

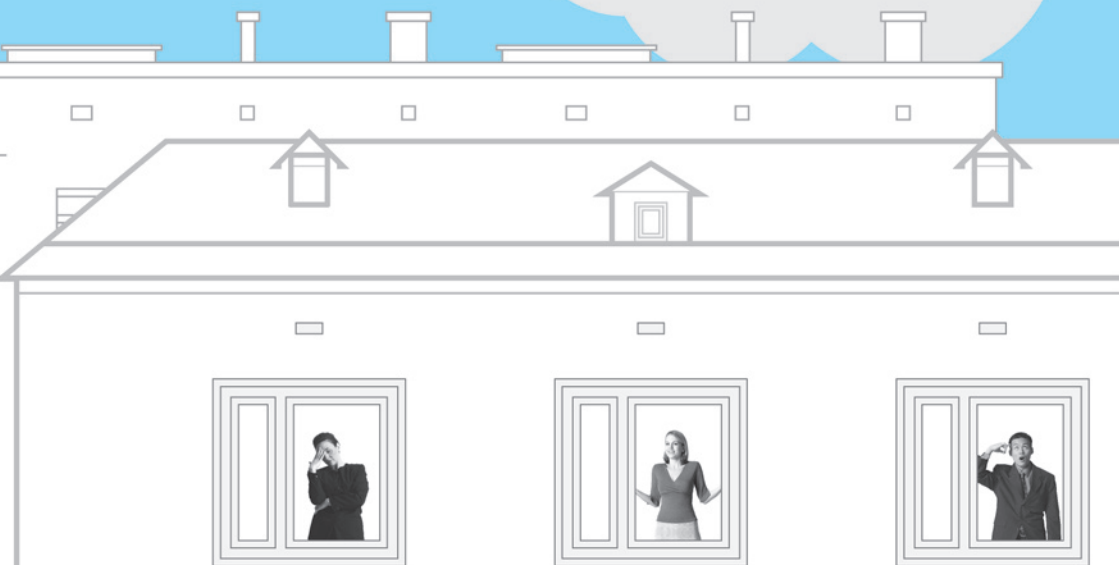


ДУМА
ГОРОДА ТОМСКА

В рамках проекта «Управдом»

Справочник томича

КАК ПРАВИЛЬНО УПРАВЛЯТЬ СВОИМ ДОМОМ?





Уважаемые томичи!

Дума города Томска подготовила справочник, который поможет вам лучше разобраться в ваших правах при управлении многоквартирным домом. Здесь вы узнаете, какие существуют способы управления домом и кто обладает правом голоса при принятии значимых для дома решений.

В справочнике размещены сведения о том, как контролировать свои жилищно-коммунальные расходы и каким образом можно добиться экономии. Для кого-то полезной будет информация о том, как получить субсидию на оплату жилищно-коммунальных услуг, а для кого-то — телефоны организаций, отвечающих за решение проблем ЖКХ.

Представленная в справочнике информация подготовлена лучшими томскими экспертами в жилищно-коммунальном хозяйстве. Материалы соответствуют требованиям действующего законодательства и применимы на практике.

Ваши предложения о необходимости продолжения проекта, о том, какую информацию надо разместить во втором выпуске справочника, направляйте почтой или электронной почтой:

634050, г. Томск, пр. Ленина, 105, Дума города Томска;
duma@admin.tomsk.ru

Сергей Ильиних,
председатель Думы города Томска

Содержание

Кто в доме хозяин?	4
Что решает общее собрание?	5
Какой способ управления домом выбрать?	6
Что такое совет многоквартирного дома?	11
Из чего состоит квартплата?	14
Как рассчитывается и кем утверждается плата за жилищные и коммунальные услуги?	15
Что такое ОДН?	16
Как снизить расходы на ОДН?	17
Как экономить на коммунальных платежах?	18
Как получить субсидию?.....	19
Кто имеет право на получение субсидии?	21
Какие документы нужны для получения субсидии?	23
Куда обратиться для оформления субсидии?	24
Как правильно обслуживать многоквартирный дом?.....	25
Как подготовить дом к зиме и к лету?.....	26

Когда нужен капитальный ремонт?.....	28
Какие правила организации капитального ремонта вводятся в 2014 году?.....	29
Как добиться прозрачности в работе управляющих компаний и ТСЖ?	30
Полезные телефоны	32



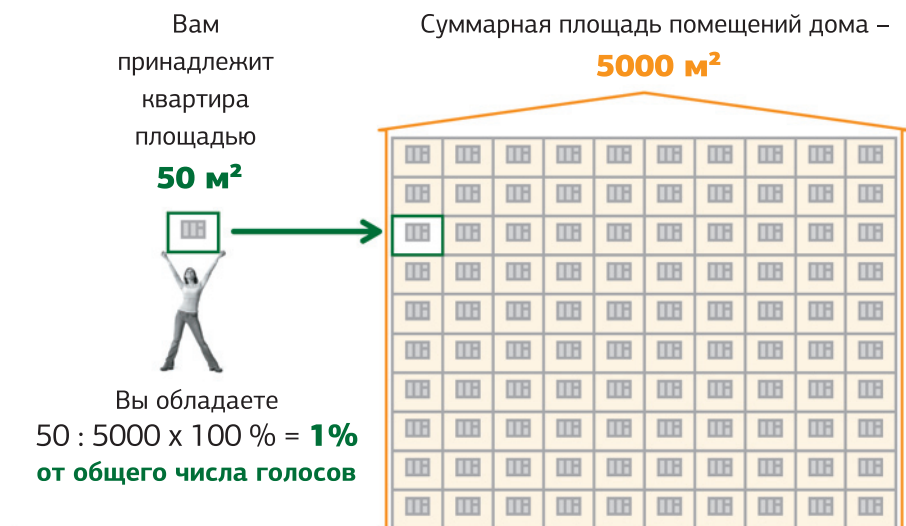
Кто в доме хозяин?

