



# УПРАВЛЕНИЕ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ



**ОК ЖКХ КОНТРОЛЬ**

Центр общественного контроля ЖКХ Тульской области



## УВАЖАЕМЫЕ ЖИТЕЛИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ!

Сегодня проблемы жилищно-коммунального хозяйства являются одними из самых актуальных для нашего региона. Перед нами стоит важная задача – провести системную модернизацию в этой сфере, сделав её максимально эффективной, понятной и цивилизованной.

Особое внимание вопросам ЖКХ уделено в Программе социально-экономического развития области до 2021 года. Главная ее цель – повышение качества жизни людей, а одно из условий – наведение порядка в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Предстоит большая работа по модернизации котельных, систем водоснабжения, уличного освещения, улучшения количества и качества проведения работ по капитальному ремонту домов. Большое внимание будем уделять вопросам благоустройства придомовых территорий.

В этой связи крайне важно, чтобы вы, жители, активно участвовали в общественном контроле за деятельностью управляющих компаний, подрядных и ресурсоснабжающих организаций.

Мы вместе должны сделать сферу жилищно-коммунального хозяйства прозрачной и понятной для всех жителей Тульской области, добиться от управляющих организаций открытости и качественных услуг!

**АЛЕКСЕЙ ДЮМИН,**  
Губернатор Тульской области

# УВАЖАЕМЫЕ СОБСТВЕННИКИ МНОГОВКВАРТИРНЫХ ДОМОВ!



**НИКОЛАЙ  
ВОРОБЬЕВ,**  
секретарь регионального  
отделения партии  
«Единая Россия»



**МИХАИЛ  
ГРЯЗЕВ,**  
руководитель штаба проекта  
«Народный контроль. ЖКХ»  
партии «Единая Россия»



**АНАСТАСИЯ  
ДЕМЕНТЬЕВА,**  
руководитель регионального  
центра общественного  
контроля ЖКХ

Важнейшим институтом права является право собственности. С 90-х годов XX века в России возникло широкое понятие – собственник жилого помещения.

У каждой квартиры в многоквартирном доме есть собственник, а все вместе собственники на праве общей долевой собственности владеют общим имуществом в многоквартирном доме. К общедомовому имуществу статья 36 ЖК РФ относит все то, что предназначено для обслуживания более одного помещения в доме, а также инженерные коммуникации, ограждающие конструкции, технические помещения, земельный участок и т. д.

Одной из задач проекта «Народный контроль. ЖКХ», центра общественного контроля ЖКХ является повышение правовой грамотности жителей в сфере ЖКХ и формирование культуры ответственного собственника.

«Народный жилищный контроль» – это не искусственно придуманный контрольный орган, это мы с вами – собственники жилья. Реальным воплощением народного контроля в каждом доме является совет многоквартирного дома. Это новый институт российского жилищного законодательства. Необходимость его введения обусловлена стремлением вовлечь собственников в процесс управления многоквартирным домом, т. к. в настоящее время большинство жителей всячески стараются избежать этого.

Надеемся, что информация, изложенная в этой брошюре, будет полезной, и в вашем доме активно заработает народный контроль!

# ПРАВА СОБСТВЕННИКОВ МКД

№	Право	Основание
1	Владеть, пользоваться и распоряжаться жилым помещением.	ст. 209 ГК РФ
2	Предоставлять жилое помещение во владение и пользование физическому или юридическому лицу.	ст. 30 ЖК РФ
3	Владеть и пользоваться общедомовым имуществом.	ст. 36 ЖК РФ
4	Созывать общее собрание собственников многоквартирного дома.	ст. 45 ЖК РФ
5	Голосовать по всем вопросам, отнесенным к компетенции общего собрания.	ст. 48 ЖК РФ
6	Принимать решение об уменьшении размера общедомового имущества путем его реконструкции на основании решения общего собрания собственников.	п. 3 ст. 36 ЖК РФ
7	Передать объекты общей собственности в многоквартирном доме в пользование иным лицам на основании решения общего собрания собственников.	п. 4 ст. 36 ЖК РФ
8	Принять на общем собрании решение о проведении текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.	ст. 44, 189 ЖК РФ
9	Выбирать и изменять способ формирования фонда капитального ремонта решением общего собрания.	ст. 170, 173 ЖК РФ
10	Контролировать выполнение работ по управлению МКД (полномочия совета многоквартирного дома).	ст. 161.1 ЖК
11	На предоставление качественных коммунальных услуг и услуг по содержанию жилья.	ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. №354
12	Утверждать и изменять условия договора управления решением общего собрания.	ст. 162 ЖК РФ
13	Решением общего собрания в любое время изменять способ управления МКД.	п. 3 ст. 161 ЖК РФ
14	Знакомиться с информацией о деятельности управляющей организации согласно стандартам раскрытия информации.	п. 10 ст. 161 ЖК РФ, Постановление Правительства РФ № 731 от 23.09.2010 г.
15	Право на субсидии, если расходы на оплату жилого помещения превышают максимально допустимую величину расходов граждан на оплату жилого помещения в совокупном доходе семьи.	ст. 159 ЖК РФ

