



**Александр Сергеевич Белановский
Светлана Шевченко**

**Все о ЖКХ 2016. Дополнения, штрафы,
способы не платить или платить меньше**

Серия «Справочник для населения»

*Текст предоставлен правообладателем
http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=18037935
се о ЖКХ 2016. Дополнения, штрафы, способы не платить или платить меньше / сост. А.
Белановский, С. Шевченко.: АСТ, Омега-Л; Москва; 2016
ISBN 978-5-17-095118-5, 978-5-370-03815-0*

Аннотация

Все еще задаетесь вопросами: «Платить или не платить за капитальный ремонт?», «На что тратит деньги управляющая компания?», «Ставить счетчики или нет?», «Как правильно посчитать потребление света и воды?». Теперь вся самая актуальная информация собрана в одной книге! Вы узнаете: как правильно общаться с органами государственной власти по вопросам ЖКХ и социальной сферы, отстаивать свои права и экономить там, где другие тратят. Вооружитесь нужными знаниями, и вам будут не страшны любые счета за коммунальные услуги!

Содержание

Жилищно-коммунальное хозяйство	4
Законодательные основы взаимодействия с государственными структурами по вопросам ЖКХ	4
Сроки рассмотрения обращений	9
Управление многоквартирными домами	11
Непосредственное управление многоквартирным домом	11
Управление многоквартирным домом ТСЖ (товариществом собственников жилья)	11
Управляющая компания (УК)	12
Составление запроса на получение информации	14
Общедомовое имущество, имущество в доме и капитальный ремонт	18
Регистрация права и кадастровый номер	18
Общедомовое имущество	22
Определение доли общедомового имущества	23
Плата за коммунальные услуги и общедомовое имущество	24
Требования к заключаемым договорам	25
Краткая история приватизации	26
Так кому же принадлежит общедомовое имущество?	26
Ремонт общего имущества в многоквартирном доме	29
Образцы документов и памятки по вопросам общедомового имущества	30
Конец ознакомительного фрагмента.	37

Светлана Шевченко, Александр Белановский Все о ЖКХ 2016. Дополнения, штрафы, способы не платить или платить меньше Жилищно-коммунальное хозяйство

Законодательные основы взаимодействия с государственными структурами по вопросам ЖКХ

Все общение с государственными органами строится на положениях законодательства. Поэтому, вступая в переписку с любой инстанцией, необходимо изучить нормативные акты, которые регламентируют ваши права и свободы, и заставляют чиновников делать то, что вам нужно.

Что же это за нормативные акты?

I. Конституция Российской Федерации.

Это самый главный закон страны. Фундамент, на котором строится все остальное законодательство. Конституция имеет верховенство над другими законами и подзаконными актами.

Имейте дома Конституцию Российской Федерации. И не просто имейте, но и прочитайте. Это маленькая тонкая книжечка, которая стоит копейки, но несет в себе огромную пользу.

На какие статьи Конституции нужно обратить внимание.

Статья 2.

Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства.

Очень важная статья, можно сказать, базовая. Помните, что не ваша обязанность как гражданина доказывать свои права и свободы, это обязанность государства. Если вы заявляете о нарушении ваших прав и ссылаетесь на статью 2 Конституции в суде или в другой инстанции, это очень бодрит чиновников, и они активно начинают шевелиться.

Статья 17.

Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Об этом очень часто забывают. Например, жильцы верхнего этажа поставили решетку на дверь, ведущую на крышу, и кроме них ключа ни у кого нет. В случае повреждения коммуникаций, когда нужно срочно попасть на крышу, вы понимаете, что ваши права ограничены. Хотя вы имеете точно такое же право пользоваться крышей, как и жильцы верхнего этажа.

Статья 18.

Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно этой статье, все инстанции занимаются только правами и свободами человека. Все, что не является правами и свободами, тем они занимаются опосредованно.

Как это выглядит на практике. Если вы написали в инстанцию, но не написали, какие ваши права и свободы нарушаются, то чиновники могут вашим вопросом толком и не заниматься. Поэтому при обращении обязательно указывайте, что нарушены ваши права.

Статья 19.

1. Все равны перед законом и судом.

2. Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Статья двоякая. В Конституции прописано, что все равны, но существуют законодательные акты, которые закрепляют отдельный порядок привлечения к ответственности некоторых категорий граждан, например, депутатов, прокуроров и т. д. На каком основании – не понятно. Они точно такие же люди, как вы. Они слуги народа, они живут на налоги граждан, но, тем не менее, у них особый порядок привлечения к ответственности.

Статья 29, часть 4.

Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. Перечень сведений, составляющих государственную тайну, определяется федеральным законом.

Все, что не является государственной тайной, вы можете свободно изучать, передавать и распространять. Когда вы запрашиваете какую-то информацию в государственных органах, то ссылайтесь в том числе и на эту статью.

Статья 31.

Граждане Российской Федерации имеют право собираться мирно, без оружия, проводить собрания, митинги и демонстрации, шествия и пикетирование.

Если у вас ТСЖ или вы решаете какие-то общедомовые или квартирные вопросы, то вы можете спокойно, без флагов, лозунгов и транспарантов, собраться во дворе и все обсудить. Даже если для этого вам нужно собрать очень большое количество людей, вы имеете на это законное право. Главное – чтобы ваше собрание было мирным.

Статья 33.

Граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления.

Это двоякая статья. С одной стороны, в России действует заявительная форма права. То есть для того, чтобы ваши требования исполнялись, о них нужно заявить. В принципе, это логично. Вы заявляете о своих правах – они исполняются или хотя бы принимаются к рассмотрению. Если вы о них не заявляете и продолжаете терпеть, то, во-первых, об этом никто никогда не узнает, а, во-вторых, их никто никогда не исполнит.

Существует юридическое понятие – конклюдентные действия (от латинского conclude – совершать, заключать). Это такая форма взаимоотношений: если вы что-то по умолчанию делаете и продолжаете делать, значит, вы с этим по умолчанию согласны. Подобное правило действует и в банках, и в ЖКХ. Если вы не заявляете о том, что с чем-то не согласны, если вы продолжаете молча оплачивать все, что вам присылают, если вы безропотно исполняете

те требования, которые вам предъявляют, то вы совершаете так называемые конклюдентные действия, то есть демонстрируете свое согласие.

Таким образом, чтобы вступить с кем-то во взаимоотношения и начать действовать на основании договора, договор заключать не обязательно. Сам факт того, что вы со своей стороны выполняете какое-то действие, например, оплачиваете квитанцию за капитальный ремонт, означает, вы с этим согласны. Пассивное поведение, отсутствие заявления – это знак согласия. Не согласны – заявляйте.

Как это выглядит применительно к 33 статье. Если человеку положена какая-то субсидия или пенсия, он вынужден ходить по разным инстанциям, собирать справки, стоять в очередях, ругаться с мелкими чиновниками или что-то у них просить. Сейчас это происходит именно так. Хотя кто-то, например, по состоянию здоровья физически не может никуда прийти, но он обязан это сделать. Потому что у нас заявительная форма права, и человек должен заявить о своих правах, чтобы они исполнялись.

Но при этом все государственные органы между собой связаны: пенсионный фонд, фонд социального страхования и т. д. И когда человек уходит на пенсию, пенсионный фонд об этом знает. Поэтому человеку самому ходить по инстанциями и собирать какие-то справки – нелогично и неправильно. Но поскольку у нас заявительная форма права, без этого никак. С одной стороны, это хорошо: вы заявили – вам исполнили. С другой стороны, нехорошо, что нужно куда-то ходить и что-то просить.

Статья 40.

Каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

В этой статье скрыт очень важный момент. По нему постоянно возникает путаница, поэтому нужно обратить на него особое внимание. Есть такое понятие, как жилище. На самом деле в разных законодательных актах, кодексах, законах, той же Конституции, можно встретить три различных понятия: жилище, жилье и жилое помещение.

Жилое помещение – это просто отдельное изолированное помещение для проживания, например, квартира.

Жилище – это особое сооружение или помещение, предназначенное для проживания людей. Это может быть дом, квартира или комната со вспомогательной площадью: кухней, коридором, ванной и т. д. А также разные дополнительные объекты жилого дома: лифты, инженерное оборудование, лестницы, чердаки, подвалы и т. д. Таким образом, в жилище входит жилое помещение плюс то, что необходимо для жизни, в том числе и околodomовое имущество: трансформаторные будки, газоны и т. п.

Жилье – это место, где человек живет. При этом он даже не обязательно собственник этого помещения. Если человек живет на съемной квартире, то для него это и будет жилье в данный момент времени.

Так получилось, что в законодательстве термина «жилище» нет, он встречается только в Конституции, но он есть в юридических словарях. В Жилищном кодексе термин «жилище» также упоминается в первых статьях, а потом речь в нем идет только о жилом помещении. По сути, это подмена понятий, случайная или специальная. Поэтому возникает вопрос: что же такое квартира – жилое помещение или это жилище? Так вот, **квартира – все-таки жилое помещение**. Чтобы она стала жилищем, к этой квартире надо добавить земельный участок, на котором стоит весь дом, газоны, детские площадки, все то, что необходимо для обеспечения жизнедеятельности.

Зачем об этом так подробно говорить? Если вы будете писать запрос про какое-либо жилище, например, просьбу поставить в очередь на жилище, то будьте готовы к тому, что чиновники вам будут отвечать про все, что угодно, про жилое помещение, про жилье, но

только не про жилище. Может быть, они сами не понимают разницы, может быть, они делают это осознанно.

