

Управление многоквартирными ДОМАМИ

Ул. Калинина, 39, г. Северск, Томская область, 636000
Тел.: (3823)78-00-04, факс(3823)78-00-35
E-mail: tizmail@uzhkh.seversknet.ru

Томская область, Администрация городского округа закрытого административно-территориального образования Северск
Управление капитального строительства, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи

Точка зрения:

Как уменьшить плату, если коммунальные услуги некачественные?



Стр. **2**

Отвечаем:

Ответы на наиболее актуальные вопросы



Стр. **3**

Мероприятия:

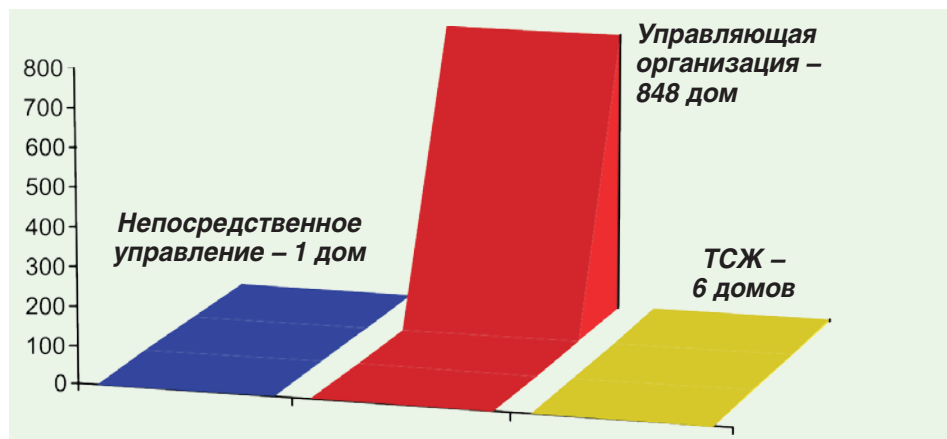
Для чего нам деньги фонда?



Стр. **4**

Актуально: мы выбираем – нас выбирают

С 1 марта 2005 г. вступил в силу новый Жилищный кодекс РФ.



К числу главных задач, решаемых новым ЖК РФ в сфере управления жильем, можно отнести:

- создание условий для демонаполизации рынка управления многоквартирными домами;
- развитие конкурентных отношений между организациями любых организационно-правовых форм;
- переход к самостоятельному выбору собственниками помещений в многоквартирных домах приемлемого для них способа управления домами;
- снятия барьеров для создания ТСЖ;
- создание органами местного самоуправления (ОМС) равных условий управления жильем любыми лицами независимо от формы собственности.

ЖК РФ исходит из необходимости организации управления самими собственниками в масштабе многоквартирного дома. Собственникам

вменяется в обязанность нести бремя содержания своего, индивидуально определенного имущества, (квартира) и общего имущества дома. При этом учитываются как технические характеристики и состояние дома, так и специфические потребности собственников помещений.

Согласно Жилищному кодексу собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья;
- 3) управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе

способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Органы местного самоуправления единолично организуют управление многоквартирными домами путем проведения открытых конкурсов по отбору управляющих организаций в том случае, если в течение года после вступления Жилищного кодекса в действие (до 1 января 2007 года) не был выбран способ управления многоквартирным домом, либо выбранное решение собственниками не было реализовано.

Деятельность управляющих организаций является деятельностью по управлению конкретным многоквартирным домом. Цены на содержание и ремонт домов устанавливаются самими собственниками, что означает переход к пообъектному управлению, отмену перераспределения платежей за жилищные услуги между многоквартирными домами, отмену перекрестного субсидирования одних домовладельцев другими, переход к контролю собственников за управляющей организацией. Цена работ по управлению многоквартирным домом и предоставлению услуг по содержанию и ремонту жилья формируется индивидуально для каждого дома с учетом его состояния, дисциплины платежей и других параметров. Пообъектное управление позволяет проконтролировать целевое использование платежей собственников жилья в разных домах, обеспечивает зависимость стоимости управления от объемов выполняемых работ (например, собственники в одних жилых зданиях пожелают иметь дополнительный объем услуг по сравнению с собственниками в других зданиях). Управление на уровне каждого дома позволяет сравнивать работы, выполняемые разными управляющими, создает условия для развития конкуренции в сфере управления жильем, привлечения инвестиций в жилищный сектор.

На сегодняшний день в ЗАТО Северск всего заключено договоров управления собственниками 848 домов.

Помимо этого, 6 домов выбрали способ управления ТСЖ и 1 дом – непосредственное управление. В перспективе планируется существенно увеличить долю многоквартирных домов, управляемых ТСЖ до 20%.

В апреле-мае около 53 домов планируют выбрать способ управления – ТСЖ.

