием ремонта, недостаточно. Вам как собственнику необходимо получить результат, а именно: произвести ремонт санитарно-технического или инженерного оборудования в вашей квартире любым способом.

В практике районных судов г. Санкт-Петербурга имеются неоднократные случаи обращения в суд граждан с исками о возмещении ущерба, когда залив происходил из квартиры, находящейся в собственности. Ущерб, как правило, в таких случаях взыскивают с собственников вышеуказанной квартиры в соответствии с вышеуказанной статьей 210 ГК РФ.

ПРИЛОЖЕНИЯ



ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**ЗАЯВЛЕНИЕ О ПЕРЕУСТРОЙСТВЕ
И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ
КВАРТИРЫ**



В _____

_____ (наименование органа местного самоуправления

муниципального образования)

**ЗАЯВЛЕНИЕ
о переустройстве и (или) перепланировке
жилого помещения**

ОТ _____

_____ (указывается наниматель, либо арендатор,

_____ либо собственник жилого

помещения, либо собственники жилого помещения,

находящегося в общей

собственности двух и более лиц,

в случае, если ни один из собственников

либо иных лиц не уполномочен

в установленном порядке представлять

их интересы)

Примечание. Для физических лиц указываются: фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность (серия, номер, кем и когда выдан), место жительства, номер телефона; для представителя физического лица указываются: фамилия, имя, отчество представителя, реквизиты доверенности, которая прилагается к заявлению.

Для юридических лиц указываются: наименование, организационно-правовая форма, адрес места нахождения,

номер телефона, фамилия, имя, отчество лица, уполномоченного представлять интересы юридического лица, с указанием реквизитов документа, удостоверяющего эти полномочия и прилагаемого к заявлению.

Место нахождения жилого помещения:

(указывается полный адрес:

субъект Российской Федерации,

муниципальное образование, поселение,

улица, дом, корпус, строение,

квартира (комната), подъезд, этаж)

Собственник(и) жилого помещения:

Прошу разрешить

(переустройство, перепланировку, переустройство

и перепланировку — нужно указать)

жилого помещения, занимаемого на основании

(права собственности, договора найма,

договора аренды — нужно указать)

согласно прилагаемому проекту (проектной документации) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения.

Срок производства ремонтно-строительных работ

с "___" _____ 200_ г.

по "___" _____ 200_ г.

Режим производства ремонтно-строительных работ

с _____ по _____ часов в _____ дни.

Обязуюсь:

- осуществить ремонтно-строительные работы в соответствии с проектом (проектной документацией);
- обеспечить свободный доступ к месту проведения ремонтно-строительных работ должностных лиц органа местного самоуправления муниципального образования либо уполномоченного им органа для проверки хода работ;
- осуществить работы в установленные сроки и с соблюдением согласованного режима проведения работ.

Согласие на переустройство и (или) перепланировку получено от совместно проживающих совершеннолетних членов семьи нанимателя жилого помещения по договору социального найма от "___" _____ г.

№ _____:

№	Фамилия, имя, отчество	Документ, удостоверяющий личность (серия, номер, кем и когда выдан)	Подпись*	Отметка о нотариальном заверении подписей лиц
1	2	3	4	5

* Подписи ставятся в присутствии должностного лица, принимающего документы. В ином случае представляется оформленное в письменном виде согласие члена семьи, заверенное нотариально, с проставлением отметки об этом в графе 5.

К заявлению прилагаются следующие документы:

1) _____

(указывается вид

и реквизиты правоустанавливающего документа

на переустраиваемое и (или) перепланируемое

жилое помещение (с отметкой:

подлинник или нотариально заверенная копия)

на _____ листах;

2) проект (проектная документация) переустройства и (или) перепланировки жилого помещения на _____ листах;

3) технический паспорт переустраиваемого и (или) перепланируемого жилого помещения на _____ листах;

4) заключение органа по охране памятников архитектуры, истории и культуры о допустимости проведения переустройства и (или) перепланировки жилого помещения (представляется в случаях, если такое жилое помещение или дом, в котором оно находится, является памятником архитектуры, истории или культуры) на _____ листах;

5) документы, подтверждающие согласие временно отсутствующих членов семьи нанимателя на переустройство и (или) перепланировку жилого помещения, на _____ листах (при необходимости);

6) иные документы: _____

(доверенности,

выписки из уставов и др.)

Подписи лиц, подавших заявление^{*} :

" "

_____ 200_ г.

_____ (дата) (подпись заявителя)

(расшифровка подписи заявителя)

" " _____ 200_ г.

_____ (дата) (подпись заявителя)

(расшифровка подписи заявителя)

" " _____ 200_ г.

_____ (дата) (подпись заявителя)

(расшифровка подписи заявителя)

" " _____ 200_ г.