Высшим органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников жилых и нежилых помещений. Общее собрание собственников жилья отличается от встречи соседей в подъезде или во дворе тем, что созыв и проведение общего собрания происходят в соответствии с утвержденной процедурой.

Собрание проводится не реже одного раза в год. Собрание может проходить как в очной форме, так и в форме заочного голосования. Кроме того, по инициативе любого из собственников могут проходить внеочередные собрания.

В общем собрании имеют право участвовать и принимать решения собственники квартир и иных помещений в многоквартирном доме либо их полномочные представители. Если собственником части квартир или иных помещений являются муниципалитет, государственные или частные организации, они также направляют на общее собрание своих уполномоченных представителей.

Количество голосов, которыми обладает собственник на общем собрании, зависит от его доли в общей собственности многоквартирно-



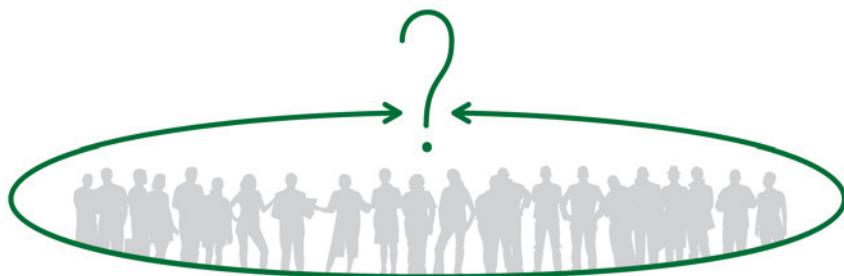
го дома, т.е. от отношения общей площади его квартиры к суммарной площади всех жилых и нежилых помещений в доме.

Общее собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники, обладающие более 50 % от общего числа голосов.

В зависимости от рассматриваемого вопроса решения общего собрания принимаются простым большинством участвующих в собрании либо, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса, двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений. Кроме того, Жилищный кодекс выделяет ситуации, когда решения принимаются только при согласии всех собственников, например, при присоединении к квартире части лестничной площадки.

Решения оформляются протоколами общего собрания.

Что решает общее собрание?



Общее собрание собственников решает основные вопросы, связанные с управлением домом и содержанием общего имущества:

- 1** выбирает способ управления многоквартирным домом;
- 2** выбирает управляющую или обслуживающую организацию, создает ТСЖ;
- 3** определяет, какие виды и объемы работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме должны проводиться;

4 утверждает стоимость работ по содержанию и текущему ремонту;

5 определяет, как и на каких условиях распоряжаться общим имуществом, в том числе дает разрешение на установку рекламных конструкций, проведение сетей интернет-провайдеров и т.п.; без решения общего собрания собственников никто не имеет права заключать договоры об использовании общего имущества дома;

6 определяет условия использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в случае если земельный участок приватизирован;

7 избирает состав совета дома.

Общее собрание при необходимости может принять решение о реконструкции или капитальном ремонте дома, определить источники финансирования, в том числе и за счет кредитования. Также общее собрание может решать другие вопросы, связанные с управлением домом.

Полномочия общего собрания собственников широки, но все же ограничены. Общее собрание не может как-либо уменьшить ваши права по распоряжению своей собственностью. Например, не может запретить сдавать квартиру в аренду или установить пределы по времени посещения гостей.

Какой способ управления домом выбрать?

Каждый многоквартирный дом является сложной технической системой. Он требует эффективного управления, качественного обслуживания и своевременного ремонта. И первое, с чем должны определиться собственники жилья в многоквартирном доме, это способ управления домом.



Жилищный кодекс РФ предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

1 непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;

2 управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

3 управление управляющей организацией.

Выбор способа управления осуществляет только общее собрание собственников жилья.

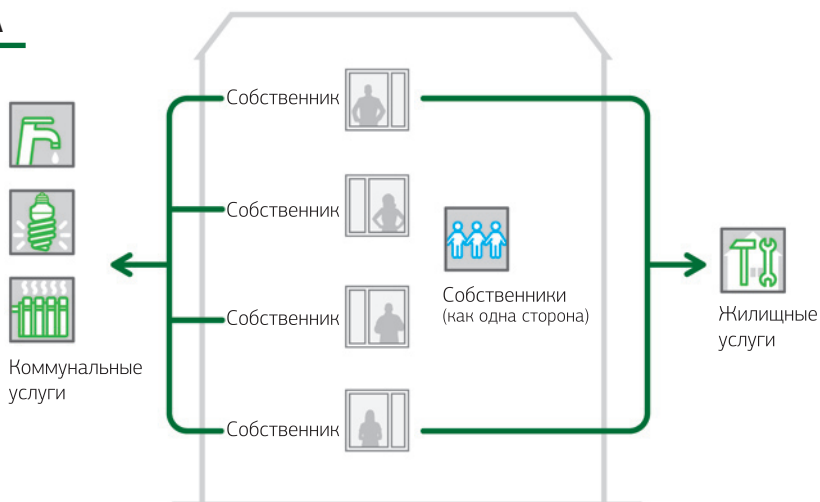
Непосредственное управление

А При непосредственном управлении все или большинство собственников могут, выступая одной стороной, заключить договор на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. Договоры на подачу коммунальных услуг каждый собственник заключает самостоятельно.