Когда гражданам предоставляют социальное жилье, то им предоставляют жилое помещение, а не жилище.

Статья 41.

Каждый имеет право на охрану здоровья и медицинскую помощь. Медицинская помощь в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения оказывается гражданам бесплатно за счет средств соответствующего бюджета, страховых взносов, других поступлений.

Очень важная статья, основополагающая для решения социальных вопросов, но и в вопросах ЖКХ она очень часто применяется, потому что в ней прописана ответственность должностных лиц. А именно в **пункте 3**:

Соккрытие должностными лицами фактов и обстоятельств, создающих угрозу для жизни и здоровья людей, влечет за собой ответственность в соответствии с федеральным законом.

Если человек живет в квартире в ужасных условиях, например, его дом в аварийном состоянии, на стенах плесень, в углах грибок, в подвале грызуны, в подъезде тараканы, все это – угроза жизни и здоровью. Чиновник, который допустил подобное, попадает под ответственность в соответствии со статьей 41 Конституции.

Статья 42.

Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.

Если рядом с вашим домом протекает река, в которую регулярно сливают отходы с близлежащих заводов, или расположена площадка для сбора бытового мусора, по которой бегают крысы, или в подъезде притон наркоманов, и по лестничным площадкам разбросаны шприцы – все это нарушение статьи 42 Конституции. Сюда же относится качество воды. Если у вас из крана течет ржавая вода, это тоже влияет на здоровье. вы знаете, что человек на 80 % состоим из воды.

Статья 46.

1. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

2. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.

Суд – крайняя инстанция, туда не стоит ломиться со старта. До суда должен быть пройден довольно длительный путь. Большинство вопросов, 70–80 %, можно решить в досудебном порядке путем грамотной переписки. В суд есть смысл идти только тогда, когда досудебные методы решения вопроса исчерпаны.

Бояться суда не стоит. И дело в суде запросто можно выиграть, если для этого есть основания, и если к нему хорошо подготовиться. Потому что если у вас есть все шансы выиграть дело, но вы плохо подготовились, велика вероятность, что другая сторона вас обойдет. Готовиться надо тщательно, продумывать веские аргументы, искать запасные варианты.

У вас, как гражданина страны, есть большие шансы выиграть суд даже у власти. Это реальная практика, если не пускать дело на самотек. Если дело дошло до суда, нужно обязательно вести видеозапись, аудиозапись, подавать ходатайство о трансляции, приглашать с собой представителей. Чем большую огласку вы дадите процессу, чем больше людей поставите в курс дела (очень эффективно привлечение СМИ), тем больше шансов, что правда в итоге окажется на вашей стороне.

Это важно, потому что сейчас суды выделяют слишком мало времени на рассмотрение каждого отдельного дела: пять-десять, максимум пятнадцать минут. И судьи бывают некомпетентны, не всегда, но подобное встречается. Еще хуже, если они коррумпированы, такое тоже бывает. И это нужно понимать. Поэтому чем больше будет огласка, тем больше шансов, что на судебное решение не повлияет коррупция, и что судья подойдет к изучению вашего вопроса максимально объективно.

Важно понимать, что судов боятся не только граждане, но и разные инстанции. Потому что они должны платить госпошлину, а лишних денег ни у кого нет. И когда государственные органы грозятся подать на вас в суд, знайте, что на самом деле они этого хотят и постараются до этого не доводить. Тем более, если они будут подавать на вас в суд, к делу будут приобщены те документы, которые вы им направляли. Документы, которые вы будете направлять, составлены очень грамотно, на основании законов, поэтому будут играть вам на руку. Они это понимают, поэтому в суд спешить не будут.

II. Федеральный Закон РФ от 2.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ».

Случается, что, вы обращаетесь к какому-нибудь чиновнику по вопросам ЖКХ, а он делает вид, что это не в его компетенции, и посылает решать проблему со своим ТСЖ или управляющей компанией. В этом случае вы не пугаетесь и не идете, куда вас послали, а достаете блокнотик или телефон и записываете ФИО и должность игнорирующего ваши требования чиновника, пишете заявление об отказе принять у вас документы и отдаете его в канцелярию. Хотя, вряд ли вы дойдете до канцелярии, так как этот метод волшебным образом действует на госслужащих, и они моментально становятся невероятно исполнительными.

Если кто-то не принимает у вас документы и при этом еще куда-то посылает, немедленно пишите заявление в свободной форме: «Я, ФИО, обратился по такому-то вопросу к такому-то сотруднику (указать ФИО и должность сотрудника). Документы у меня не приняли, чем нарушили Закон № 59. Прошу применить меры к данному сотруднику и принять мои документы». При этом помним статью 33 Конституции: если вы не заявите о попрании своих прав, этим людям ничего не будет, они так и будут продолжать сидеть и ничего не делать.

И помните, вы пишете заявления не с целью наказать нерадивого чиновника, а с целью дать ход своему делу. Если вам нужно отдать какой-то документ на рассмотрение, если у вас есть вопросы или запросы, то подобное средство воздействия на чиновников нужно применять очень активно.

Главный принцип общения с чиновниками любого уровня – вести все общение в письменном виде. Это основополагающее правило, которому нужно следовать неукоснительно. Более того, любые беседы с представителями государственных структур рекомендуется записывать, благо, почти во всех современных телефонах есть диктофоны. Вы, как физическое лицо, имеете право вести любую аудио- или видеозапись, которая непосредственно вас касается, для этого вам не требуется специальное разрешение.

Если запись вам нужна в качестве доказательства в суде, вы обязаны уведомить чиновников, что разговор записывается. Особенно это касается видеозаписи. В противном случае даже уведомлять никого вы не должны, просто включайте диктофон и записывайте. Это не обязательно, но в какой-то момент может вам очень помочь.

Статья 4.

Согласно этой статье, существуют разные виды обращений.

1) обращение гражданина (далее – обращение) – направленные в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в письменной форме или

в форме электронного документа предложение, заявление или жалоба, а также устное обращение гражданина в государственный орган, орган местного самоуправления;

2) предложение – рекомендация гражданина по совершенствованию законов и иных нормативных правовых актов, деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, развитию общественных отношений, улучшению социально-экономической и иных сфер деятельности государства и общества;

3) заявление – просьба гражданина о содействии в реализации его конституционных прав и свобод или конституционных прав и свобод других лиц, либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов, недостатках в работе государственных органов, органов местного самоуправления и должностных лиц, либо критика деятельности указанных органов и должностных лиц;

4) жалоба – просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц.

Обратите внимание, что по закону обращение может быть даже в устной форме. В теории – может, на практике – так поступать не рекомендуется.

Основные документы, с которыми вы можете обращаться в органы государственной власти – это предложения, заявления и жалобы. Все эти формы обращений разные, важно их не путать. Хотя чиновники в этих терминах путаются регулярно. Может, сознательно, может, неосознанно, но довольно часто вводят граждан в заблуждение. Например, человек пишет жалобу, что его права нарушили, он просит их восстановить, а чиновники принимают этот документ как заявление. Это неправильно, и такого быть не должно.

Если вы куда-то отправили обращение, и вас вызвали в эту инстанцию, что называется, «для выяснения», не нужно переживать и трястись. Даже если вы написали в прокуратуру, и вас пригласили туда на беседу. Бояться не надо, ничего страшного там нет. Вы пришли восстанавливать свои права, это абсолютно нормально. Вас вызвали для того, чтобы кое-что уточнить, разобраться с вашим вопросом по существу и быстрее его решить, а не для того, чтобы вас запугать или объяснить, что вы не правы. Так что, смело идите и ничего не бойтесь.

Если вы не хотите отвечать на какой-то вопрос, который может вас компрометировать, просто ссылайтесь на статью 51 Конституции, которая гласит, что никто не обязан свидетельствовать против себя, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом. Поэтому, запомните: вы не обязаны отвечать на все вопросы подряд. На что считаете нужным отвечать, отвечайте, на что не считаете нужным отвечать, не отвечайте. И не нужно переживать по этому поводу.

В прокуратуру, как и в суд, не нужно бежать сразу. Но если вы обратились с запросом в свою УК, а она в ответ направила вам отписку, потом на новый запрос вторую и третью, это однозначно нарушение 59 закона, потому что все органы обязаны отвечать четко и по существу, и в этом случае вы можете обращаться в прокуратуру. Прокуратура очень быстро заставит вашу УК работать.

Сроки рассмотрения обращений

По закону это 30 дней. Но тут возможны два варианта. Первый – вы лично приносите заявление в государственный орган, в который обращаетесь, и регистрируете его в канцелярии. Обязательно приносите письмо в двух экземплярах: на одном экземпляре вам поставят входящий номер и дату, а второй экземпляр оставят себе. Свой экземпляр, с входящим номером и датой, обязательно храните. С этой даты у госорганов есть максимум 30 дней, чтобы дать вам ответ.

Второй – вы направляете запрос почтой. Такой запрос обязательно нужно отправлять ценным письмом с уведомлением и описью вложений (в одном конверте может быть несколько заявлений, если они направляются в одну структуру). На почте вам подскажут, как это сделать. Вы не заклеиваете конверт, пишете опись от руки. Сотрудник почты все проверяет, удостоверяет опись своей подписью и отправляет адресату. Вам выдадут номер почтового отправления, по которому на сайте Почты России вы сможете отслеживать, дошло письмо или нет. С момента его фактического получения у чиновников есть 30 дней на ответ. Прикиньте, сколько письмо шло адресату, чтобы примерно столько же времени приплюсовать к 30 дням на то, чтобы оно успело дойти обратно, и посчитать, когда вам ждать ответ.