_____ (дата) (подпись заявителя)

(расшифровка подписи заявителя)

^{*} При пользовании жилым помещением на основании договора социального найма заявление подписывается нанимателем, указанным в договоре в качестве стороны, при пользовании жилым помещением на основании договора аренды — арендатором, при пользовании жилым помещением на праве собственности — собственником (собственниками).

(следующие позиции заполняются
должностным лицом, принявшим заявление)

Документы представлены на приеме " __"
_____ 200_ г.

Входящий номер регистрации заявления

Выдана расписка в получении документов
" __ " _____ 200_ г.
№ _____

Расписку получил " __ " _____ 200_ г.

_____ (подпись заявителя)

_____ (должность, Ф.И.О.

_____ **должностного лица, принявшего заявление)**

_____ (подпись)

о намерении провести переустройство и (или) перепланировку жилых

(ненужное зачеркнуть)

помещений по адресу:

занимаемых (принадлежащих)

(ненужное зачеркнуть)

на основании: _____

(вид и реквизиты

правоустанавливающего документа

на переустраиваемое

и (или) перепланируемое жилое помещение)

по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на

(переустройство, перепланировку, переустройство

и перепланировку — нужное указать)

жилых помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

4 - 5027 Могилы

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

ФОРМА ДОКУМЕНТА, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕГО ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О СОГЛАСОВАНИИ ПЕРЕУСТРОЙСТВА И (ИЛИ) ПЕРЕПЛАНИРОВКИ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



(Бланк органа,
осуществляющего согласование)

РЕШЕНИЕ о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого помещения

В связи с обращением

(Ф.И.О. физического лица, наименование

юридического лица — заявителя)

2. Установить*:

срок производства ремонтно-строительных работ

с "___" _____ 200_ г.

по "___" _____ 200_ г.;

режим производства ремонтно-строительных работ

с _____ по _____ часов в _____ дни.

3. Обязать заявителя осуществить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения в соответствии с проектом (проектной документацией) и с соблюдением требований

(указываются реквизиты

нормативного правового акта субъекта

Российской Федерации

или акта органа местного самоуправления,

регламентирующего порядок

проведения ремонтно-строительных работ

* Срок и режим производства ремонтно-строительных работ определяются в соответствии с заявлением. В случае если орган, осуществляющий согласование, изменяет указанные в заявлении срок и режим производства ремонтно-строительных работ, в решении излагаются мотивы принятия такого решения.

по переустройству и (или) перепланировке

жилых помещений)

4. Установить, что приемочная комиссия осуществляет приемку выполненных ремонтно-строительных работ и подписание акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения в установленном порядке.

5. Приемочной комиссии после подписания акта о завершении переустройства и (или) перепланировки жилого помещения направить подписанный акт в орган местного самоуправления.

6. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на _____

(наименование структурного

подразделения и (или)

Ф.И.О. должностного лица

органа, осуществляющего согласование)

(подпись должностного лица
органа, осуществляющего
согласование)

М.П.

Получил: "___" _____ 200_ г.

(заполняется в случае получения решения лично)

(подпись заявителя

или уполномоченного лица заявителей)

Решение направлено в адрес заявителя(ей)

"_ " _____ 200_ г.

(заполняется в случае направления

решения по почте)

(подпись должностного лица,
направившего решение в адрес
заявителя(ей)

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

МЕТОДИКА НАЧИСЛЕНИЯ И РАСПРЕДЕЛЕНИЯ ПЕНИ



1. НАЧИСЛЕНИЕ ПЕНИ

1.1. Пени начисляются исходя из суммы просроченной задолженности по следующему алгоритму:

- определяется общая сумма просроченной задолженности по состоянию на 10 число расчетного месяца;
- общая сумма просроченной задолженности распределяется по месяцам исходя из информации о неоплаченных (полностью или частично) счетах, начиная с самых поздних неоплаченных счетов;
- из суммы просроченной задолженности за определенный месяц вычитается сумма начислений, выставленных к оплате за радио, антенну и газ (с учетом жилищной компенсации).

1.2. В счетах декабря пени начисляются по состоянию на 0.11.2005 года. Пени начисляются на задолженность с марта 2005 года по сентябрь 2005 года включительно. Пени начисляются за количество дней, прошедших со срока, до которого было необходимо оплатить счет (например, для счетов марта это 10 апреля) по 10 декабря 2005 года.

1.3. В последующих счетах выставляются пени двух типов:

- 1) пени, начисленные по просроченной задолженности по состоянию на 10 число предыдущего месяца. Пени начисляются по всем долгам со сроками, подпадающими под начисление пени. Пени начисляются за один месяц. Так, в январских счетах пени будут начислены за все долги с марта по октябрь 2005 года включительно за просрочку с 1 ноября по 0 декабря;
- 2) пени, начисленные по просроченным платежам, пришедшим с 11 числа позапрошлого месяца по 10 число прошлого месяца (то есть в счетах января — по платежам, пришедшим с 11 ноября по 10 декабря 2005 года).