16	Обращаться за защитой прав.	ст. 11 ЖК РФ
17	Вправе отказаться от исполнения договора управления, если управляющая организация не выполняет условия договора управления.	ст. 161 ЖК РФ
19	Право требовать от исполнителя коммунальных услуг проведения проверок качества предоставляемых коммунальных услуг, оформления и предоставления акта проверки, акта об устранении выявленных недостатков.	пп. «в» п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354
20	Право требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами поставки коммунальных услуг, изменения размера платы за коммунальные услуги при предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении.	пп. «д» п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354
21	Право требовать от исполнителя возмещения убытков и вреда, причиненного жизни, здоровью или имуществу потребителя вследствие предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, а также морального вреда в соответствии с законодательством Российской Федерации.	пп. «е» п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354
22	Право принимать решение об установке индивидуального, общего (квартирного) или комнатного прибора учета, соответствующего требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений, в том числе прибора учета, функциональные возможности которого позволяют определять объемы потребленных коммунальных ресурсов дифференцированно по времени суток или по иным критериям, отражающим степень использования коммунальных ресурсов, даже если такой индивидуальный или общий (квартирный) прибор учета по функциональным возможностям отличается от коллективного (общедомового) прибора учета, которым оснащен многоквартирный дом, и обращаться за выполнением действий по установке такого прибора учета к лицам, осуществляющим соответствующий вид деятельности.	пп. «з» п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354
23	Право на изменение размера платы за содержание жилья при выполнении работ по содержанию жилья ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленные.	Постановление Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.

# ОБЯЗАННОСТИ СОБСТВЕННИКОВ МКД

№	Обязанность	Основание
1	Поддерживать жилое помещение в надлежащем состоянии. Нести расходы на содержание жилого помещения.	ст. 30, 158 ЖК РФ
2	Пользоваться жилым помещением с учетом соблюдения прав и законных интересов проживающих в этом помещении соседей, требований пожарной безопасности, санитарно-гигиенических, экологических и иных требований, установленных законодательством.	ст. 17 ЖК РФ
3	Пропорционально доле в общедомовом имуществе нести расходы на содержание общего имущества в многоквартирном доме	ст. 39, 158 ЖК РФ
4	Выбрать способ управления домом на общем собрании собственников.	ст. 161 ЖК РФ
5	Выбрать совет дома на общем собрании собственников.	ст. 161.1 ЖК РФ
6	Принять меры по установке общедомовых приборов учета.	ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.11.2009
7	Ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.	ст. 45 ЖК РФ
8	Утвердить перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.	п. 17 Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 г.
9	Своевременно вносить плату за жилое помещение.	ст. 153, 155 ЖК РФ
10	Уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме.	ст. 169 ЖК РФ
11	Обеспечивать доступ для осмотра общедомовых и индивидуальных приборов учета, а также общего имущества, находящегося в жилом помещении.	Постановление Правительства РФ № 354
12	Своевременно сообщать об авариях и неисправностях в многоквартирном доме в управляющую организацию.	п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354
13	Обеспечивать своевременную поверку индивидуальных приборов учета и сообщать об их неисправностях.	п. 33 Правил поставки коммунальных услуг, утв. Постановлением Правительства РФ № 354

# ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ВАШЕМ ДОМЕ И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ

Собственникам помещений в многоквартирном доме (жилых и нежилых) на праве общей долевой собственности принадлежит общее имущество в многоквартирном доме. Доля в общей собственности пропорциональна площади помещения, принадлежащего собственнику.