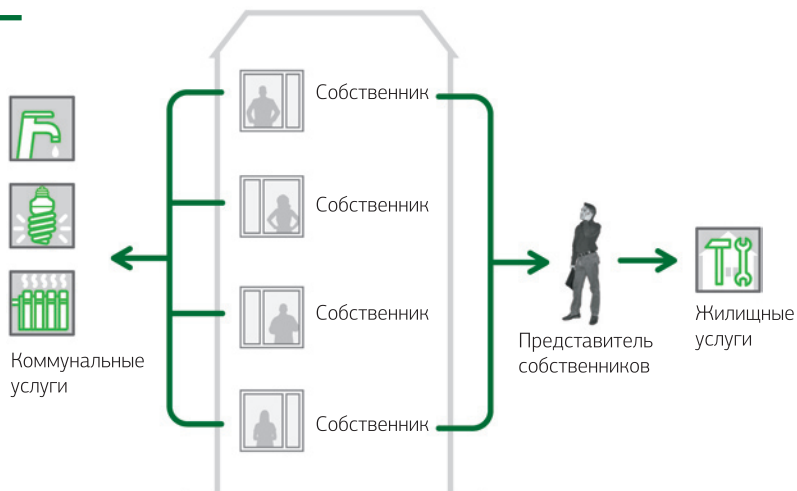
Б Кроме того, собственники могут доверить заключение таких договоров от их имени кому-либо из собственников помещений в доме

или другому лицу на основании решения общего собрания и письменной доверенности, выданной всеми или большинством собственников.

А



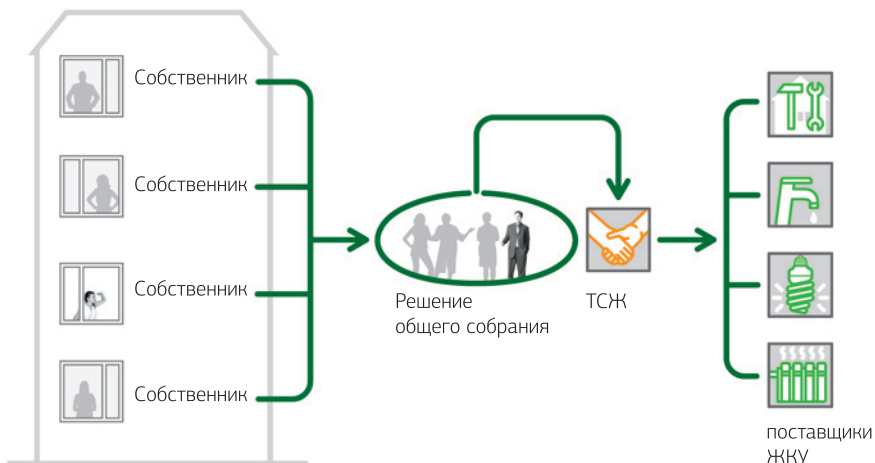
Б



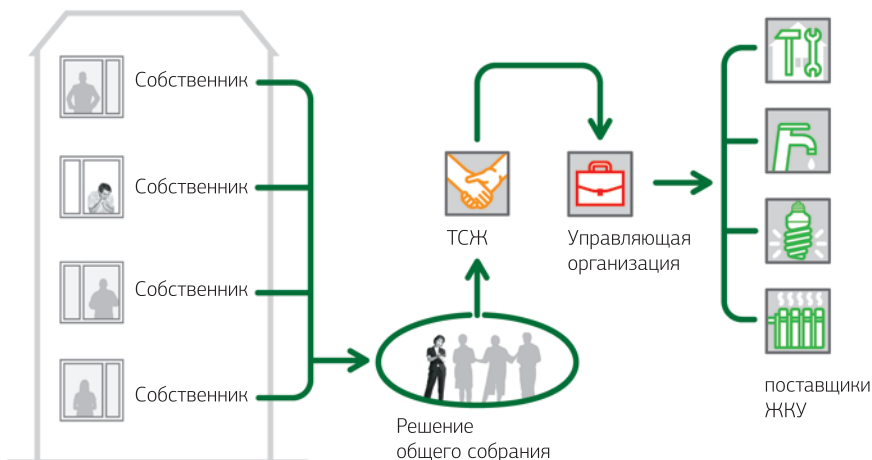
Такой способ управления больше подходит для домов с небольшим количеством квартир, собственники которых готовы решать вопросы управления домом сообща.

Товарищество собственников жилья

Собственники жилья для управления домом могут на общем собрании создать товарищество собственников жилья. Для этого им необходимо принять устав ТСЖ, избрать правление и ревизионную комиссию. ТСЖ может самостоятельно нанимать подрядчиков для обслуживания и заключать договоры на предоставление коммунальных услуг.



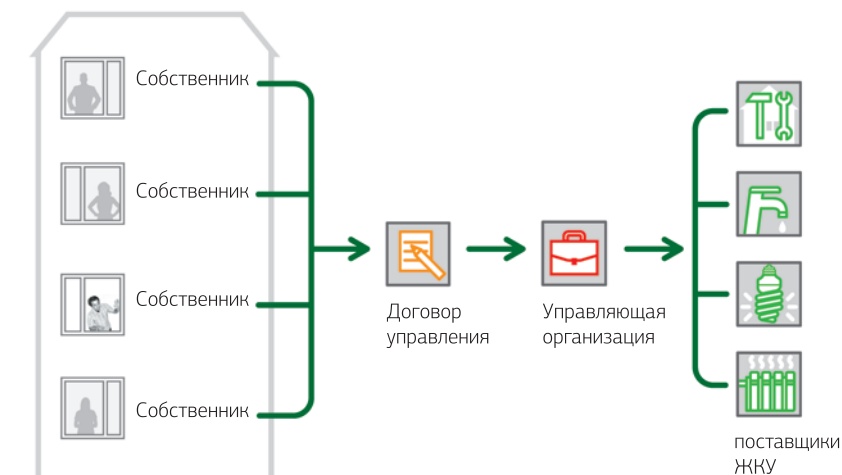
Также ТСЖ может, заключив договор, поручить эту деятельность управляющей организации.