1.4. Пени по просроченным платежам начисляются:

только по платежам, у которых дата счета попадает в период, по которому начисляются пени в данном месяце (в январских счетах это период с марта 2005 года по октябрь 2005 года включительно). В случае оплаты по желтому бланку с указанным периодом оплаты сумма платежа распределяется равномерно по всему периоду оплаты, и пени начисляются только на

часть платежа, приходящуюся на период, по которому начисляются пени;

за количество дней, прошедших с даты платежа до 10 числа месяца, когда пени были выставлены по долгам (в январских счетах — до 10 ноября 2005 года).

1.5. В январских (и всех последующих счетах) выставляется вся сумма начисленных к этому моменту, но не оплаченных (на дату печати счетов) к этому моменту пени.

2. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПЕНИ

2.1. Пени взимаются и распределяются из платежей, пришедших по «красному счету», в размере неоплаченных до настоящего момента части пени, выставленных в данном счете. Если остаются «излишки», они направляются на погашение долгов по жилищно-коммунальным услугам, начиная с самых старых.

2.2. Пени взимаются и распределяются из платежей, пришедших по «желтому счету», только в том случае, если данная сумма пени явно указана в графе «пени». Пени взимаются в размере не более, чем вся существующая неоплаченная сумма пени (независимо от даты счета) на момент обработки платежа. Если остаются «излишки», они направляются на погашение долгов по жилищно-коммунальным услугам, начиная с самых старых.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

ТИПОВОЙ ДОГОВОР СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РФ
от 21 МАЯ 2005 г. № 315
«ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ТИПОВОГО
ДОГОВОРА СОЦИАЛЬНОГО НАЙМА
ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ»

Во исполнение статьи 63 Жилищного кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Утвердить прилагаемый Типовой договор социального найма жилого помещения.
2. Установить, что договоры социального найма жилого помещения, заключенные до вступления в силу настоящего постановления, переоформлению не подлежат.
3. Признать утратившими силу:
пункт 1 постановления Совета министров РСФСР от 25 сентября 1985 г. № 415 «Об ут-

верждении Правил пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории в РСФСР и Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР» (СП РСФСР, 1986, № 2, ст. 10) в части, касающейся утверждения Типового договора найма жилого помещения в домах государственного и общественного жилищного фонда в РСФСР, и подпункт «б» пункта 2 этого постановления;

- подпункт «д» пункта 2 постановления Правительства Российской Федерации от 18 января 1992 г. № 34 «О внесении изменений, дополнений и признании утратившими силу некоторых решений Совета министров РСФСР по вопросам регулирования жилищных правоотношений» (СП РФ, 1992, № 6, ст. 31);
- пункт 4 приложения № 2 к постановлению Совета министров — Правительства Российской Федерации от 23 июля 1993 г. № 726 «О признании утратившими силу и внесении изменений в некоторые решения Правительства Российской Федерации в связи с принятием Закона Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики"» (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1993, № 31, ст. 2860).

Председатель Правительства
Российской Федерации
М. Фрадков

Москва
21 мая 2005 г.
№ 315

**ТИПОВОЙ ДОГОВОР
социального найма жилого помещения
(утв. постановлением Правительства
Российской Федерации от 21 мая 2005 г. № 315)**

№ _____

_____ 200__ г.

(наименование муниципального образования)

(дата, месяц, год)

(наименование уполномоченного органа

государственной власти

Российской Федерации,

органа государственной власти субъекта

Российской Федерации, органа местного

самоуправления либо иного

управомоченного собственником лица)

действующий от имени собственника жилого помещения

(указать собственника: Российская Федерация,

субъект Российской

Федерации, муниципальное образование)

на основании _____

(наименование

уполномочивающего документа)

от" _____" _____ г. № _____,

именуемый в дальнейшем Наймодатель, с одной сторо-

ны, и гражданин(ка) _____,

(фамилия, имя, отчество)

именуемый в дальнейшем Наниматель, с другой сторо-

ны, на основании решения о предоставлении жилого

помещения от" _____" _____ 200__ г.

№ _____ заключили настоящий договор о нижесле-

дующем.

I. Предмет договора

1. Наймодатель передает Нанимателю и членам его се-

мьи в бессрочное владение и пользование изолирован-

ное жилое помещение, находящееся в

(государственной, муниципальной — нужно указать)

собственности, состоящее из _____ комнат(ы) в _____ кварти-

ре (доме) общей площадью _____ кв. метров, в том чис-

ле жилой _____ кв. метров, по адресу: _____

дом № _____, корпус № _____, квартира № _____, для про-

живания в нем, а также обеспечивает предоставление за

плату коммунальных услуг:

(электроснабжение, газоснабжение, в том числе газ

в баллонах, холодное водоснабжение, водоотведение

(канализация), горячее водоснабжение и теплоснабжение

(отопление), в том числе приобретение и доставка

твердого топлива при наличии печного отопления, —

нужное указать)

2. Характеристика предоставляемого жилого помещения, его технического состояния, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, указана в техническом паспорте жилого помещения.