Если вы серьезно займетесь перепиской с государственными органами, заведите тетрадку, блокнотик или файл на компьютере и ведите записи, кому какое письмо направлено. Например, письмо, исходящий № 1 от 11.06.2015 «О запросе информации от УК», письмо № 2 о том-то, письмо № 3 о том-то. Потому что если вы активно будете отстаивать свои права, что хорошо и правильно, и, главное, результативно, таких писем может быть много, и чтобы в них не путаться, нумеруйте их.

Управление многоквартирными домами

В России существует более 160 федеральных органов власти. Какие-то из них непосредственно обеспечивают работу многоквартирных домов, но большинство занимаются контролем и проверками. Это санитарные, пожарные, экологические и прочие ведомства. И во все эти органы вы имеете право обращаться. В первую очередь необходимо обращаться именно в те организации, которые управляют вашим многоквартирным домом.

Статья 161 Жилищного кодекса РФ предписывает собственникам помещений выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Куда в первую очередь направлять запросы зависит от того, какой способ вы выбрали.

Непосредственное управление многоквартирным домом

Это самый старый способ управления, он только для тех домов, в которых не больше 16 квартир. Как правило, это либо старые дома, либо дома в маленьких городах или поселках. Собственники жилья напрямую заключают договора с ресурсоснабжающими организациями. Поставщики коммунальных услуг поставляют ресурсы до определенных границ дома, и ответственность они несут непосредственно перед собственниками жилья.

Это наиболее эффективный способ управления, так как собственники сами заключают договора с ресурсными компаниями и сами контролируют их исполнение. Любые последствия ими же и будут устраняться. По сути, люди полностью берут ответственность в свои руки. Кто, как не собственник жилья, заинтересован в том, чтобы в доме было все в порядке.

Этот способ позволяет значительно снизить расходы на коммунальные платежи. Во-первых, маленький дом технически проще обслужить. Во-вторых, нет дополнительной прослойки в виде юридического лица, которое забирает себе часть денег, определенную маржу. При этом способе управления каждый собственник жилья заключает договор с ресурсоснабжающей организацией, и он не несет ответственности за задолженность своих соседей по оплате, как это бывает в других формах управления. Собственники жилья влияют на все, что происходит. Холодно в подъезде, разбито окно, поломалась ступенька – не надо ждать общего собрания и куда-то писать, чтобы проблему ликвидировали. Принимаете решение сами и сами устраняете.

Но есть у этой формы и недостатки. Никакой фонд содействия капитальному ремонту платить за капитальный ремонт такого дома не будет, все будете делать сами. Посредник – юридическое лицо – помимо того, что зарабатывает, он еще отстаивает интересы владельцев квартир. Если его нет, и что-то пошло не так, свои интересы придется отстаивать самостоятельно. Каждый сам за себя, потому что у каждого свой договор.

Управление многоквартирным домом ТСЖ (товариществом собственников жилья)

ТСЖ – это отдельное юрлицо, оно создается собственниками многоквартирных домов, решение должны принять не менее 50 % их общего числа. Также возможно создание ТСЖ собственниками нескольких домов. Регистрируется оно в качестве некоммерческой организации. Цель ТСЖ – управление общим имуществом дома и осуществление деятельности по содержанию и сохранению этого имущества, по увеличению этого имущества, а также по предоставлению коммунальных услуг (статья 135 Жилищного кодекса).

ТСЖ имеет право оказывать услуги или выполнять работы по ремонту общего имущества в многоквартирном доме либо своими силами, либо привлекая на основании договора

лиц и организации, имеющие лицензии на осуществление соответствующего вида деятельности.

ТСЖ выгоднее, чем УК, но оно отнимает много времени. Если в ТСЖ грамотный управляющий, то вполне реально существенно сократить размер коммунальных платежей. Например, за счет того, что есть рекламные площади на территории дома, где можно разместить сторонний баннер. Кроме того, в доме есть чердаки и подвалы, которые можно сдать в аренду под магазины, клубы или парикмахерские. Все это очень хорошо для снижения расходов, потому что арендной платой можно оплачивать коммунальные услуги, и тем самым снять часть бремени платежей с собственников жилья.

У ТСЖ меньше штат, чем у УК, поэтому меньше траты на зарплату. Если ТСЖ обслуживает несколько домов, то расходы и вовсе становятся микроскопическими. Преимущество еще и в том, что вся финансовая деятельность довольно прозрачна, каждый из жильцов может непосредственно влиять на расходы и доходы по дому. Есть собрания собственников жилья, как правило, они проводятся во дворе (а вы помните, что люди имеют полное право на собрания на основании Конституции), где принимаются решения. И каждый, кто входит в ТСЖ, имеет право голоса.

ТСЖ сами выбирают себе подрядчиков, кто и что им будет делать. Если им кто-то не понравился, они могут заключить договор с другой организацией.

Главный минус ТСЖ – он реально отнимает время. Если в УК передал право голоса и спи спокойно, только плати деньги, то ТСЖ надо заниматься. Эта форма больше подходит людям активным, кому не все равно, что происходит в их доме. Частые собрания, обсуждения действий подрядчиков, снятие показаний счетчиков – это все отнимает время. Если в доме есть активные люди, кто будет всем этим заниматься, считайте, что вам повезло. Если их нет, это печально. К сожалению, так складывается, что в большинстве домов таких людей нет.

Управляющая компания (УК)

Это очень распространенная форма управления многоквартирным домом. Если ТСЖ – некоммерческая организация, у нее нет цели получения прибыли, то УК – именно коммерческая организация, и она должна действовать на основании лицензии. Эту организацию часто выбирают на конкурсной основе, с ней заключают договора и определяют размер платы за содержание и ремонт жилья.

При выборе УК общим собранием собственников с каждым собственником жилого помещения заключается договор управления на тех условиях, которые указаны в решении общего собрания. Такое решение обязательно должно быть, и УК в течение определенного срока, не меньше, чем год, и не больше, чем 5 лет, должна оказывать услуги, выполнять работы по содержанию и ремонту дома, предоставлять коммунальные услуги и т. д. Но если она выполняет все это плохо, то собственники имеют право расторгнуть договор досрочно, приняв такое решение общим собранием.

Главный недостаток УК – что это коммерческая организация, и она нацелена на получение прибыли за счет оказания услуг. Она не столько управляет, сколько зарабатывает. На тарифы ресурсоснабжающих компаний УК накидывает свою маржу, и уже по увеличенным тарифам жильцы дома получают газ, свет, воду и т. д.

УК должна ежегодно отчитываться о результатах своей работы, но по факту отчитывается либо очень неудобным способом, либо делает вид, что ее никто об этом не спрашивает. По сути, ее деятельность непрозрачна. Это второй недостаток УК. У собственников жилья отсутствует прямой контроль за результатами ее деятельности, а также результатами работ и услуг, которые она оказывает.

Если УК по вашей заявке прислала вам подрядчиков, и они что-то сделали не так, судиться с ними напрямую вы не можете, потому что вы делегировали свои права управляющей компании. УК, со своей стороны, судиться с подрядчиком тоже не будет, потому что она выбирает его по принципу либо дешево, либо свои люди, так что вряд ли она захочет с подрядчиками ссориться.

Но, делегировав свои права, вы не тратите свое время, не ходите на собрания. Такую форму управления выбирают именно те дома, где жильцы, большинство по крайней мере, занятые деловые люди, и им некогда вникать в общедомовые вопросы, которым проще переплатить 1000–2000 рублей за то, чтобы их не трогали.

Что лучше, каждый дом решает сам. Чтобы принять решение, нужно оценить площадь дома, количество квартир, инициативность собственников жилья, степень износа конструкций дома, инфраструктуру. Если собственники жилья долго не могут выбрать форму управления домом, то органы местной власти волевым решением назначают им УК. Поэтому с выбором затягивать не рекомендуется.

Составление запроса на получение информации

Чтобы контролировать ТСЖ или УК, вы запрашиваете у них информацию. Чтобы получить от них исчерпывающий и содержательный ответ, нужно грамотно составить запрос. Самое простое – воспользоваться готовым образцом (Документ 1).

Документ 1. Запрос о предоставлении информации

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

Директору _____

(указать управляющую компанию)

от _____

(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____

(указывается почтовый адрес,

по которому должен быть направлен ответ)

ЗАПРОС

о предоставлении информации

Я являюсь собственником жилого помещения по адресу: _____

на

основании

_____,
(указать реквизиты документа о праве собственности)

заключившим с ООО «_____» договор управления многоквартирным домом от «____» _____.