ТСЖ эффективно, когда в многоквартирном доме есть активные и грамотные жильцы, способные работать для дома.

Управляющая организация

Собрание собственников жилья может нанять для управления домом специализированную управляющую организацию (управляющую компанию). Собственники жилья сами выбирают, какую управляющую компанию они хотят нанять, и сами определяют условия договора с УК.



Вариант, когда собственники нанимают управляющую компанию, является наименее хлопотным. Однако в этом случае собственники передают управляющей компании большое количество полномочий по управлению многоквартирным домом и средствами, собираемыми в счет оплаты коммунальных услуг и услуг по содержанию и текущему ремонту.

Что такое совет многоквартирного дома?

Совет дома создается в том случае, если в вашем доме нет ТСЖ, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива, а количество квартир больше четырех. Это значит, что домовые советы должны быть избраны в большинстве многоквартирных домов Томска.

Зачем нужен совет дома? Собрание собственников собирается один-два-три раза в год, а многоквартирный дом требует внимания со стороны собственников постоянно. Для оперативного решения вопросов, связанных с управлением и обслуживанием дома, постоянного контроля над работой управляющей компании и нужен совет дома.

Как избирается совет дома?

Общее собрание собственников принимает решение о количестве членов совета дома и выбирает его персональный состав. Совет дома не является юридическим лицом и не требует государственной регистрации, поэтому никаких затрат при его создании не понадобится.

Срок, на который избирается совет дома, составляет два года, если общее собрание собственников не установило другой срок. Если совет не справляется с выполнением своих обязанностей, он может быть переизбран раньше срока.

В совет дома надо избирать грамотных и при этом активных, неравнодушных людей, заинтересованных в хорошем состоянии не только своей квартиры, но и всего дома — ответственных собственников жилья.

За что отвечает совет дома?

Согласно законодательству, совет дома имеет следующие обязанности и полномочия:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников жилья и иных помещений дома;
- контролирует своевременность, качество и стоимость обслуживания дома и предоставляемых коммунальных услуг;
- выносит на общее собрание предложения о порядке пользования общим имуществом, в том числе земельным участком, на котором расположен дом;
- выносит на общее собрание планы работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, предложения по организации и стоимости этих работ;
- представляет собственникам проекты договоров, заключаемых в отношении использования общего имущества и предоставления коммунальных услуг, либо заключения по таким проектам;
- представляет на утверждение годового общего собрания отчет о проделанной советом работе.

За что отвечает председатель совета дома?

Председатель совета дома избирается на общем собрании собственников из числа членов совета дома. Работа председателя совета очень важна. Поэтому на эту должность рекомендуется избирать грамотного и активного человека, имеющего время и желание работать.

Председатель совета дома имеет свои обязанности и полномочия:

- руководит текущей деятельностью совета;
- ведет переговоры об условиях договоров с обслуживающими



организациями, с исполнителями работ по ремонту общего имущества, а при непосредственном управлении – с поставщиками коммунальных услуг (тепло-, водо- и электроснабжения);

■ доводит до сведения общего собрания результаты переговоров по указанным выше вопросам;

■ на основании письменной доверенности, выданной собственниками помещений, заключает договор управления многоквартирным домом или договоры ресурсоснабжения;

■ контролирует выполнение заключенных договоров, подписывает акты приема оказанных услуг и выполненных работ, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств;

■ на основании доверенности, выданной собственниками помещений, выступает в суде в качестве их представителя по делам, связанным с управлением домом и предоставлением коммунальных услуг.

Из чего состоит квартплата?

Большинство томичей живут в своих квартирах, которые принадлежат им или их семьям на праве собственности. Эти квартиры либо были в свое время приватизированы, либо позже куплены.

Нередки случаи, когда люди проживают в квартирах, относящихся к государственному или муниципальному жилищному фонду. В этих случаях условия проживания определяются договором социального найма.



Плата
за содержание
и текущий ремонт

+



Взнос
на капитальный
ремонт

+



Плата
за коммунальные
услуги



Квартплата

В состав ежемесячной платы за жилое помещение (квартира, комната в коммунальной квартире, комната в общежитии) для собственников входят следующие виды платежей:

- плата за жилищные услуги, т.е. за работы по содержанию и текущий ремонт жилого дома;
- взнос на капитальный ремонт;
- плата за коммунальные услуги, т.е. за подачу горячей и холодной воды, за отопление, водоотведение, электроэнергию, газоснабжение.

Наниматели жилья платят за жилищные и коммунальные услуги, а также за пользование жилым помещением (плата за наем). Взносы на капитальный ремонт наниматели не платят.

Как рассчитывается и кем утверждается плата за жилищные и коммунальные услуги?

Плата за жилищные услуги для собственников жилья

Размеры платы утверждают собственники жилья в многоквартирном доме самостоятельно. Размеры платы в этом случае не регулируются государством или органами местного самоуправления, а являются результатом договора между собственниками жилья и теми организациями, которые были наняты для выполнения этих услуг. Для определения размера платы на будущий год собственники вместе с управляющей компанией или правлением ТСЖ на общем собрании утверждают:

- перечень и стоимость работ по управлению и обслуживанию дома;
- перечень и стоимость работ по текущему ремонту;
- перечень и стоимость работ по капитальному ремонту.