В рамках реализации мероприятий по поддержке и развитию ТСЖ в ЗАТО Северск Управление капитального строительства, жилищно-коммунального хозяйства Администрации ЗАТО Северск будет оказывать всестороннюю помощь гражданам, создавшим или намеренным создать ТСЖ.

Продолжение на **2** странице.

Для управления многоквартирным жилищным фондом, собственниками помещений выбрано 12 управляющих организаций, из них 11 – муниципальной формы собственности и 1- частной.

В ЗАТО Северск зарегистрировано 19 управляющих организаций. Рост числа управляющих организаций (с 2 до 19 за 2 года) свидетельствует о переходе к новым условиям функционирования жилищно-коммунального комплекса, основанного на конкурентных отношениях, что в конечном итоге отразится на качестве оказываемых населению жилищно-коммунальных услуг

Большая часть общих собраний собственников инициирована непосредственно Администрацией ЗАТО Северск – собственником муниципального жилищного фонда и только 30% инициировано самими гражданами.

Слабая активность граждан объясняется их пассивной позицией, непониманием, а порой и простым незнанием законов.

Но только при желании жителей можно успешно решить проблему эффективного управления, эксплуатации и обслуживания общего имущества.

Поэтому Администрация города оказывает организационную и методическую помощь, развивает у жителей города стремление к самоуправлению своим имуществом, принимает участие во всех собраниях собственников домов, а в некоторых случаях выходит с инициативой проведения общего собрания.

Каждый гражданин должен реально понять, что его право быть хозяином дома и решать, в связи с этим, всевозможные проблемы, теперь стало его прямой обязанностью.

А воспользовались ли Вы своим правом выбора, или выбор сделали за Вас?...



Точка зрения: Как уменьшить плату, если коммунальные услуги некачественные?

Граждане имеют право на перерасчет, если предоставляемые коммунальные услуги были неадекватного качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность.

Самое главное – это зафиксировать факт предоставления коммунальных услуг неадекватного качества или перерыв в предоставлении коммунальных услуг свыше установленной продолжительности. Данную процедуру полно описывает указанное нами Постановление Правительства РФ № 307.

В двух словах, вот что необходимо предпринять. Потребитель уведомляет аварийно-диспетчерскую службу исполнителя. Сообщение должно быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону) и подлежит обязательной регистрации в аварийно-диспетчерской службе. При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес проживания, а также вид непредоставленной коммунальной услуги или предоставленной коммунальной услуги неадекватного качества. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем заявку (фамилию, имя и отчество), регистрационный номер заявки и время ее приема.

Если сотруднику аварийно-диспетчерской службы известны причины непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг неадекватного качества, он обязан немедленно сообщить об этом потребителю и сделать соответствующую отметку в

журнале регистрации заявок. Эта отметка является основанием для признания исполнителем факта непредоставления коммунальных услуг или предоставления коммунальных услуг неадекватного качества.

Должна быть произведена проверка, по результатам которой составляется акт о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг неадекватного качества, который подписывается потребителем (или его представителем) и исполнителем (или его представителем).

Акт является основанием для перерасчета размера платы за коммунальные услуги, а также для уплаты исполнителем неустойки за нарушение своих обязательств в размере, установленном федеральными законами и договором.

Период предоставления коммунальных услуг неадекватного качества считается оконченным:

а) со дня подписания потребителем (или его представителем) акта об устранении недостатков предоставления коммунальных услуг;

б) с момента возобновления предоставления коммунальных услуг надлежащего качества, зафиксированного соответствующим прибором учета.

Но не забывайте, что перерасчет нельзя будет получить в случае отключения коммунальных услуг по причине:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийных ситуаций на оборудовании или сетях, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение;

б) возникновения стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения

Вопрос:
Как решить вопрос и куда обратиться по вопросу ненадлежащего предоставления коммунальных услуг?

Ответ:

В соответствии Постановлением Правительства РФ от 23 мая 2006 г. N 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» потребитель имеет право на уменьшение размера платы за каждую коммунальную услугу, а исполнитель обязан производить в установленном порядке уменьшение размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими допустимую продолжительность.

Также в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность» заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которое ответственно за предоставление коммунальных услуг (управляющая организация, ТСЖ).

Вопрос:

Я не постоянно проживаю в квартире. Должен ли я платить членские взносы ТСЖ, если вообще не принимаю участия в общих собраниях ТСЖ?»

Ответ: «Если вы не являетесь членом ТСЖ, вы не должны платить членские взносы, но это не освобождает вас от иных видов оплаты по содержанию общего имущества дома».

Вопрос:

Как часто должен отчитываться председатель ТСЖ, и возможно члены правления о проделанной работе?

Ответ: Перед членами ТСЖ должно отчитываться правление по окончании каждого года. На утверждение общего собрания членов ТСЖ оно выносит отчеты о финансовой деятельности ТСЖ за прошедший год.