В соответствии с частью 2 статьи 165 Жилищного кодекса РФ, Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» прошу предоставить следующую информацию:

Общая информация об управляющей организации и многоквартирном доме: Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) фирменное наименование юридического лица, фамилия, имя и отчество руководителя управляющей организации или фамилия, имя и отчество индивидуального предпринимателя;

б) реквизиты свидетельства о государственной регистрации в качестве юридического лица или индивидуального предпринимателя (основной государственный регистрационный номер, дата его присвоения и наименование органа, принявшего решение о регистрации);

в) почтовый адрес, адрес фактического местонахождения органов управления управляющей организации, контактные телефоны, а также (при наличии) официальный сайт в сети Интернет и адрес электронной почты;

г) режим работы управляющей организации, в том числе часы личного приема граждан сотрудниками управляющей организации и работы диспетчерских служб;

д) перечень многоквартирных домов, находящихся в управлении управляющей организации на основе договора управления, с указанием адресов этих домов и общей площади помещений в них;

е) перечень многоквартирных домов, в отношении которых договоры управления были расторгнуты в предыдущем календарном году, с указанием адресов этих домов и оснований расторжения договоров управления;

ж) сведения о членстве управляющей организации в саморегулируемой организации и (или) других объединениях управляющих организаций с указанием их наименований и адресов, включая официальный сайт в сети Интернет);

з) технический паспорт многоквартирного дома;

и) акт осмотра общего имущества, многоквартирного дома по адресу:

_____,
к) отчет о принятых мерах по пожарной безопасности в соответствии с законодательством РФ о пожарной безопасности,

л) лицевой счет многоквартирного дома,

м) лицевой счет квартиры № _____,

н) копию протокола общего собрания жильцов МКД о выборе способа управления данного дома,

о) копию лицензии на право деятельности по управлению многоквартирным домом.

2. Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации (в части исполнения такой управляющей организацией договоров управления)

Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) годовая бухгалтерская отчетность, включая бухгалтерский баланс и приложения к нему;

б) сведения о доходах, полученных за оказание услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

в) сведения о расходах, понесенных в связи с оказанием услуг по управлению многоквартирными домами (по данным раздельного учета доходов и расходов);

3. Сведения о порядке и стоимости выполнения работ и оказания услуг:

Раскрытию подлежат следующие сведения:

а) услуги, оказываемые управляющей организацией в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, из числа услуг, указанных в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491;

б) услуги, связанные с достижением целей управления многоквартирным домом, которые оказываются управляющей организацией, в том числе:

– услуги, оказываемые управляющей организацией по обеспечению поставки в многоквартирный дом коммунальных ресурсов;

– заключение от имени собственников помещений в многоквартирном доме договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме на условиях, определенных решением общего собрания (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций);

– охрана подъезда;

– охрана коллективных автостоянок;

– учет собственников помещений в многоквартирном доме;

– иные услуги по управлению многоквартирным домом);

в) проект договора управления, заключаемого с собственниками помещений в многоквартирных домах, товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными или иными специализированными потребительскими кооперативами, который должен содержать все существенные условия договора управления;

г) сведения о выполнении обязательств по договорам управления в отношении каждого многоквартирного дома, которые должны содержать:

- план работ на срок не менее 1 года по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, мер по снижению расходов на работы (услуги), выполняемые (оказываемые) управляющей организацией, с указанием периодичности и сроков осуществления таких работ (услуг), а также сведения об их выполнении (оказании) и о причинах отклонения от плана;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме за последний календарный год;

- сведения о количестве случаев снижения платы за нарушения качества коммунальных услуг и (или) за превышение установленной продолжительности перерывов в их оказании за последний календарный год;

- сведения о соответствии качества оказанных услуг государственным и иным стандартам (при наличии таких стандартов);

4. Сведения о стоимости работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Информация о стоимости работ (услуг) управляющей организации должна содержать:

- а) описание содержания каждой работы (услуги), периодичность выполнения работы (оказания услуги), результат выполнения работы (оказания услуги), гарантийный срок (в случае, если гарантия качества работ предусмотрена федеральным законом, иным нормативным правовым актом Российской Федерации или предлагается управляющей организацией), указание конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества многоквартирного дома, определяющие выбор конкретных работ (услуг);

- б) стоимость каждой работы (услуги) в расчете на единицу измерения (на 1 кв. метр общей площади помещений в многоквартирном доме, на 1 пог. метр соответствующих инженерных сетей, на 1 кв. метр площади отдельных объектов, относящихся к общему имуществу многоквартирного дома, на 1 прибор учета соответствующего коммунального ресурса и др.;

5. Сведения о ценах (тарифах) на коммунальные ресурсы.

Раскрытию подлежат следующие сведения:

- а) перечень коммунальных ресурсов, которые управляющая организация закупает у ресурсоснабжающих организаций, с указанием конкретных поставщиков, а также объема закупаемых ресурсов и цен на такие ресурсы, по которым управляющая организация закупает их у ресурсоснабжающих организаций;

- б) тарифы (цены) для потребителей, установленные для ресурсоснабжающих организаций, у которых управляющая организация закупает коммунальные ресурсы. При этом управляющая организация указывает реквизиты нормативных правовых актов (дата, номер, наименование принявшего акт органа), которыми установлены такие тарифы (цены). Сведения о тарифах (ценах) приводятся по состоянию на день раскрытия информации;

- в) тарифы (цены) на коммунальные услуги, которые применяются управляющей организацией для расчета размера платежей для потребителей.

6. **Договор с нанимателем жилья/собственником** мною (ФИО) _____ с _____ 20__ года по _____ 20__ года включительно (за последние три года).

Письменный ответ прошу дать в установленный Постановлением Правительства РФ от 23.09.2010 № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами» 20-дневный срок *посредством почтового отправления или выдачи лично потребителю*.

ФИО _____
(подпись)

В левом верхнем углу ставьте исходящий номер и дату.

Далее в верхнем правом углу пишете «Директору УК от ФИО, проживающего по такому-то адресу».

Заголовок «Запрос о предоставлении информации» или «Заявление о предоставлении информации».

Если у вас нет договора с УК на управление многоквартирным домом или вы не знаете, где он, то просто напишите «проживающий в таком-то доме, который обслуживает ООО «Такое-то». Если укажете номер договора – отлично, если договора нет – не страшно.

Далее даете ссылку на закон, на основании которого запрашиваете информацию.

Далее идет перечень информации, которую запрашиваете.

В пункте 6 договор запрашиваем за три года, потому что три года – срок исковой давности. Что-то оспорить вы можете только за это время.

Ответ на обращение можно получить либо по почте, либо лично в руки. Укажите, как вам удобнее его получить (в образце это место выделено красным).

Если запрос посылается в электронном виде, то ответ на него дается на адрес электронной почты потребителя в течение 2 рабочих дней со дня поступления запроса. При отправлении запроса по электронной почте ответ выдается тоже в электронном виде.

Если у вас УК, настоятельно рекомендуется отправить обращение и запросить все перечисленные в образце документы. Это только кажется, что их очень много. Вовсе не факт, что все они будут предоставлены. Чего-то может не оказаться, это нормально. Но обязательно должны быть:

- устанавливающие документы,
- лицензия,
- копия договора, заключенного с вами,
- бухгалтерские документы,
- годовая отчетность.

Это минимум, который вам обязаны предоставить, если управляющая компания эффективно работает. Если этот минимум не предоставлен, делайте выводы.

Общедомовое имущество, имущество в доме и капитальный ремонт

Регистрация права и кадастровый номер

Чтобы объект недвижимости стал недвижимым имуществом и объектом для сделок, он должен быть соответствующим образом оформлен. Если вы на собственном земельном участке построили дом, но не оформили его в собственность, он считается самостроем. Пока квартира или дом не зарегистрированы как объект недвижимости, с ними нельзя проводить никаких сделок: продавать, покупать, отчуждать и т. д. Процедура формирования объекта недвижимости долгая и сложная. Она требует выполнения ряда работ и процедур. Лишь после того, как все они исполнены, объект недвижимости становится имуществом, то есть переходит в собственность. И только после этого уже может стать объектом аренды, дарения и прочих действий.

Что вам дает право собственности на недвижимое имущество? Документ под названием «Свидетельство о регистрации права». В нем написано, что он регистрирует именно право собственности. Самое главное, в этом документе должен быть указан кадастровый номер объекта недвижимости. Возьмите свое свидетельство о регистрации права и убедитесь, что он там есть.

Кадастровый номер – это индивидуальный номер вашего объекта недвижимости. Как в налоговой у каждого человека есть ИНН, так у дома и у конкретной квартиры есть индивидуальный номер. И он точно также, как ИНН, не меняется в течение всей жизни. С этим кадастровым номером связано очень много несостыковок и часто возникают определенные нюансы.

Почему об этом важно знать? Потому что бывают квартиры и иные объекты недвижимости, на которые выдают свидетельства о регистрации права, где кадастровый номер не значится. В таком жилье можно проживать, но никаких действий с ним производить нельзя, потому что оно не оформлено и не зарегистрировано должным образом. Получается, что фактически оно не принадлежит своему владельцу.

Если у вас возникла проблема с кадастровым номером, он не соответствует требованиям законодательства или вообще не указан, то, по сути, квартира оформлена не на вас, и осталась в собственности того, кому она принадлежала до этого, то есть государству или муниципалитету. Право собственности к вам не перешло. Сейчас при покупке квартир в новостройках свидетельства о регистрации права часто вообще не выдают. Это незаконно, потому что оно обязательно должно быть у каждого объекта недвижимости, который приватизирован или приобретен по договору купли-продажи, и в нем должен быть кадастровый номер.

Если в вашем свидетельстве о регистрации права собственности на недвижимое имущество нет кадастрового номера, необходимо сделать запрос информации о нем (Документ 2).