На этом основании рассчитывается и утверждается цена содержания 1 м² общей жилой площади в течение 12 месяцев. Умножая цену на площадь жилого помещения, мы получаем размер платы за жилищные услуги.

Если собственники не определились со способом управления домом, цена содержания 1 м² общей жилой площади определяется органами местного самоуправления.

Плата за жилищные услуги и наем помещения муниципального или государственного жилищного фонда

Размер платы за обслуживание дома и текущий ремонт общедомо-

вого имущества, а также размер платы за наем жилого помещения определяют органы местного самоуправления.

Плата за коммунальные услуги

В Томской области тарифы на коммунальные услуги (теплоснабжение, подача холодной и горячей воды, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение) утверждает уполномоченный государственный орган — Департамент тарифного регулирования Томской области (www.rec.tomsk.gov.ru).

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт

утверждается органами власти Томской области (www.kaprem.tomsk.ru).

Что такое ОДН?

Потребление коммунальных услуг в многоквартирном доме включает в себя два вида. Во-первых, это индивидуальное потребление электроэнергии, воды, тепла в квартирах дома. Во-вторых, это коммунальные услуги, потребляемые при использовании общего имущества дома: подъездов, лифтов, подвальных помещений и т.д. Данный вид затрат принято называть затратами на общедомовые нужды.

Общая формула расчета объема потребления коммунальной услуги на ОДН такова: показания общедомового прибора учета – (сумма показаний индивидуальных приборов учета + индивидуальное потребление по нормативу) = объем потребления на ОДН.


$$\text{Показания общедомового прибора учета} - (\text{Сумма показаний индивидуальных приборов учета} + \text{Индивидуальное потребление по нормативу}) = \text{Объем потребления на ОДН}$$

Показания общедомового прибора учета

Сумма показаний индивидуальных приборов учета

Индивидуальное потребление по нормативу

Объем потребления на ОДН



Однако практика применения подобных расчетов не всегда дает корректные результаты. Высокие размеры платежей за потребление услуги на ОДН могут быть вызваны несколькими причинами:

- жители каких-то квартир в доме не установили индивидуальные приборы учета, оплачивают потребление по нормативам, а потребляют, например, электроэнергию, значительно больше норматива;
- потери в общедомовой инженерной системе: например, потери электроэнергии в обветшалой электропроводке;
- несанкционированное подключение и воровство ресурса: например, электроэнергии или воды;
- показания приборов учета снимаются некорректно и несвоевременно.

Добиваться устранения некорректного начисления за потребление услуги на ОДН — задача не только ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций и ТСЖ, но и собственников квартир.

Как снизить расходы на ОДН?

- 1** Установить общедомовой прибор учета и добиться установки индивидуальных приборов учета в каждой квартире.
- 2** Вовремя передавать показания приборов учета — как квартирных, так и общедомовых.
- 3** Починить и отрегулировать неисправное оборудование — например, сантехнику — в квартире. Даже чуть капающий кран приводит к огромным потерям.
- 4** Требовать от УК или обслуживающей организации привести в порядок подвал дома. Эта работа вами оплачивается и должна быть сделана.
- 5** Выбрать совет многоквартирного дома, который будет контактировать с исполнителем коммунальных услуг, отстаивать



интересы дома перед ним по всем возникающим вопросам, следить за порядком в доме.

6 Выявить квартиры, где уровень потребления электроэнергии или воды систематически превышает уровень оплаты за них. Совету дома совместно с управляющей компанией либо правлению ТСЖ добиться наведения порядка.

7 Выявить все возможные несанкционированные и неоплачиваемые подключения к сетям дома. Добиться их устранения.

8 Подготовить и приступить к реализации перспективного плана капитального ремонта дома.

9 Проверять и перепроверять начисление платы за коммунальные услуги на ОДН, произведенные исполнителем этих услуг. Совместными усилиями можно добиться весьма ощутимого снижения расходов на ОДН.

Как экономить на коммунальных платежах?

Установите приборы учета

Установка индивидуальных (поквартирных) приборов может снизить затраты на оплату коммунальных услуг на 20-30 %. Кроме того, согласно Федеральному закону «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», установка приборов учета является обязанностью собственников жилья.

Применяйте ресурсосберегающие технологии

1 Примите решение на собрании собственников и проведите обследование дома на предмет потерь тепловой энергии. По



результатам обследования утеплите стены дома. Вставьте энергосберегающие стеклопакеты в подъездах. Утеплите двери в подъездах и поставьте доводчики дверей.

2 Используйте энергосберегающие лампы, что снизит расходы на освещение в разы.

3 Используйте для регулирования освещения в подъездах датчики движения, что снизит затраты на 40-50 %.

Не платите лишнего

Если вы оплачиваете какие-то коммунальные услуги не по счетчику, а по нормативу, то в случае отъезда в отпуск или в командировку, пребывания в санатории или на стационарном лечении вы имеете право на перерасчет за период вашего отсутствия.

Для этого вам надо обратиться в ресурсоснабжающую организацию с заявлением и подтверждающими документами.

Если вам оказывают некачественную жилищную или коммунальную услугу, например, плохо убирают подъезд или недостаточно отапливают квартиру, обратитесь с претензией и заявлением о перерасчете в управляющую компанию или правление ТСЖ, либо в ресурсоснабжающую организацию.

Как получить субсидию?