Отвечаем

Вопрос:

На какой срок избирается председатель ТСЖ на общем собрании членов ТСЖ?

Ответ:

Законодательно не установлено, на какой срок должен избираться председатель ТСЖ. Как правило, председатель избирается на 2 года. По окончании срока его полномочий может быть продлен. Кроме того, в случае неудовлетворительной работы председателя (по результатам ревизионной проверки), члены ТСЖ имеют право его переизбрать в любой момент.

Вопрос:

Какие полномочия и функциональные обязанности у председателя ТСЖ?

Ответ:

Председатель обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно. Председатель действует без доверенности от имени товарищества, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом товарищества не требуют обязательного одобрения правлением товарищества или общим собранием членов товарищества, разрабатывает и выносит на утверждение общего собрания членов товарищества в отношении работников, в обязанности которых входит обслуживание многоквартирного дома, положение об их оплате труда. На основании решения правления ТСЖ подписывает договоры на оказание жилищно-коммунальных услуг.



Мероприятия: Для чего нам деньги из Фонда содействия реформированию ЖКХ?

Федеральный закон от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» предусматривает выделение финансовых средств на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, переселение граждан из аварийного жилищного фонда. Деньги будут направляться на счет управляющей организации и ТСЖ. Но необходимо выполнить ряд условий.

Собственникам необходимо провести общие собрания по вопросам проведения капитального ремонта. Закон обязывает собственников принять участие в софинансировании проведения капитального ремонта в размере 5%.

Также нужно обеспечить 20% ТСЖ, чтобы получить средства Фонда.

В ЗАТО Северск принято Постановление №364 Об утверждении меро-

приятий по развитию и поддержке деятельности товариществ собственников жилья в ЗАТО Северск на 2008-2010 гг. Данные мероприятия предусматривают:

- обучение представителей ЖКХ
- создание и сопровождение Интернет-сайта «Управление многоквартирными домами»

- обучение граждан по программе «Создание и организация деятельности ТСЖ»

- принятие заявок на финансовую поддержку регистрации ТСЖ

- принятие заявок на имущественную поддержку ТСЖ (бумагу, канцелярские принадлежности и т.д.), зарегистрировавшихся до 01 апреля 2008 г.

- принятие заявок на финансовую поддержку проведения текущего и капитального ремонта многоквартирных домов, в которых созданы ТСЖ и (или) подавшие документы на регистрацию ТСЖ до 01 августа 2008 г.

- принятие заявок на оказание финансовой помощи на реализацию части наиболее актуальных вопросов, связанных с содержанием многоквартирных домов, в которых созданы ТСЖ и (или) подавших документы на реги-

- страцию ТСЖ до 01 июня 2008 г.
- издание и рассылка вестника «Управление многоквартирными домами»

- сопровождение рубрики в газете «Диалог», на радио, телевидении по освещению вопросов управления многоквартирными домами и функционирования ТСЖ в ЗАТО Северск

- рассылка информационного материала (буклетов, листовок и т.п.)

- открытие консультационного центра поддержки ТСЖ и собственников многоквартирных домов в ЗАТО Северск

- открытие «горячей линии» «Задайте свой вопрос об управлении многоквартирным домом»

- проведение семинара ТСЖ в ЗАТО Северск

- проведение круглых столов по вопросам самоорганизации граждан в жилищной сфере

- проведение конкурсов «Лучший председатель ТСЖ», «Наше ТСЖ - лучшее в городе», «Образцовый дом», «Самое лучшее освещение деятельности ТСЖ, реформы ЖКХ, вопросов управления жильем»

- проведение конференции по теме «Межмуниципальный опыт деятельности ТСЖ»

- награждение ежеквартальной премией первое и последнее ТСЖ, зарегистрировавшееся в текущем квартале

- проведение молодежного форума под девизом «Управление жильем – это и мой вопрос»

- размещение информационного материала в организациях г.Северска
- презентация и награждение лучшей организации, оказывающей помощь населению в создании и деятельности ТСЖ

- доклад экспертного совета по поддержке ТСЖ по теме «Проблемы и перспективы функционирования ТСЖ в ЗАТО Северск»

- вручение дипломов «Профессиональный управляющий в жилищной сфере»

- проведение конференции по теме «Выбираем ТСЖ» с участниками строительства многоквартирных домов (организациями – застройщиками и гражданами – участниками долевого строительства)

- проведение городского форума «Оценка организаций, осуществляющих управление и обслуживание многоквартирными домами»

- проведение общих собраний и закрепление работников УКС ЖКХ ТИС для участия в деятельности ТСЖ.

По всем вопросам создания ТСЖ Вы можете обратиться по адресу:

**ул. Калинина, 39,
кабинет № 105, № 110.
Тел.: 78-00-27.**