3. Совместно с Нанимателем в жилое помещение вселяются следующие

члены семьи:

1) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи

и степень родства с Нанимателем)

2) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи

и степень родства с Нанимателем)

3) _____
(фамилия, имя, отчество члена семьи

и степень родства с Нанимателем)

II. Обязанности сторон

4. Наниматель обязан:

а) принять от Наймодателя по акту в срок, не превышающий 10 дней со дня подписания настоящего догово-

ра, пригодное для проживания жилое помещение, в котором проведен текущий ремонт, за исключением случаев, когда жилое помещение предоставляется во вновь введенном в эксплуатацию жилищном фонде (акт должен содержать только дату составления акта, реквизиты и стороны договора социального найма, по которому передается жилое помещение, сведения об исправности жилого помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем на момент подписания акта, дату проведения текущего ремонта, сведения о пригодности жилого помещения для проживания, подписи сторон, составивших акт);

б) соблюдать правила пользования жилыми помещениями;

в) использовать жилое помещение в соответствии с его назначением;

г) поддерживать в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, обеспечивать их сохранность. При обнаружении неисправностей жилого помещения или санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, немедленно принимать возможные меры к их устранению и в случае необходимости сообщать о них Наймодателю или в соответствующую управляющую организацию;

д) содержать в чистоте и порядке жилое помещение, общее имущество в многоквартирном доме, объекты благоустройства;

е) производить текущий ремонт занимаемого жилого помещения.

К текущему ремонту занимаемого жилого помещения, выполняемому Нанимателем за свой счет, относятся следующие работы: побелка, окраска и оклейка стен, потолков, окраска полов, дверей, подоконников, оконных переплетов с внутренней стороны, радиаторов, а также замена оконных и дверных приборов, ремонт внутриквартирного инженерного оборудования (электропроводки, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения).

Если выполнение указанных работ вызвано неисправностью отдельных конструктивных элементов общего иму-

щества в многоквартирном доме или оборудования в нем либо связано с производством капитального ремонта дома, то они производятся за счет Наймодателя организацией, предложенной им;

ж) не производить переустройство и (или) перепланировку жилого помещения без получения соответствующего согласования, предусмотренного жилищным законодательством Российской Федерации;

з) своевременно и в полном объеме вносить в установленном порядке плату за жилое помещение и коммунальные услуги по утвержденным в соответствии с законодательством Российской Федерации ценам и тарифам.

В случае невнесения в установленный срок платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги Наниматель уплачивает Наймодателю пени в размере, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, что не освобождает Нанимателя от уплаты причитающихся платежей;

и) переселиться с членами своей семьи в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома, в котором он проживает (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя), в предоставляемое Наймодателем жилое помещение, отвечающее санитарным и техническим требованиям;

к) при расторжении настоящего договора освободить в установленные сроки и сдать по акту Наймодателю в исправном состоянии жилое помещение, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в нем, оплатить стоимость не произведенного Нанимателем и входящего в его обязанности ремонта жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, или произвести его за свой счет, а также погасить задолженность по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги;

л) допускать в заранее согласованное сторонами настоящего договора время в занимаемое жилое поме-

щение работников Наймодателя или уполномоченных им лиц, представителей органов государственного надзора и контроля для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий — в любое время;

м) информировать Наймодателя об изменении оснований и условий, дающих право пользования жилым помещением по договору социального найма, не позднее 10 рабочих дней со дня такого изменения;

н) нести иные обязанности, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

5. Наймодатель обязан:

а) передать Нанимателю по акту в течение 10 дней со дня подписания настоящего договора свободное от прав иных лиц и пригодное для проживания жилое помещение в состоянии, отвечающем требованиям пожарной безопасности, санитарно-гигиеническим, экологическим и иным требованиям;

б) принимать участие в надлежащем содержании и в ремонте общего имущества в многоквартирном доме, в котором находится сданное по договору социального найма жилое помещение;

в) осуществлять капитальный ремонт жилого помещения.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении Наймодателем обязанностей по своевременному проведению капитального ремонта сданного внаем жилого помещения, общего имущества в многоквартирном доме, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в жилом помещении, Наниматель по своему выбору вправе потребовать уменьшения платы за жилое помещение, либо возмещения своих расходов на устранение недостатков жилого помещения и (или) общего имущества в многоквартирном доме, либо возмещения убытков, причиненных ненадлежащим исполнением или неисполнением указанных обязанностей Наймодателем;

г) предоставить Нанимателю и членам его семьи в порядке, предусмотренном Жилищным кодексом Российской Федерации, на время проведения капитального ремонта или реконструкции дома (когда ремонт или реконструкция не могут быть произведены без выселения Нанимателя) жилое помещение маневренного фонда, отвечающее санитарным и техническим требованиям.