Жители Томской области имеют право получить субсидию на оплату жилищно-коммунальных услуг на жилую площадь, не превышающую нормативную:

- 18 м² – на одного члена семьи из трех и более человек;
- 21 м² – на одного члена семьи из двух человек;
- 33 м² – на одиноко проживающих граждан.

Для неработающих пенсионеров и семей с детьми-инвалидами компенсация может выплачиваться и на дополнительную площадь, которая не может в целом превышать 25 м².

Правила получения субсидии

- Суммарный размер предоставляемой субсидии и компенсационной выплаты за отчетный месяц не должен превышать фактические расходы семьи на оплату ЖКУ.
- Субсидия и компенсационная выплата предоставляются сроком на шесть месяцев и исчисляются ежемесячно, за исключением части субсидии на приобретение и доставку твердого топлива, которая предоставляется одновременно за весь период предоставления субсидии.
- Субсидии и компенсационные выплаты предоставляются гражданам при отсутствии у них задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг или при заключении и (или) выполнении гражданами соглашений по ее погашению.
- Субсидия и компенсационная выплата выплачиваются ежемесячно путем перечисления на банковский счет (при отсутствии банка в населенном пункте и по иным уважительным причинам доставляется по почте).

Подробнее на сайте Департамента
социальной защиты населения
Томской области:
www.socialwork.tomsk.gov.ru



Кто имеет право на получение субсидии?

На субсидию могут рассчитывать те граждане, у которых, в соответствии с областным стандартом, расходы на оплату ЖКУ выше максимально допустимых.

Доля максимально допустимых расходов на оплату ЖКУ в доходе семьи зависит от соотношения среднедушевого дохода семьи (дохода, приходящегося на одного члена семьи) и установленного прожиточного минимума (ПМ).

Для определения размера доли максимальных расходов администрацией Томской области утверждена шкала.

1 Для неработающих пенсионеров по старости и/или инвалидности, семей, имеющих детей-инвалидов

Среднедушевой доход семьи	Доля максимально допустимых расходов на оплату ЖКУ в доходе семьи (%)
До 0,6 ПМ (включительно)	0
Свыше 0,6 до 0,7 ПМ	3
Свыше 0,7 до 0,8 ПМ	5,5
Свыше 0,8 до 0,9 ПМ	7
До 1 ПМ	8,5
Свыше 1,0 до 1,1 ПМ	9
Свыше 1,1 до 1,2 ПМ	10
Свыше 1,2 до 1,6 ПМ	10,5
Свыше 1,6 до 1,8 ПМ	11,5
Свыше 1,8 до 2,0 ПМ	12
Свыше 2 ПМ	13



2 Для других категорий граждан

Среднедушевой доход семьи	Доля максимально допустимых расходов на оплату ЖКУ в доходе семьи (%)
До 0,6 (включительно) ПМ	0
Свыше 0,6 до 0,7 ПМ	5
Свыше 0,7 до 0,8 ПМ	9
Свыше 0,8 до 0,9 ПМ	12
До 1 ПМ	15
Свыше 1,0 до 1,1 ПМ	16
Свыше 1,1 до 1,2 ПМ	17
Свыше 1,2 до 1,3 ПМ	18
Свыше 1,3 до 1,4 ПМ	19
Свыше 1,4 до 1,5 ПМ	20
Свыше 1,5 до 2,0 ПМ	22

Размер субсидии определяется как разница между расходами на оплату ЖКУ, рассчитанными исходя из стандартов, и максимально допустимыми расходами.



Какие документы нужны для получения субсидии?

№	Вид документа	Орган, выдающий документы
1	Документы, подтверждающие правовые основания отнесения лиц, зарегистрированных совместно с заявителем по месту жительства, к членам его семьи.	ЗАГС, судебные органы.
2	Документы, подтверждающие правовые основания владения и пользования заявителем жилым помещением, в котором он зарегистрирован по месту постоянного жительства.	Подразделения Федеральной регистрационной службы, органы, осуществляющие технический учет и техническую инвентаризацию, ЖСК, органы местного самоуправления.
3	Документы, содержащие сведения о гражданах, зарегистрированных совместно с заявителем по месту его постоянного жительства.	ТСЖ, ЖСК, органы местного самоуправления, организации ЖКХ, подразделения ФМС.
4	Документы, подтверждающие доходы заявителя и членов его семьи за 6 месяцев, предшествующих месяцу обращения за субсидией. Индивидуальные предприниматели представляют документы, предусмотренные налоговым законодательством РФ для избранной ими системы налогообложения, что удостоверяется документом налогового органа.	Органы Пенсионного фонда РФ, налоговой инспекции, социальной защиты населения, службы занятости, организации, предприятия, учреждения.
5	Документы, содержащие сведения о платежах за жилое помещение и коммунальные услуги, начисленных за последний перед подачей заявления о предоставлении жилищной субсидии месяц, и о наличии (отсутствии) задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.	Жилищно-эксплуатационные организации, ТСЖ, ЖСК и другие организации, предоставляющие жилищно-коммунальные услуги.
6	Документы, подтверждающие право заявителя и (или) членов его семьи на льготы, меры социальной поддержки, компенсации по оплате жилого помещения и коммунальных услуг.	Органы социальной защиты населения, федеральные силовые ведомства (для сотрудников этих ведомств).
7	Документы, удостоверяющие принадлежность заявителя и членов его семьи к гражданству РФ и (или) государства, с которым РФ заключен международный договор, в соответствии с которым предусмотрено предоставление субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг.	Органы ФМС.

Куда обратиться для оформления субсидии?