Документ 2. Запрос информации о кадастровом номере

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

В Администрацию г. _____

Адрес: _____

В Федеральное агентство по управлению

государственным имуществом (Росимущество)

Адрес: _____

от _____

(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____

(указывается почтовый адрес,

по которому должен быть направлен ответ)

ЗАПРОС

информации о кадастровом номере

На основании ст.24, 33 Конституции РФ и ст. 33 ФЗ РФ № 131 «об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» каждый гражданин РФ имеет полное право обратиться к любому должностному лицу органов государственной власти и должностному лицу органов местного самоуправления за разъяснением своих прав в определенной сфере управления и за получением государственной услуги. Органы государственной власти и их должностные лица, органы местного самоуправления и их должностные лица обязаны содействовать гражданину в реализации его конституционных прав и свобод.

Согласно Указу Президента РФ от 12 мая 2008 г. № 724 «Вопросы системы и структуры федеральных органов исполнительной власти» с 1 октября 2008 г. функции Федеральной регистрационной службы, Федерального агентства геодезии и картографии и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости, переданы Федеральному агентству по управлению государственным имуществом (Росимущество).

В свидетельстве о государственной регистрации права, выданном (наименование органа) _____ г. _____ указан, кадастровый (условный) № _____.

Квартирам в домах (новостройках) шифр ЕГРП присваивается в момент оформления объекта в собственность на физическое или юридическое лицо. Указанный шифр представляет собой шести – семизначное число. Кадастровый номер присваивается земельным участкам и прочно связанными с ним объектами недвижимости. Согласно Приказ Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» и ст.5 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», введена единая по РФ структура кадастровых номеров.

Данное постановление определяет структуру и порядок учета кадастровых номеров, присваиваемых объектам недвижимости в целях их идентификации. Присвоение кадастрового номера является необходимым условием осуществления государственной регистрации

прав на объект недвижимости и позволяет однозначно определить этот объект. Кадастровый номер имеет иерархическую структуру – от номера субъекта Российской Федерации до номера конкретного объекта недвижимости – А: Б: В: Г: Д: Е, где:

А – номер субъекта Российской Федерации, определяемый Комитетом Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству;

Б – номер административно-территориального образования, входящего в состав субъекта Российской Федерации, определяемый органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации;

В – номер зоны (микрорайона, квартала, иной учетной единицы), утвержденной органом местного самоуправления;

Г – номер земельного участка, присваиваемый исходя из существующего порядка учета земельных участков;

Д – номер здания или сооружения, присваиваемый исходя из существующего порядка учета зданий и сооружений;

Е – номер жилого или нежилого помещения, присваиваемый исходя из существующего порядка учета жилых и нежилых помещений;

: – разделитель составных частей кадастрового номера.

Изучив свидетельство о государственной регистрации права, выданное мне (наименование органа) _____ г. _____ «__» _____ 201__ г. у меня возник вопрос.

На основании изложенного прошу разъяснить, почему кадастровый (условный) № _____ не соответствует Приказу Министерства экономического развития РФ от 4 апреля 2011 г. № 144 «Об утверждении Порядка кадастрового деления территории Российской Федерации и Порядка присвоения объектам недвижимости кадастровых номеров» и ст.5 ФЗ РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а также прошу разъяснить, из каких критериев исходило присвоение указанного в свидетельстве о ЕГРП кадастрового номера.

Данная информация касается меня лично и необходима для осуществления моего конституционного права на жилище. Кадастровый номер объекта недвижимости остается неизменным в течение всего времени существования объекта недвижимости. При переходе прав на объект недвижимости к другому правообладателю, а также при изменении вида прав кадастровый номер данного объекта не меняется.

Ответ предоставить в порядке обратной связи (ст. 8, 10 ФЗ РФ № 59-ФЗ) между Гражданином РФ и _____ (наименование органа, в который пишете – мэрия/администрация и пр.) г. _____. В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (ст.136, 140 УК РФ) и административной ответственности (1.4, 2.2, 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 КоАП РФ) в не предоставлении документов и информации, касающихся моих конституционных прав.

Приложение: копия свидетельства ЕГРП.

ФИО _____

Этот запрос вы отправляете в администрацию города или мэрию, в каждом городе, в зависимости от его размера, соответствующий орган будет называться по-разному. В образце написано Администрация, чтобы было понятней. Также посылаете копию в Росимущество,

адрес найдете в интернете. Один запрос делаете в двух экземплярах и отправляете по почте в оба органа, обязательно с уведомлением и описью вложений.

Не забудьте поставить исходящий номер. Впишите, кем выдано свидетельство о регистрации права (в образце это место помечено красным).

Если вы внимательно прочитаете Документ 2, то узнаете, что обозначают цифры кадастрового номера. Можете взять свое свидетельство о регистрации права и проверить кадастровый номер на соответствие этим правилам. Обратите внимание, что пункты А, Б, В и Г, как правило, бывают указаны корректно, а вопросы обычно возникают к пунктам Д и Е, где Д – номер дома, Е – номер квартиры. Цифры вашего кадастрового номера соответствуют тому, что есть на самом деле?

Общедомовое имущество

В свидетельстве о регистрации права у вас, скорее всего, прописано только право собственности на квартиру. Право собственности на общедомовое имущество там не прописано. Ни лифты, ни лестницы, ни лифтовые шахты, ни придомовая территория, несколько соток которой принадлежит вам, ничего из этого в свидетельстве о регистрации не указано. Но при этом вам регулярно приходят квитанции, которые требуют от вас внести плату за общедомовое имущество, общедомовые нужды, и т. п. Но почему вы должны за все это платить, если вам это не принадлежит?

Часто можно услышать мнение, что мы платим не за владение, а за пользование этими ресурсами. Это мнение, безусловно, имеет право на жизнь, но поскольку мы во всем руководствуемся законодательством, давайте посмотрим, какая в нем есть по этому вопросу информация. Например, **Жилищный кодекс, статья 36** «Право собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме». На эту статью очень часто ссылаются муниципалитеты и администрации:

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме. То есть, если вы собственник жилого помещения, то вам на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме, а именно:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

В этой статье прописано, что из общедомового имущества якобы принадлежит собственникам помещений в многоквартирном доме, чем они якобы владеют. Почему якобы? Потому что статья эта чисто декларативная. Чтобы мы стали реальными собственниками всего этого имущества, оно должно быть передано нам в собственность. Как квартира: она перешла нам в собственность, и у нас есть свидетельство о праве собственности на нее.

Но по общедомовому имуществу ничего подобного нет. Ни у кого общедомовое имущество в свидетельстве о регистрации права не значится. Получается, что оно нам в собственность передано не было. И на якобы принадлежащей нам земле, в любых помещениях, которые есть в доме, в тех же подвалах или на крыше, спокойно могут открыть какой-нибудь ресторанчик или сделать коммерческую автостоянку. И у нас – собственников квартир –

никто не будет спрашивать разрешения. Хотя по закону мы вроде как являемся собственниками общедомового имущества.

В статье 36 Жилищного кодекса есть и другие главы, о которых тоже важно сказать.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме.

3. Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

6. В случае разрушения, в том числе случайной гибели, сноса многоквартирного дома собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют долю в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором располагался данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и на иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке, в соответствии с долей в праве общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме на момент разрушения, в том числе случайной гибели, сноса такого дома. Указанные собственники владеют, пользуются и распоряжаются предусмотренным настоящей частью имуществом в соответствии с гражданским законодательством.

По закону получается, что в случае разрушения дома собственники имеют право на аналогичную долю общедомового имущества, в соответствии с той долей, которая была у них ранее. Но если эта доля ни на имущество, ни на землю нигде не прописана, то как понять, что кому принадлежало раньше? Получается, это вообще нигде не зафиксировано. Каким образом тогда этот земельный участок останется в пользовании, если случится стихийное бедствие, или дом пойдет под снос, или начнется олимпийская стройка, и жильцов начнут массово переселять? Каким образом эта земля останется в пользовании: дома нет, и нигде не прописано, что люди владели участком? На каком основании? А нет никаких оснований.

Эта статья декларативная. Она есть, но исполнена быть не может, потому что не соблюдается на самых верхних уровнях государственной власти. Право собственности на общедомовое имущество и участок земли обязательно должно быть зарегистрировано на бумаге, как на квартиру. А такой регистрации нет. Это значит, что если что-то случится с домом, то вам никто ничего взамен не предоставит, потому что нет подтверждения вашего права собственности на данный земельный участок.

В 80-х годах и даже в начале 90-х все документы оформляли так, как надо. А в конце 90-х и в 2000-х уже стали появляться такие нюансы, доли общедомового имущества перестали выделять, как это должно быть по закону.

Определение доли общедомового имущества

Жилищный кодекс. Статья 37. Статья тоже декларативная, но ее нужно знать.

1. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме пропорциональна размеру общей площади указанного помещения.

То есть, допустим, если площадь вашей квартиры 50 квадратных метров, а общая площадь всех жилых помещений в доме 500 квадратных метров, то вам принадлежит 1/10 часть общедомового имущества. Соответственно, и земли вам должна полагаться 1/10 часть, это получается 5 квадратных метров в нашем случае.

2. Доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме собственника помещения в этом доме следует судьбе права собственности на указанное помещение.

Это означает, что если вы продали свою квартиру, то вы якобы автоматически продали и свою часть земли и общедомового имущества. Вы бы могли ее продать, если бы она у вас была адекватно оформлена в собственность. А в сложившейся ситуации вы этого сделать не можете.

3. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме доля в праве общей собственности на общее имущество в данном доме нового собственника такого помещения равна доле в праве общей собственности на указанное общее имущество предшествовавшего собственника такого помещения.

Если продавец был собственником 5 квадратных метров придомовой территории, то и покупатель будет собственником этих 5 квадратных метров. Опять же, в случае, если бы это было прописано в свидетельстве о регистрации права.