Переселение Нанимателя и членов его семьи в жилое помещение маневренного фонда и обратно (по окончании капитального ремонта или реконструкции) осуществляется за счет средств Наймодателя;

д) информировать Нанимателя о проведении капитального ремонта или реконструкции дома не позднее чем за 30 дней до начала работ;

е) принимать участие в своевременной подготовке дома, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях;

ж) обеспечивать предоставление Нанимателю предусмотренных в настоящем договоре коммунальных услуг надлежащего качества;

з) контролировать качество предоставляемых жилищно-коммунальных услуг;

и) в течение 3 рабочих дней со дня изменения цен на содержание, ремонт жилья, наем жилых помещений, тарифов на коммунальные услуги, нормативов потребления, порядка расчетов за предоставленные жилищно-коммунальные услуги информировать об этом Нанимателя;

к) производить или поручать уполномоченному лицу проведение перерасчета платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность;

л) принять в установленные сроки жилое помещение у Нанимателя по акту сдачи жилого помещения после расторжения настоящего договора;

м) нести иные обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

III. Права сторон

6. Наниматель вправе:

а) пользоваться общим имуществом многоквартирного дома;

б) вселить в установленном законодательством Российской Федерации порядке в занимаемое жилое помещение иных лиц, разрешать проживание в жилом помещении временных жильцов, сдавать жилое помещение в поднаем, осуществлять обмен или замену занимаемого жилого помещения.

На вселение к родителям их детей, не достигших совершеннолетия, согласия остальных членов семьи и Наймодателя не требуется;

в) сохранить права на жилое помещение при временном отсутствии его и членов его семьи;

г) требовать от Наймодателя своевременного проведения капитального ремонта жилого помещения, надлежащего участия в содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также предоставления предусмотренных настоящим договором коммунальных услуг надлежащего качества;

д) требовать с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, изменения настоящего договора;

е) расторгнуть в любое время настоящий договор с письменного согласия проживающих совместно с Нанимателем членов семьи;

ж) осуществлять другие права по пользованию жилым помещением, предусмотренные Жилищным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

7. Члены семьи Нанимателя, проживающие совместно с ним, имеют равные с Нанимателем права и обязанности, вытекающие из настоящего договора. Дееспособные члены семьи несут солидарную с Нанимателем ответственность по обязательствам, вытекающим из настоящего договора.

8. Наймодатель вправе:

а) требовать своевременного внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги;

б) требовать допуска в жилое помещение в заранее согласованное сторонами настоящего договора время своих работников или уполномоченных лиц для осмотра технического и санитарного состояния жилого помещения, санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в нем, для выполнения необходимых ремонтных работ, в случае расторжения договора, а для ликвидации аварий — в любое время;

в) запретить вселение в занимаемое Нанимателем жилое помещение граждан в качестве проживающих совместно с ним членов семьи в случае, если после такого вселения общая площадь соответствующего жилого помещения на 1 члена семьи станет меньше учетной нормы.

IV. Порядок изменения, расторжения и прекращения договора

9. Настоящий договор может быть изменен или расторгнут по соглашению сторон в установленном законодательством Российской Федерации порядке в любое время.

10. При выезде Нанимателя и членов его семьи в другое место жительства настоящий договор считается расторгнутым со дня выезда.

11. По требованию Наймодателя настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в следующих случаях:

а) использование Нанимателем жилого помещения не по назначению;

б) разрушение или повреждение жилого помещения Нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает;

в) систематическое нарушение прав и законных интересов соседей, которое делает невозможным совместное проживание в одном жилом помещении;

г) невнесение Нанимателем платы за жилое помещение и (или) коммунальные услуги в течение более 6 месяцев.

12. Настоящий договор может быть расторгнут в судебном порядке в иных случаях, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации.

V. Прочие условия

13. Споры, которые могут возникнуть между сторонами по настоящему договору, разрешаются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

14. Настоящий договор составлен в 2 экземплярах, один из которых находится у Наймодателя, другой — у Нанимателя.

Наймодатель _____

(подпись)

Наниматель _____

(подпись)

М.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

ТИПОВОЙ ДОГОВОР С СОБСТВЕННИКОМ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



ДОГОВОР № _____
с собственником жилого помещения
(квартиры, комнаты)
на техническое обслуживание и ремонт жилого
помещения, общего имущества дома
и предоставление коммунальных услуг
(с изменениями от 11 февраля 1998 г.)