Адрес пункта оформления субсидии	Телефон	Часы приема
----------------------------------	---------	-------------

Октябрьский район

Ул. И. Черных, 129/1	64-61-82, 64-78-55	Понедельник – четверг с 9.00 до 12.30 и с 13.30 до 18.00, пятница с 9.00 до 12.30
Ул. Больничная, 2/1	65-70-43	

Ленинский район

Пр. Ленина, 199	40-07-79, 40-02-51	Понедельник – четверг с 9.00 до 12.30 и с 13.30 до 18.00, пятница с 9.00 до 12.30
-----------------	--------------------	---

Кировский район

Ул. Тверская, 74	71-39-73, 71-39-62	Понедельник – четверг с 9.00 до 12.30 и с 13.30 до 18.00, пятница с 9.00 до 12.30
------------------	--------------------	---

Советский район

Ул. Тверская, 74	71-39-59, 71-39-60, 71-39-72	Понедельник – четверг с 9.00 до 12.30 и с 13.30 до 18.00, пятница с 9.00 до 12.30
------------------	------------------------------	---

Предварительная запись на прием на пункте по адресу ул. Тверская, 74, производится по телефону 71-40-01.

Как правильно обслуживать многоквартирный дом?

Правильное и качественное обслуживание жилого дома, своевременно проводимый текущий ремонт позволяют продлить срок службы дома и его инженерных сетей, уменьшить расходы на эксплуатацию. Содержание и текущий ремонт осуществляются за счет ежемесячной платы собственников жилья.



Какие работы входят в обслуживание дома?

- Содержание конструктивных элементов и инженерных систем дома: осмотры, контроль состояния, устранение неисправностей, восстановительные работы.
- Подготовка систем горячего водоснабжения и отопления к сезонной эксплуатации;
- Плановые осмотры мест общего пользования: проводятся осенью и весной — перед отопительным сезоном и после него;

- Работы аварийного характера.
- Уборка и санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования: сухая и влажная уборка, мытье окон, борьба с грызунами и вредными насекомыми.
- Содержание придомовой территории: сдвигание снега, очистка от наледи и льда, выкашивание газонов, уборка уличного мусора.
- Сбор и вывоз твердых бытовых отходов, в том числе организация мест накопления отработанных ртутьсодержащих ламп.
- Содержание лифтов: проведение осмотров, техническое обслуживание и освидетельствование лифтового оборудования.
- Реализация мер по энергосбережению и повышению энергоэффективности в доме.
- Обеспечение пожарной безопасности дома.

Текущий ремонт — это частичный ремонт и устранение неисправностей в фундаментах и подвальных помещениях, перекрытиях, стенах, на крышах, а также в системах холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, отопления, электроснабжения.

Как подготовить дом к зиме и лету?

Что должно быть сделано в доме при подготовке к зиме?

- Утепление оконных проемов в местах общего пользования.
- Замена разбитых стекол окон в местах общего пользования.
- Изготовление новых или ремонт существующих ходовых

Что должно быть сделано в доме при подготовке к лету?

- Укрепление водосточных труб, колен и воронок.
- Расконсервирование и ремонт поливочной системы.
- Снятие пружин на входных дверях.



досок и переходных мостиков на чердаках.

- Ремонт, регулировка и испытание систем центрального отопления и горячего водоснабжения.
- Ремонт и утепление бойлеров.
- Ремонт, утепление и прочистка дымовентиляционных каналов.
- Замена разбитых стекол и дверей вспомогательных помещений.
- Консервация поливочных систем.
- Ремонт и укрепление входных дверей, установка пружин на входных дверях.

- Консервация системы центрального отопления.
- Ремонт оборудования детских и спортивных площадок (если они входят в состав общего имущества многоквартирного дома).
- Ремонт тротуаров, пешеходных дорожек.
- Работы по раскрытию продухов и вентиляционных систем чердаков, подвалов.

Когда нужен капитальный ремонт?

Капитальный ремонт — это хлопотное и дорогостоящее дело. Однако при наступлении сроков нельзя откладывать его надолго. Задержка с назревшим капитальным ремонтом увеличивает теплопотери дома и потери в сетях, ухудшает комфортность проживания, увеличивает вероятность аварий и, в конце концов, небезопасна.

Что чаще всего подразумевается под капитальным ремонтом?

- Ремонт или замена внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо- и водоснабжения.
- Установка или замена приборов учета и узлов управления инженерными системами.
- Ремонт или замена лифтов, ремонт лифтовых шахт.
- Ремонт крыш.
- Ремонт лестничных и подвальных помещений.
- Утепление и ремонт фасадов и фундамента.

Сроки проведения капитального ремонта

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома составляет:

- фундаменты, стены, перекрытия, балконы, внутренние несущие стены, каркас, лестницы, крыльцо, крыши — от 30 лет;
- покрытия крыш (кровля), входные двери — 10-15 лет;
- внутренняя отделка — 3-8 лет.

Комплексный капитальный ремонт охватывает здание и сооружение в целом. Капитальный ремонт рекомендуется проводить для каменных домов при износе от 30 до 70 %, для деревянных домов — при износе от 30 до 65 %.

Выборочный капитальный ремонт предполагает ремонт отдельных

конструкций дома или отдельного вида инженерного оборудования. Необходимость в проведении комплексного капитального ремонта возникает в среднем каждые 30 лет эксплуатации дома, а в проведении выборочного капитального ремонта — каждые 15-20 лет. Решение о проведении и объемах капитального ремонта принимает собрание собственников жилья на основании данных технического паспорта и актов осмотра конструктивных элементов жилого дома и с учетом мнения эксплуатирующей организации.