4. Собственник помещения в многоквартирном доме не вправе:

1) осуществлять выдел в натуре своей доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме;

То есть вы не можете прийти и попросить выделить вам ваши 5 метров придомовой территории и посадить там, например, картошку. Эта земля, что находится под домом и вокруг него, и там никакую картошку посадить нельзя.

2) отчуждать свою долю в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, а также совершать иные действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

То есть нельзя отдельно продавать квартиру, кусок крыши и кусок земли под домом.

Плата за коммунальные услуги и общедомовое имущество

Согласно действующего законодательства, получается, что общее имущество, и придомовое, и общедомовое, является собственностью всех людей, которые проживают в данном конкретном доме. Нельзя говорить, что какие-то отдельные конкретные метры – мои, или что вот эта лестница – моя. Раз оно общее, то нельзя, например, загородить кусок лестничной площадки, потому что это будет мешать остальным. Крыша тоже принадлежит всем, поэтому незаконно на нее вешать замок, чтобы к ней был доступ только у владельцев квартир на верхних этажах. Подобные препятствия противоречат санитарным нормам и нормам противопожарной безопасности, которые обязательно нужно соблюдать. Потому что если вдруг что-то случится, пожар, например, или потоп, подобная самодеятельность будет мешать их ликвидации. Поэтому необходимо своевременно решать эти вопросы общим собранием жильцов или жаловаться в УК или ТСЖ, чтобы такого не было.

Жилищный кодекс. Статья 153.

2. Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у:

1) нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора;

1.1) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования с момента заключения данного договора;

2) арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды;

3) нанимателя жилого помещения по договору найма жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения такого договора;

4) члена жилищного кооператива с момента предоставления жилого помещения жилищным кооперативом;

Если вы являетесь членом какого-то кооператива или ЖСК, и вам принадлежит жилое помещение, вы обязаны платить за него на основании решения этого кооператива или на основании решения ЖСК. В этом случае не нужен никакой договор, достаточно решения. Если вы в каком-то кооперативе строите квартиру и платите за нее пай, то после того, как вы все пай выплатите, этот кооператив станет для вас управляющей компанией или ТСЖ, и тогда уже заключение договора будет необходимо.

5) собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на жилое помещение с учетом правила, установленного частью 3 статьи 169 настоящего Кодекса;

То есть **обязанность внесения платы наступает с момента возникновения права собственности** как на жилое помещение, так и на общедомовое имущество. Но на общедомовое имущество мы права не получили! А многие думают, раз они собственники квартир, раз пользуются этим имуществом, то обязаны за него платить. Но в законодательстве четко прописано: **платить за имущество должны собственники**. А у нас собственность на это имущество не оформлена. Этот тонкий момент очень важно понять.

Требования к заключаемым договорам

Если вы заключаете договор социального найма, знайте, что требования к его содержанию прописаны в законодательстве. А те договора социального найма, которые заключают люди со своими мэриями, администрациями, муниципалитетами, очень часто сильно отличаются от типового договора, утвержденного законодательством. Например, в типовом договоре предусмотрены графы, где положено указывать собственника помещения и правоустанавливающие документы на жилье. А вот лишних пунктов, например, о передаче данных третьим лицам, тем же коллекторам, в договоре быть не должно.

Но реальные договора, как правило, очень сильно отличаются от утвержденных законодательством. В них зачастую присутствуют лишние пункты, а полные данные об объекте недвижимости, как того требуют нормативные акты, вовсе не указаны. И получается все еще запутаннее: совершенно непонятно, кто кому и за что должен платить. В статьях Жилищного кодекса прописано, что и как должно быть, но по факту эти нормы не соблюдаются.

В статье 153 Жилищного кодекса также сказано:

3. До заселения жилых помещений государственного и муниципального жилищных фондов в установленном порядке расходы на содержание жилых помещений и коммунальные услуги несут соответственно органы государственной власти и органы местного самоуправления или уполномоченные ими лица.

Статья 154 Жилищного кодекса. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

3. Собственники жилых домов несут расходы на их содержание и ремонт, а также оплачивают коммунальные услуги в соответствии с договорами, заключенными, в том числе в электронной форме с использованием системы, с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Закон нам разрешает заключать договора с ресурсопоставляющими компаниями и оплачивать им услуги напрямую. Но технически это реализовать сложно. Поэтому, как правило, мы оплачиваем услуги через посредников, то есть через УК, ТСЖ или ЖСК. При этом тарифы получаются выше, потому что эти организации накидывают на них свою маржу. Если бы мы платили напрямую в ресурсные компании, это было бы дешевле.

Статья 155 Жилищного кодекса. Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

10. Собственники помещений в многоквартирном доме оплачивают услуги и работы по содержанию и ремонту этих помещений в соответствии с договорами, заключенными с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности.

Но очень часто никаких договоров нет, или их боятся заключать на оказание именно этих услуг. Потому что в них должна быть прописана зона ответственности. Если поставщик не выполняет обязательства в полном объеме и в надлежащем качестве, для него это чревато последствиями. Даже договора с УК мало у кого есть, договора же с ресурсопоставляющими компаниями или с компаниями, которые оказывают услуги по содержанию и ремонту домов встречаются еще реже.

Краткая история приватизации

Когда Советский Союз прекратил свое существование, жилищный фонд СССР логично перешел к России и стал собственностью государства. И оно, как собственник этого имущества, должно было его содержать, ремонтировать и т. д., то есть постоянно нести определенные расходы. Но в масштабах страны это очень большие деньги, и государство регулярно их выделять готово не было.

Поэтому решено было передать жилье в частные руки. Государство единоразово выделило очень-очень большие деньги, чтобы провести капитальные и текущие ремонты жилого фонда и потом в отремонтированном виде передать его людям в собственность. И, соответственно, свалить с себя бремя расходов и переложить на владельцев жилья. Чтобы дальше уже они, как собственники квартир и домов, несли все расходы по содержанию и ремонту.

Но что из этого получилось? Деньги, конечно, выделили, но ничего не отремонтировали. Может быть, кому-то и повезло с ремонтом, но совсем немногим. Большую часть денег, как водится, разворовали, а жилищный фонд остался в плачевном состоянии.

Если человек подписывает договор о том, что ему передается в собственность общеедомовое имущество, он соглашается, что ему принадлежит какая-то доля этого имущества, и теперь уже он несет ответственность за эту долю. Но получает он ее в неотремонтированном состоянии, а кому это надо? Естественно, сначала надо добиться, чтобы в доме сделали ремонт, и только потом передавали его в собственность.

Обратите внимание, что приватизацию пролонгируют каждый год, в настоящее время ее продлили до марта 2016 года. Возможно, потом снова продлят, потому что далеко не все люди соглашаются на приватизацию жилья. Кто хотел, уже все оформил в собственность, а кто не хочет, тех еще дожимают. Потому что приватизировать – это значит принять все в том виде, в котором оно есть, и в таком виде себе и оставить. И уже потом самому, на собственные средства все ремонтировать. Это и долго, и дорого, и не совсем законно со стороны тех, кто передает людям имущество в таком состоянии.

Все, что вам было передано в процессе приватизации, прописано в свидетельстве о регистрации права. Общедомовое имущество там не значится. Получается, что приватизировали вы только квартиру. Все прочее осталось в собственности у тех, кому оно принадлежало до этого, то есть у государства и муниципалитетов. Спрашивается, почему вы должны за это платить и насколько это правомерно?

Так кому же принадлежит общедомовое имущество?

Есть множество подтверждений, а именно выписки из реестра муниципальной собственности регионов (мы их тоже будем запрашивать), из которых ясно видно, что **обще-**

домовое имущество жильцам дома не принадлежит, оно является собственностью государства либо муниципалитета. А как мы уже говорили, платить за него должны собственники. Не пользователи, в законодательстве нигде ни разу не встречается слово «пользователи», а именно собственники. Люди, которые живут в доме, то есть мы с вами, собственниками этого имущества не являются, то есть платить за него не обязаны. И сейчас многие столкнулись с такой проблемой, что муниципалитеты перестали выдавать эти выписки, поскольку они снимают все вопросы о собственнике, то есть плательщике.

В соответствии с Постановлением Правительства РФ № 1301 «О государственном учете жилищного фонда России» от 13.10.1997 года технический учет жилого фонда возлагается на муниципальные бюро технической инвентаризации (БТИ), и как показала практика субъектов РФ, сведения о собственниках объектов нежилой недвижимости подтверждают, что собственниками общедомового имущества являются муниципалитеты.

Многие полагают, что если в свидетельстве о регистрации права общедомовое имущество не прописано, может быть, есть какой-то другой документ, например, другое свидетельство, где оно указано. Или оно автоматически присоединяется к приобретенной квартире. Давайте посмотрим, что на этот счет написано в законодательстве.

Есть **Федеральный закон № 122**, который так и называется «О государственной регистрации права на недвижимое имущество и сделок с ним», в котором все это ясно изложено. В нем есть **статья 2**. Понятие государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, там прописано понятие государственной регистрации.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Государственная регистрация прав проводится на всей территории Российской Федерации по установленной настоящим Федеральным законом системе записей о правах на каждый объект недвижимого имущества в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

То есть регистрация права может осуществляться только через внесение записи в единый государственный реестр прав (ЕГРП). Соответственно, никакого «автоматически» быть не может. Потому что в законе четко прописан один-единственный способ регистрации права – внесение записи в ЕГРП, другого варианта не существует. Все вопросы, что нам принадлежит или что нам не принадлежит, можно запросто снять, если обратиться в этот единый государственный реестр.

Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Автоматически, то есть просто на основании свидетельства о праве собственности на квартиру, общедомовое имущество к собственнику жилого помещения перейти никак не может. Оно точно также, как и объект недвижимости, должно быть зарегистрировано надлежащим образом. Соответствующие статьи Жилищного кодекса, в частности, статья 30, являются декларативными. Она есть, но не работает. Она просто проговаривает, что собственник жилого помещения несет бремя содержания общедомового имущества.

Конечно, он его несет, это не обсуждается. Но прежде чем нести это бремя, его нужно соответствующим образом оформить и зарегистрировать. Совершить те процедуры, о которых мы говорили ранее. А передача в собственность происходит только посредством реги-

страции и никак иначе. Регистрация же, в свою очередь, происходит посредством внесения записи в единый государственный реестр прав (ЕГРП). И пока этой записи нет – общедомового имущества у нас в собственности нет.

Статья 38 Жилищного кодекса. Приобретение доли в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме при приобретении помещения в таком доме.

При приобретении в собственность помещения в многоквартирном доме к приобретателю переходит доля в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Эта статья очень важная, на нее очень часто ссылаются администрации, УК, прочие организации, что якобы право собственности к гражданину переходит автоматически, потому что такой порядок прописан в первой части статьи. Но. Есть же еще **часть 2**, о которой очень часто умалчивают.

Условия договора, которыми переход права собственности на помещение в многоквартирном доме не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на общее имущество в таком доме, являются ничтожными.

Если у нас не зарегистрировано право на общедомовое имущество, то условия договора, который сопровождает переход общедомового имущества, являются ничтожными. Так прописано в законодательстве. И мы уже проговорили, что регистрация у нас происходит одним единственным путем – путем внесения записи в ЕГРП. Смысл всей статьи сводится к тому, что если у нас этой регистрации не было, перехода права собственности не было, то вся сделка является ничтожной в части того, что вы должны содержать общедомовое имущество.

Есть еще один важный момент. Для того, чтобы зарегистрировать право собственности на что-либо, например, на объект недвижимости, общедомовое имущество или земельный участок, нужно обязательно подать документы в ЕГРП. Это к вопросу о том, что автоматически оно не передается. Это тоже прописано в законодательстве. Существует **инструкция № 29 «Об особенности внесения записей в ЕГРП»**. И там есть **глава 2, часть 6**.

6. Представление документов на государственную регистрацию права общей долевой собственности на объекты недвижимости осуществляется в соответствии с Законом о регистрации (в том числе статьями 16, 17 и 18 Закона о регистрации).

Заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимости, ограничения (обременения) данного права могут представляться: собственниками помещений в многоквартирном доме;

Вы сами должны подать документы на то, чтобы вам в собственность передали общедомовое имущество.

представителями собственников помещений в многоквартирном доме, если это право предоставлено им на основании надлежащим образом оформленных доверенностей, решением общего собрания собственников, на ином соответствующем закону основании.

Если решением общего собрания членов товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) председателю и (или) иному члену правления ТСЖ поручено представлять интересы членов ТСЖ при регистрации наличия, возникновения, ограничения (обременения), прекращения права общей долевой собственности на объекты недвижимости (в том числе подавать заявления на государственную регистрацию), то эти полномочия подтверждаются посредством представления данными лицами устава ТСЖ (подлинника или нотариально удостоверенной копии), документа об избрании лица, которому это право предоставлено, председателем, членом правления ТСЖ, соответствующим протоколом общего собрания членов ТСЖ (подлинником или нотариально удостоверенной копией).

То есть эти права могли зарегистрировать либо вы сами, либо ваш представитель, либо председатель ТСЖ. Чтобы кто-то оформил общедомовое имущество в вашу собственность,

он должен был получить от вас нотариально заверенную доверенность. Если вы такой доверенности никому не выдавали, значит, это имущество никто зарегистрировать на вас не мог.

Теперь давайте оценим возможность существования отдельного свидетельства о регистрации права на общедомовое имущество. Читаем **Постановление № 219 «Об утверждении правил ведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним»**. Там есть **пункт 74**, в котором сказано:

Свидетельства о государственной регистрации права на объекты недвижимости, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, собственникам помещений в многоквартирном доме не выдаются. Сведения о государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, включаются в выдаваемое собственнику помещения в многоквартирном доме свидетельство о государственной регистрации права посредством дополнительного описания в нем названных объектов недвижимости и указания размера доли в праве общей собственности на это имущество.

Это очень важный момент. В законодательстве четко прописано, что **отдельные свидетельства на общедомовую собственность не выдаются**.

Поэтому еще раз посмотрите на свидетельство о регистрации права, которое было выдано либо в результате приватизации, либо в результате сделки купли-продажи. По закону, в нем обязательно должно быть описано общедомовое имущество с указанием размера доли. Если такой записи нет, у вас этого имущества нет, кто бы и что бы вам ни говорил. Потому что свидетельства о праве собственности оформляются только на основании внесения данных в ЕГРП. То же самое касается случаев, когда нет свидетельства о регистрации права, но есть договор. Свидетельство должно быть обязательно. Оно подтверждает ваше право владения вашим имуществом.

Упомянутое Постановление № 219 действовало до 01.01.2015. ссылайтесь на него смело, если ваша квартира оформлена в собственность до 1 января 2015 года. Сейчас оно отменено, вместо него действует Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765, он аналогичный этому Постановлению. В нем есть пункт 156, это аналог пункта 74. Если вы будете регистрировать право собственности на недвижимое имущество сейчас, ссылайтесь уже на этот документ. Кстати, в нем есть пункт 163, там очень подробно расписано, какие нужны документы для регистрации права и как они заполняются, что вы должны указывать и почему, а также даны формы для заполнения. Пожалуйста, берите и пользуйтесь.

Ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Статья 158 Жилищного кодекса. Расходы собственников помещений в многоквартирном доме.

1. 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 путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения, взносов на капитальный ремонт. Уплата дополнительных взносов, предназначенных для финансирования расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется собственниками помещений в многоквартирном доме в случае, предусмотренном частью 1.1 настоящей статьи.

Здесь четко прописано, что участвовать в расходах на содержание общего имущества многоквартирного дома необходимо соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество. А у нас этой доли нет. Мы с разных сторон рассматриваем эту проблему, чтобы вы поняли: **в настоящий момент общедомовое имущество вам не принадлежит, и**

нести расходы на его содержание вы не обязаны. С учетом 181 статьи Жилищного кодекса, если в вашем доме вдруг самостоятельно начинают капитальный ремонт, у вас должно пройти общее собрание собственников помещений и принять решение по этому вопросу.

Расходы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных, не запрещенных законом источников. У нас есть фонд капитального ремонта, есть программа капитальных ремонтов, она расписана на несколько лет вперед, что, когда и у кого будет ремонтироваться. Обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт распространяется на всех собственников помещений в доме с момента возникновения права собственности на помещение в этом доме. При переходе права собственности к новому собственнику переходят и обязательства предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт. В том числе и неисполненные предыдущим собственником обязательства.

Если собственники помещений в многоквартирном доме на общем собрании не определили размер платы за содержание и ремонт общего имущества, то он устанавливается органом местного самоуправления. Но возникает вопрос: а что, в ваших документах где-то есть отметка о том, что общедомовое имущество, которое подлежит ремонту, принадлежит собственникам помещений, жильцам квартир? Нет. Тогда на каком основании вы должны нести бремя расходов, связанных с содержанием дома в целом?

По закону вам должна быть выделена доля, на которую начисляется плата на общедомовые нужды, в том числе на капитальный ремонт. А у вас этой доли нет. Соответственно, все эти обязательства точно также являются декларативными. То есть они вроде как законны, но существуют только на бумаге. Потому что у нас нет самого предмета этой собственности. Общедомовое имущество как принадлежало государству, так и принадлежит, оно на его содержание и ремонт деньги как выделяло, так и выделяет. А УК, которые получают деньги и от государства, и от жильцов, живут просто шоколадно.

Образцы документов и памятки по вопросам общедомового имущества

Документ 3. Запрос о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

В Администрацию г. _____

Адрес: _____.

от _____

(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____

(указывается почтовый адрес,

по которому должен быть направлен ответ)

ЗАПРОС

о предоставлении выписки из реестра муниципальной собственности

На основании ст.24, 33 Конституции РФ и ст.33 ФЗ РФ № 131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» прошу предоставить информацию о принадлежности многоквартирного дома, переданного в процессе приватизации в порядке Приложения № 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27 декабря 1991 г. № 3020-1.

Ст.2 ФЗ РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Приказ Минюста РФ от 14.02.2007 № 29) закреплено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

На основании изложенного прошу Вас предоставить сведения о собственнике (выписку из реестра муниципальной собственности) на объект недвижимости – многоквартирный дом № ____ и на земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом № ____ по адресу: _____, так как в моем свидетельстве о регистрации права жилого помещения № _____ от _____ информация содержащаяся в графе «Объект права» «общая долевая собственность на общее имущество» отсутствует (в ред. Постановления Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491; ред. Приказ Минюста РФ от 14 февраля 2007 года; ред. Постановления Правительства от 18 февраля 1998 г. № 219 ст. 36 ЖК РФ).