Санкт-Петербург "____" _____ 20__ г.

(наименование районного жилищного агентства)
 именуемое в дальнейшем "Исполнитель", в лице

 (Ф.И.О., должность)

действующего на основании

 (Устава, доверенности от ____ № ____)

с одной стороны, и

Вариант 1.

Гражданин

 (Ф.И.О., № и серия паспорта, кем и когда выдан
 проживающий по адресу:

 (место регистрации (прописки))

Вариант 2.

 (наименование организации)

в лице _____,

(Ф.И.О., должность)

действующего на основании

 (Устава, доверенности от ____ № ____)

Вариант 3.

 (Ф.И.О. собственников)

в лице представителя _____,

(Ф.И.О.)

действующего на основании доверенности от

 (дата, номер)

являющийся собственником (сособственниками) жилого
 помещения по адресу:

 (далее — Помещение) и именуемый в дальнейшем
 "Домовладелец", с другой стороны, заключили настоя-
 щий Договор (далее — Договор) о нижеследующем:

1. Предмет договора

1.1. Исполнитель обязуется обеспечить предоставление Домовладельцу коммунальных и иных услуг, выполнение работ по техническому обслуживанию и ремонту общего имущества домовладельцев в доме по адресу: _____ за плату в соответствии с условиями Договора.

1.2. Характеристика и техническое состояние Помещения, санитарно-технического и иного оборудования указаны в Паспорте (Приложение 1).

1.3. Характеристика и техническое состояние жилого дома, санитарно-технического и иного оборудования указаны в Акте технического состояния (Приложение 2).

2. Коммунальные и иные услуги

2.1. Домовладельцу обеспечивается предоставление в соответствии с Договором следующих видов коммунальных и иных услуг:

_____ (теплоснабжение, электроснабжение,

_____ водоснабжение, канализация; иные услуги —

_____ газоснабжение, вывоз мусора, лифт,

_____ переговорно-замочное устройство и др.)

2.2. Режим предоставления коммунальных услуг и нормативные объемы их потребления установлены в соответствии с действующими на территории Санкт-Петербурга показателями.

Нормативы потребления сжиженного газа установлены распоряжением губернатора Санкт-Петербурга от 20 ноября 1996 г. № 419-р.

Нормативы энерго- и водопотребления установлены распоряжением мэра Санкт-Петербурга от 28 ноября 1995 г. № 1236-р.

Предоставление коммунальных услуг Домовладельцу может быть ограничено Договором по мощности с учетом состава и износа основных фондов коммунального назначения и иных условий:

_____ (энергопотребление — не более, и др.)

2.3. Условия предоставления коммунальных услуг приведены в Приложении 3.

3. Права и обязанности исполнителя

3.1. Исполнитель обязуется:

3.1.1. Обеспечить предоставление коммунальных и иных услуг в соответствии с правилами, установленными нормативными актами Российской Федерации и Санкт-Петербурга, на условиях и в порядке, предусмотренных Договором.

3.1.2. Обеспечить техническое обслуживание санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в Помещении, а также бесперебойную работу общедомового инженерного оборудования.

3.1.3. Обеспечить ремонт общего имущества домовладельцев в доме.

3.1.4. Обеспечить в Помещении необходимый капитальный ремонт, замену основных конструкций дома, дверей, оконных переплетов, полов, а также ремонт санитарно-технического и иного оборудования, вызванные нормальным износом.

3.1.5. Обеспечить в установленные сроки устранение повреждений санитарно-технического и иного оборудования в Помещении по получении от Домовладельца заявления, а в случае аварии — немедленно.

3.1.6. Обеспечить уборку мест общего пользования жилого дома, а также придомовой территории.

3.1.7. Обеспечить своевременную подготовку жилого дома, санитарно-технического и иного инженерного оборудования, находящегося в нем, к эксплуатации в зимних условиях.

3.1.8. Уведомлять Домовладельца: о ремонте мест общего пользования жилого дома — за неделю, об отключении, испытании или ином изменении режима работы инженерных сетей жилого дома — за двое суток.

3.1.9. Уведомлять Домовладельца о нормативных актах Санкт-Петербурга и Российской Федерации, влекущих изменение порядка и условий исполнения Сторонами Договора, путем публикации сообщения об этом в средствах массовой информации либо иным образом.

3.2. Исполнитель вправе:

3.2.1. В установленном порядке с предварительным уведомлением Домовладельца производить осмотр жилого дома и Помещения, а также санитарно-технического и иного оборудования, находящегося в них, с целью проверки их состояния.

Распоряжением Комитета по управлению городским имуществом администрации Санкт-Петербурга от 11 февраля 1998 г. № 188-р форма договора дополнена пунктом 3.2.2.