Какие правила организации капитального ремонта вводятся в 2014 году?

С 1 января 2014 года вводятся новые правила организации капитального ремонта:

- оплата взносов на капитальный ремонт общего имущества дома становится обязательной, за исключением домов, признанных аварийными и подлежащими сносу;
- минимальный размер взноса на капитальный ремонт устанавливается органами власти Томской области;



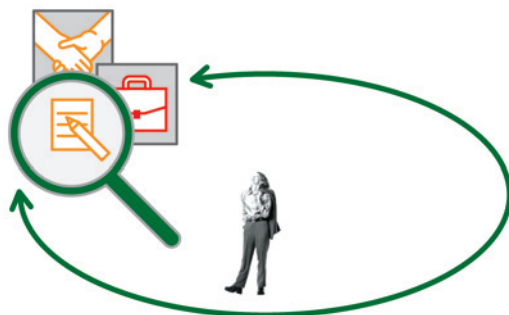
- для обеспечения проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов создается региональный оператор, который будет аккумулировать средства на капитальный ремонт и осуществлять функции технического заказчика капитального ремонта;
- при наличии в доме ТСЖ или жилищного кооператива собранные средства перечисляются на специализированный счет в банке, собственником счета выступает ТСЖ или жилищный кооператив;
- если дом обслуживается управляющей компанией, средства перечисляются на специализированный счет регионального оператора;
- средства, собранные на счету регионального оператора, закрепляются за каждым домом, могут расходоваться для проведения ремонта только того дома, для которого они собирались;
- эти средства находятся в долевой собственности владельцев помещений многоквартирного дома;
- при смене собственника жилого помещения доля в денежных средствах на капитальный ремонт переходит к новому собственнику;
- решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома и об использовании этого фонда принимается собранием собственников жилья.

Как добиться прозрачности в работе управляющих компаний и ТСЖ?

Вне зависимости от того, в чьем ведении находится ваш дом — управляющая компания это или ТСЖ, — все они обязаны регулярно

отчитываться о своей работе перед собственниками квартир, а также отвечать на связанные с их деятельностью вопросы жильцов. Чтобы у управляющей компании или правления ТСЖ не было возможности уклониться от отчета по тем или иным вопросам, постановлением Правительства России был принят «Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами».

Стандарт обязывает управляющие компании и ТСЖ отчитываться перед собственниками в развернутой форме и раскрывать следующую информацию:



- годовая отчетность, включая бухгалтерский баланс и все приложения к нему;
- заключенные от имени собственников помещений договоры аренды общего имущества;
- проект договора управления домом, который должен содержать все значимые условия соглашения;
- план работ по содержанию и ремонту многоквартирного дома и его имущества на ближайший год;
- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушение качества содержания и ремонта в доме за последний календарный год;
- описание содержания каждой работы или услуги, периодичность ее оказания или выполнения;
- стоимость услуги в расчете за единицу измерения и гарантийный срок;
- тарифы, установленные для ресурсоснабжающих организаций, по которым УК, ТСЖ или население закупают коммунальные ресурсы.

Полезные номера телефонов

Аварийные службы города Томска

Томскводоканал	44-16-36, 90-50-90
Горсети	99-99-08
Томсктеплосети	73-85-78

Помощь в вопросах ЖКХ

Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Томской области	телефон «горячей линии» 8-800-350-44-55
Департамент городского хозяйства города Томска	52-61-61, 52-65-04
Единый расчетно-кассовый центр города Томска	90-88-70
Общественная приемная по разъяснению жилищного законодательства и вопросам ЖКХ	25-80-80
Горячая линия «ЖКХ-контроль»	25-08-08
Школа управдома	56-22-78

Санитарная милиция

Ленинский район	46-92-14
Советский район	46-92-15
Октябрьский район	46-92-17
Кировский район	46-92-18

Дума Города Томска

Общественная приемная	51-67-05
-----------------------	----------

Администрация города Томска

Приемная по обращениям граждан	52-69-21, 51-26-91
Городской совет ветеранов войны и труда	52-68-77

Управление социальной политики	53-23-85
--------------------------------	----------

Справочные службы

Ж/Д вокзал	8-800-775-00-00 (звонок бесплатный), 54-19-40, 54-19-41
Автовокзал	54-08-16, 54-07-30
Речной вокзал	51-23-10
Аэропорт	93-27-00
Справочная аптек	51-66-16
Справочная г. Томска	09

Экстренный вызов

Служба спасения (пожарные)	01, 010 (с мобильного)
Полиция	02, 020 (с мобильного)
Скорая медицинская помощь	03, 030 (с мобильного)
Газовая аварийная служба	04, 040 (с мобильного)
Дежурная часть ГИБДД	66-44-22, 66-44-24
Бюро регистрации несчастных случаев	41-33-41, 49-72-62, 79-43-85
Телефон доверия ГУ МЧС	69-99-99, 51-10-11
Отдел оперативного реагирования на аварийные ситуации в г. Томске	005
СПАС эвакуация автомобилей	001, 23-90-01

Управляющая компания (ТСЖ):

Дополнительная информация на сайте: www.tomsk-gkh.ru

Blank page with horizontal dotted lines for writing.

Справочник подготовлен по заказу Думы города Томска.

Экспертное участие:

депутаты Думы города Томска,

Департамент ЖНХ и государственного жилищного надзора Томской области,

Департамент социальной защиты населения Томской области,

Администрация Советского района города Томска,

общественная организация «Томский союз собственников жилья».

www.duma70.ru



Данные справочника верны на дату публикации (декабрь 2013).