Ответ предоставить в порядке обратной связи (ст. 8, 10 ФЗ РФ 59-ФЗ) между Гражданином РФ и мэрией г. _____. В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (ст.136, 140 УК РФ) и административной ответственности (1.4, 2.2, 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 КоАП РФ) в не предоставления документов и информации, касающихся моих конституционных прав.

ФИО _____

Отправьте вот такой запрос (Документ 3), и вы получите доказательства, что общедомовое имущества вам не принадлежит. Это выписка из разряда «а вдруг вы чего о себе не знаете». Вы запрашиваете информацию о праве собственности не на квартиру, а на весь дом. И с очень большой долей вероятности это будет государство, администрация, мэрия и т. п. Но никак не вы.

Документ 4. Повторный запрос о предоставлении информации

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

В Администрацию/ Мэрию г. _____

Адрес: _____.

от _____

(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____
(указывается почтовый адрес,
по которому должен быть направлен ответ)

ПОВТОРНЫЙ ЗАПРОС о предоставлении информации

На основании ст.24, 33 Конституции РФ и ст.33 ФЗ РФ № 131 «об общих принципах организации местного самоуправления в российской федерации» направляю повторное обращение.

Ст.2 ФЗ РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и Приказ Минюста РФ от 14.02.2007 № 29) закреплено, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ, государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

В своем запросе от № ____ от _____ г. я просил предоставить выписку из реестра собственности г. _____ на многоквартирный дом № ____, расположенный по адресу: г. _____ л. _____, как объект недвижимого имущества, а не на общее имущество дома.

В ответе № _____ от _____ г. на мой запрос вы отражаете, что недвижимое имущество – общее имущество многоквартирного дома не подлежит учету в реестре, что очевидно и ссылаетесь на несколько жилых и нежилых помещений, зарегистрированных в реестре как право собственности г. _____. (изложить свою ситуацию).

Однако, подтверждающие данный факт документы вами не предоставлены, что не является всесторонним, объективным и надлежащим ответом.

В целях всестороннего, объективного и своевременного рассмотрения моего заявления прошу предоставить следующие сведения по дому № _____ ул. _____ г. _____:

1. характеристики (год постройки, этажность, площадь);
2. реестровый номер дома;
3. документ – основание (акт приема – передачи) в части передачи объектов из государственного жилищного фонда в муниципальную собственность (собственность г. _____), что и является выпиской из реестра собственности на многоквартирный дом № ____, расположенный по адресу: г. _____ ул. _____.

ОСНОВАНИЕ требования: Приложение № 3 Постановления Верховного Совета РФ от 27.12.1991 г. № 3020-1.

Ответ прошу предоставить в порядке обратной связи ст. 8, 10 ФЗ РФ 59-ФЗ между Гражданином РФ и Администрацию/Мэрию г._____. Прошу учесть, что письменное обращение, содержащее вопросы, решение которых не входит в компетенцию данных государственного органа, органа местного самоуправления или должностного лица, направляется в течение семи дней со дня регистрации в соответствующий орган или соответствующему должностному лицу, в компетенцию которых входит решение поставленных в обращении вопросов, с уведомлением гражданина, направившего обращение, о переадресации обращения.

В случае отказа в предоставлении информации предупреждаю об уголовной (ст.136, 140 УК РФ) и административной ответственности (1.4, 2.2, 2.4, 5.39, 5.59, 5.63 КоАП РФ) в не предоставления документов и информации, касающихся моих конституционных прав.

ФИО _____

Это (Документ 4) логичное продолжение истории с предыдущим запросом. Если администрация не дает ответа или дает некорректный ответ, состоящий из ссылок на различные нормативные акты, отправляйте повторный запрос. Он о том же самом, просто немного по-другому сформулирован.

Документ 5. Запрос о сверке платы за коммунальные услуги

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

Директору _____
(указать управляющую компанию)

от _____
(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____
(указывается почтовый адрес,
по которому должен быть направлен ответ)

ЗАПРОС

о сверке платы за коммунальные услуги

Постановление Правительства РФ № 307 от 6 мая 2011 г. (*утрачивает силу с 1 июля 2016 года*) предусматривает предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о помесечных объемах (количестве) потребленных коммунальных ресурсов по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (при их наличии), о суммарном объеме (количестве) соответствующих коммунальных ресурсов, потребленных в жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, рассчитанных с применением нормативов потребления коммунальных услуг, об объемах (количестве) коммунальных ресурсов, предоставленных на общедомовые нужды и т. д.

На основании изложенного прошу произвести сверку платы за коммунальные услуги за период с «__» _____ 20__ года по «__» _____ 20__ года и выдать надлежащим образом оформленные документы, подтверждающие правильность начисления платежей с учетом соответствия качества предоставляемых коммунальных услуг требованиям законодательства РФ, а также правильность начисления установленных федеральными законами и договором неустоек (штрафов, пеней).

Данная информация необходима для подготовки претензии в ваш адрес.

ФИО

Чтобы убедиться в правильности начислений коммунальных платежей, запросите в своей УК сверку (Документ 5). Это уже готовый шаблон, просто подставьте свои данные и отправьте по адресу. Вас это ни к чему не обязывает, все на абсолютно законных основаниях, но при этом вы получите четкую и достоверную информацию, что происходит с вашим домом и с вашей квартирой. А это очень важно понимать.

Фразу «Данная информация необходима для подготовки претензии в ваш адрес» можно убрать, если вы не собираетесь ее подавать. Вам нужно свериться, что и как вам было посчитано, по какому тарифу и на какие суммы. По вашему запросу УК однозначно должна выдать вам сверку. Естественно, это делается бесплатно.

Информацию лучше запрашивать за три года, чтобы можно было оспорить в суде некорректные начисления, которые с большой долей вероятности могут всплыть.

Документ 6. Как получить свидетельство о регистрации права.

Как получить свидетельство о регистрации права

<https://askjournal.ru>

Инструкция:

Для регистрации права собственности на квартиру нужна выписка из кадастрового паспорта. Ее выдают БТИ. Если ваш кадастровый паспорт и технические документы на дом оформлялись, но прошло 5 лет, то все документы нужно обновить. Для этого подайте заявку в БТИ на вызов технического сотрудника. Осмотрев дом и надворные постройки или квартиру, вам составят обновленный технический план дадут выписку на основании новых документов.

Собрав все необходимые документы, необходимо обратиться в территориальное подразделение Рос реестра (Федеральная Служба регистрации, кадастра и картографии).

Все эти документы подаются в регистрирующий орган. Должны присутствовать все члены семьи, указанные в договоре о приватизации. После того, как у вас приняли документы, вам обязаны выдать расписку. В расписке указывается, какие документы у вас приняли, и дата, когда вы можете забрать готовое свидетельство (по общему правилу – по истечении месяца со дня подачи документов).

Необходимые документы:

Кадастровый паспорт.

Технический паспорт БТИ.

Договор о приватизации и необходимое количество заверенных копий (выдаются вместе с оригиналом договора).

Копии ордера на квартиру

2 заявления

документ, подтверждающий уплату госпошлины (для физ. лиц 2000 р., для юр. лиц – 15000 р.) В случае, если за госрегистрацией договора одновременно обратились несколько плательщиков, госпошлина уплачивается плательщиками в равных долях пропорционально количеству участников договора. Размер госпошлины, подлежащий уплате каждым участником, определяется исходя из размера госпошлины, установленной Налоговым кодексом для данного вида плательщика пошлины (физическое или юридическое лицо). Если при расчете размера пошлины образуются дробные части копеек, сумма должна быть округлена до целой копейки в большую сторону.

Федеральный Закон РФ от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Документ 6 – это памятка «Как получить свидетельство о регистрации права», в ней все понятно расписано.

Документ 7. Заявление о предоставлении информации (по ОДН и ИДН)

Исх. № _____

от «____» _____ 2015 г.

Директору _____
(указать управляющую компанию)

от _____
(указать Ф.И.О. гражданина)

проживающего по адресу: _____
(указывается почтовый адрес,
по которому должен быть направлен ответ)

ЗАЯВЛЕНИЕ о предоставлении информации

Я, _____, являюсь собственником квартиры по вышеуказанному адресу в доме, который управляется вашей организацией.

Согласно «Стандарту раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 сентября 2010 г. № 731, информация о деятельности управляющей организации может быть предоставлена, в частности, на основании письменного запроса или запроса в электронной форме о такой информации. Информация на основании запроса потребителя в электронной форме предоставляется в течение 2 дней, в письменной – в течение 20 дней.

За период с _____ по _____ мне были начисленные денежные средства в размере _____ за *отопление* на общедомовые нужды и за *водоотведение* на индивидуальные домовые нужды.

Считаю данные суммы необоснованно завышенными.

На основании изложенного выше прошу направить мне нижеуказанную информацию:

1. Разъяснить порядок начисления выставленных сумм (с указанием формулы и фактических значений, применяемых при начислении мне платы).

2. Предоставить следующую информацию:

– об объёмах общедомового и индивидуального потребления, на основании которого мне выставлена плата;

– о наличии в нашем доме коллективных (общедомовых) приборов учёта (далее ПУ) электроэнергии, отопления, холодного и горячего водоснабжения;

– об опломбировке коллективных (общедомовых) ПУ, их поверке, о наличии паспорта, позволяющего определить, какой прибор имеет режим (однотарифный или двухтарифный);

– о том, подключены ли нежилые помещения (если таковые имеются в доме или на территории дома) к общедомовому прибору учёта.

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.