3.2.2. В аварийных ситуациях (дефекты на трубопроводах систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, находящихся в жилом помещении) при отсутствии собственника жилого помещения и членов его семьи более трех суток, вскрывать жилое помещение в присутствии представителей правоохранительных органов. Районных жилищных агентств, организаций подрядчиков по обслуживанию жилищного фонда соответствующего

района с обязательным составлением протокола и обеспечением сохранности помещения.

4. Права и обязанности домовладельца

4.1. Домовладелец обязан:

4.1.1. Вносить ежемесячную плату в порядке, размере и сроки, предусмотренные Договором.

4.1.2. Соблюдать Правила пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовых территорий, в том числе:

- использовать Помещение в соответствии с его назначением;
- бережно относиться к Помещению, санитарно-техническому и иному оборудованию, обеспечить сохранность общего имущества домовладельцев, находящегося в Помещении. При обнаружении неисправностей в квартире немедленно принимать возможные меры к их устранению и, в необходимых случаях, сообщать о них Исполнителю или в соответствующую аварийную службу;
- бережно относиться к жилому дому, объектам благоустройства и зеленым насаждениям;
- соблюдать чистоту и порядок в подъездах, кабинах лифтов, на лестничных клетках и в других местах общего пользования; выносить мусор, пищевые и бытовые отходы в специально отведенные для этого места;
- не допускать сбрасывания в санитарный узел мусора и отходов, засоряющих канализацию, не сливать жидкие пищевые отходы в мусоропровод;
- соблюдать правила пожарной безопасности при пользовании электрическими, газовыми и другими приборами, при топке печей и кухонных очагов; не допускать установки самодельных предохранительных электрических устройств, загромождения коридоров, проходов, лестничных клеток, запасных вы-

ходов, выполнять другие требования пожарной безопасности;

- не подключать и не использовать бытовые приборы и оборудование, включая индивидуальные приборы очистки воды, не имеющие технических паспортов (свидетельств), не отвечающие требованиям безопасности эксплуатации, санитарно-гигиеническим нормативам;
- экономно расходовать воду, газ, электрическую и тепловую энергию;
- обеспечить устранение за свой счет повреждений жилого помещения, а также ремонт либо замену поврежденного санитарно-технического или иного оборудования, если указанные повреждения произошли по вине Домовладельца либо других лиц;
- не производить без предварительно полученного письменного согласования Исполнителя переустройств, реконструкцию, перепланировку жилого и подсобных помещений, переоборудование балконов и лоджий, переустановку либо установку дополнительного санитарно-технического оборудования.

4.1.3. Обеспечить доступ в Помещение представителям Исполнителя, включая работников организаций, осуществляющих техническое обслуживание и ремонт жилого дома и находящегося в нем санитарно-технического и иного оборудования, для осмотра технического и санитарного состояния Помещения, санитарно-технического и иного оборудования, приборов учета и контроля, находящихся в нем, работникам указанных организаций — также и для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля, создающих угрозу нанесения ущерба иным помещениям с целью предотвращения ущерба либо уменьшения его объема.

4.1.4. Обеспечить протапливание Помещения в период отопительного сезона в случае отсутствия системы центрального отопления в доме.

4.1.5. Устанавливать, подключать и использовать электробытовые приборы и машины мощностью, превы-

шающей технические возможности внутридомовой сети, дополнительные сети приборов отопления, регулирующую и запорную арматуру — только с письменного согласия Исполнителя.

4.1.6. Своевременно сообщать Исполнителю о выявленных неисправностях конструктивных элементов Помещений и оборудования, находящегося в Помещении, а также общего имущества.

4.2. Домовладелец вправе:

4.2.1. Требовать от Исполнителя уменьшения платы за коммунальные услуги в связи со снижением объема и качества их предоставления, в том числе вызванным перерывами сверх предусмотренных Договором сроков. При этом уменьшение оплаты не освобождает Исполнителя от возмещения убытков, вызванных снижением объема и качества предоставления коммунальных услуг.

4.2.2. Требовать от Исполнителя возмещения в полном объеме убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу вследствие невыполнения либо недобросовестного выполнения Исполнителем своих обязанностей по договору, в том числе связанных с предоставлением коммунальных и иных услуг, а также морального вреда в размере и порядке, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Расчеты по договору

5.1. В состав платы по договору, вносимой Домовладельцем, включаются:

- платеж за содержание и ремонт Помещения и общего имущества домовладельцев;
- платеж за коммунальные услуги.

5.2. Размер платежей определяется в порядке, установленном действующим законодательством, с учетом площади Помещения, иных количественных и качественных характеристик Помещения и жилого дома, численности семьи домовладельца, нормативов и качества

предоставления коммунальных услуг, объема их потребления (при наличии приборов учета).

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы) определяется по нормативам потребления.

При отсутствии приборов учета размер платежа за коммунальные услуги (энергетические и иные ресурсы), определяемый по нормативам потребления, на основании заявления Домовладельца о снижении фактического объема и качества предоставляемых ресурсов уменьшается в порядке и на условиях, установленных на территории Санкт-Петербурга.

5.3. Плата по Договору вносится Домовладельцем ежемесячно, не позднее 10 числа следующего за оплачиваемым месяца.

5.4. Размер платы, льготы по оплате, предоставленные Домовладельцу в установленном порядке, сумма неустойки, определенная в соответствии с Договором, и расчетный счет, на который вносятся платежи, указываются в счете, предъявляемом ежемесячно Исполнителем.

5.5. Перерасчет платы осуществляется Исполнителем в случае несоответствия размера платы, указанного в счете, предъявленном Домовладельцу, размеру платы, определяемому в соответствии с пунктом 5.2 Договора.

5.6. Сумма, указанная в счете, включает платежи, указанные в пункте 5.1 и установленную в соответствии с Договором неустойку за нарушение обязательств по платежам в предыдущие месяцы и вносится Домовладельцем единовременно.

6. Изменение договора

6.1. Изменения и дополнения вносятся в Договор по соглашению Сторон.

6.2. Договор подлежит изменению в случае принятия закона, устанавливающего обязательные для Сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении Договора.

7. Ответственность

7.1. За несвоевременное внесение платежей, указанных в пункте 5.1 Договора, Домовладелец уплачивает пеню в размере 1% от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная с 11 числа следующего за оплачиваемым месяца.

7.2. Убытки, понесенные Сторонами в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих обязательств по Договору, возмещаются виновной Стороной в установленном порядке, а в случае, когда виновной Стороной является Исполнитель — с учетом требований Закона РФ «О защите прав потребителей».

Ликвидацию последствий аварий, происшедших по вине Домовладельца или совместно проживающих с ним членов его семьи, обеспечивает Исполнитель за счет средств Домовладельца.

7.3. Исполнитель освобождается от ответственности за нарушение качества предоставления коммунальных услуг, если докажет, что оно произошло вследствие непреодолимой силы.

7.4. Домовладелец несет ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в соответствии с Федеральным законом «О пожарной безопасности».

8. Прочие положения

8.1. Договор заключен на неопределенный срок.

8.2. Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами.

8.3. Споры, которые могут возникнуть между Сторонами по договору, разрешаются в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

8.4. По вопросам, не урегулированным Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством.

8.5. Договор составлен в двух экземплярах, первый из которых находится у Исполнителя, второй у Домовладельца.

Приложения:

1. Паспорт жилого помещения
2. Акт технического состояния жилого дома
3. Условия предоставления коммунальных услуг

Исполнитель

Домовладелец

(наименование организации)_____
(Ф.И.О. полностью либо_____
наименование организации)

Адрес: _____

(паспортные данные —

Расчетный счет: _____

в _____ отделении банка серия, №, когда и кем выдан)

тел. бухгалтера: _____

Должность: _____ (адрес местожительства)

Подпись: _____ тел. _____

Подпись: _____

С Правилами пользования жилыми помещениями, содержания жилого дома и придомовой территории Домовладелец ознакомлен.

Домовладелец

(подпись)

Электронная версия данной книги создана исключительно для ознакомления только на локальном компьютере! Скачав файл, вы берёте на себя полную ответственность за его дальнейшее использование и распространение. Начиная загрузку, вы подтверждаете своё согласие с данными утверждениями! Реализация данной электронной книги в любых интернет-магазинах, и на CD (DVD) дисках с целью получения прибыли, незаконна и запрещена! По вопросам приобретения печатной или электронной версии данной книги обращайтесь непосредственно к законным издателям, их представителям, либо в соответствующие организации торговли!

Справочное издание

Могила Анна Анатольевна**ЖЭК**

**ЗА ЧТО МЫ ПЛАТИМ
ЧТО НАМ ДОЛЖНЫ
КАК ПЛАТИТЬ МЕНЬШЕ**

Что делать, если...

Зав. редакцией *И. Федосова*
 Ответственный редактор *И. Стефанович*
 Художественный редактор *Е. Брынчик*
 Компьютерная верстка *Н. Смирнова*
 Корректор *Н. Першакова*

ООО «Издательство «Эксмо»
 127299, Москва, ул. Клары Цеткин, д. 18/5. Тел. 411-68-86, 956-39-21.
 Home page: www.eksmo.ru E-mail: info@eksmo.ru

Подписано в печать с готовых монтажей 20.02.2007.
 Формат 84x100 1/32. Печать офсетная. Бумага тип. Усл. печ. л. 6,24.
 Доп. тираж 3 000 экз. Зак. № 5027.

Отпечатано с предоставленных диапозитивов
 в ОАО «Тульская типография». 300600, г. Тула, пр. Ленина, 109.