## К ОБЩЕДОМОВОЙ СОБСТВЕННОСТИ (ОБЩЕДОМОВОМУ ИМУЩЕСТВУ) ОТНОСЯТСЯ:



— 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);



— 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;



— 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;



— 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.

Также в общей собственности находятся денежные средства, собранные собственниками на капитальный ремонт, если фонд капитального ремонта формируется **на специальном счете дома**. При этом, если собственник продает квартиру, уплаченные им средства **не выдаются ему на руки**, а продолжают оставаться на счете дома.



# СОДЕРЖАНИЕ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Мы как собственники обязаны нести расходы на содержание общего имущества в пределах своей доли. Размер платы за содержание общего имущества – важнейшая составляющая договора собственников с управляющей организацией. Он утверждается общим собранием собственников с учетом предложений управляющей организации.



## КВИТАНЦИЯ НА ОПЛАТУ ЖКУ

**Собственники и пользователи жилых помещений в доме вносят плату за жилое помещение и коммунальные услуги пропорционально площади своего помещения.**

### КВИТАНЦИЯ НА ОПЛАТУ ЖКУ СОСТОИТ ИЗ ТРЕХ ОСНОВНЫХ ЧАСТЕЙ:

КВИТАНЦИЯ	Содержание и текущий ремонт жилого помещения
	Коммунальные услуги индивидуальные общедомовые
	Взнос на капитальный ремонт

- **плата за содержание жилого помещения**, включающая в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме. С 1 января 2017 г. в плату за содержание имущества включена плата за коммунальные услуги, использованные в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- **взнос на капитальный ремонт**;
- **плата за коммунальные услуги**.

**Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для нанимателей жилого помещения по договору социального найма включает:**

- 1) плату за пользование жилым помещением (плата за наем);
- 2) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме;
- 3) плату за коммунальные услуги.



# ПЛАТА ЗА СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Плата за содержание жилого помещения утверждается общим собранием собственников с учетом предложений управляющей организации и исчисляется в расчете на 1м<sup>2</sup> занимаемого помещения.

**м<sup>2</sup> x тариф = сумма платы за содержание жилого помещения**

**ЗА ЭТУ СУММУ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ВЫПОЛНЯЕТ СЛЕДУЮЩИЕ РАБОТЫ:**

**1. Работы по содержанию общего имущества и услуги по управлению многоквартирным домом:**



проверки технического состояния конструктивных элементов дома (фундаментов, стен, кровель, трубопроводов, лифтов и прочего общедомового имущества), обследования и обязательные весенние и осенние осмотры дома;



работы по благоустройству, уборке придомовой территории и общих помещений дома;



работы аварийной службы;



услуги абонентского отдела, выдача справок, ведение бухгалтерской документации по дому, подготовка счетов-квитанций, работа с должниками и другие подобные услуги.

**2. Работы по ремонту общего имущества, выполняемые управляющей организацией, – это работы по устранению выявленных недостатков и аварийных ситуаций, выполняемые согласно плану работ по каждому дому или, при необходимости, в срочном порядке.**

*Текущий ремонт не предполагает полной замены того или иного оборудования, а только замену или ремонт отдельных его элементов*

# КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ И ИХ ОПЛАТА

**Коммунальные услуги** – это осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и расположенных на них жилых домов (домовладений).

**Коммунальные ресурсы** – это холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения.

Коммунальные услуги поставляются в зависимости от степени благоустройства дома (например, если дом не подключен к сети горячего водоснабжения, то собственники не оплачивают эту услугу).

Коммунальные ресурсы производятся ресурсоснабжающими организациями. Ресурсоснабжающая организация (РСО) – это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (отведение сточных бытовых вод). РСО отвечают за доставку коммунальных ресурсов до границ многоквартирного дома (до наружной стены).

За доставку коммунальных ресурсов непосредственно потребителю в доме отвечает исполнитель коммунальных услуг. Исполнитель – юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги. Исполнитель несет перед собственниками и нанимателями помещений в доме ответственность за качество предоставляемых коммунальных услуг.



## ИСПОЛНИТЕЛЯМИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ ЯВЛЯЮТСЯ:

— в домах, где выбран способ управления домом – управление управляющей организацией, – **управляющие организации дома;**

— в домах, где выбран способ управления домом – управление товариществом собственников жилья (ТСЖ) или жилищным (жилищно-строительным) кооперативом, – **товарищество собственников жилья или жилищный (жилищно-строительный) кооператив.** В случае, когда ТСЖ или жилищный кооператив не выполняют работы по содержанию жилья своими силами, а заключают от своего имени договор управления с управляющей организацией, функции исполнителя коммунальных услуг выполняет **управляющая организация;**

— в домах, где выбран способ управления – непосредственное управление многоквартирным домом, или не выбран, или не реализован способ управления домом, исполнителем коммунальных услуг являются ресурсоснабжающие организации.

**Коммунальные услуги оплачиваются по утвержденным тарифам.** В Тульской области тарифы на коммунальные услуги утверждают комитетом Тульской области по тарифам. Тарифы бывают однокомпонентными (например, тарифы на холодное водоснабжение, электроэнергию, газ) и двухкомпонентными (тариф на горячее водоснабжение, в котором плата за кубометр горячей воды складывается из платы за холодную воду (стоимость 1 м<sup>2</sup>) и количества тепловой энергии (гигакалории, Гкал), необходимого для его подогрева).

**В случае нарушения** исполнителем коммунальной услуги или лицом, привлеченным исполнителем для производства расчетов, порядка расчета платы за коммунальные услуги, повлекшего необоснованное увеличение платы, потребитель может в письменной форме обратиться к исполнителю с требованием уплатить штраф в размере 50% от необоснованно начисленной суммы, за исключением случаев, когда такое начисление произошло по вине потребителя или исполнитель самостоятельно выявил и устранил нарушение. Заявление потребителя рассматривается в течение 30 дней, после чего исполнитель обязан сообщить потребителю о признании факта нарушения и согласии уплатить штраф или об отказе в уплате штрафа.

**В случае согласия исполнителя с выявленным фактом нарушения** выплата штрафа обеспечивается в срок не позднее 2 месяцев с момента подачи потребителем заявления путем уменьшения в квитанциях платы за соответствующую коммунальную услугу.

# КОНТРОЛЬ ПОТРЕБЛЕНИЯ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Для учета объема коммунальных услуг используются **общедомовые, квартирные** (в коммунальных квартирах), **индивидуальные приборы учета**, а также **комнатные приборы учета электрической энергии** (в коммунальных квартирах). В соответствии со ст. 13 Федерального закона № 261-ФЗ от 23.10.2009 г. все дома и помещения в них должны быть оборудованы приборами учета коммунальных услуг, если сделать это позволяет их техническое состояние.

Оценку состояния дома и возможности установки прибора учета проводит управляющая организация, составляя акт о наличии или об отсутствии возможности установки прибора учета коммунальных услуг.

## ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА

- **Наличие технической возможности для установки;**
- **принятие решения общего собрания об установке** (2/3 голосов собственников);
- **определение способа оплаты установки:**
  - возможность предоставления рассрочки при обращении в ресурсоснабжающую организацию на срок до 5 лет;
  - по согласованию с УК за счет средств управляющей организации с предоставлением рассрочки;
  - используя средства фонда капитального ремонта, если в доме выбран способ формирования фонда капитального ремонта на специальном счете.

## ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА

- **Устанавливаются по решению и на средства собственника помещения;**
- **для установки собственник обращается к исполнителю коммунальной услуги для получения технических условий на установку прибора учета, после установки прибора учета – обращается с заявлением об опломбировке и постановке прибора на коммерческий учет;**
- **выполнить работы по установке прибора учета в соответствии с выданными техническими условиями может любое лицо на усмотрение собственника.**



## *Рациональное использование коммунальных ресурсов – разумная плата для каждого!*

Если дом и помещение не оборудовано приборами учета, к оплате выставляется объем коммунальных услуг в соответствии с нормативом.

Нормативы потребления коммунальных услуг устанавливаются уполномоченным органом субъекта Федерации (в Тульской области – министерством строительства и ЖКХ Тульской области). Нормативы потребления коммунальных услуг по общему правилу устанавливаются на срок 3 года.

**Важно знать!** Если многоквартирный дом не оборудован общедомовыми приборами учета тепловой энергии, холодного и горячего теплоснабжения, электроснабжения, при условии, что техническое состояние дома позволяет осуществить установку последних, плата за коммунальные услуги, использованные в целях содержания общего имущества в МКД, начисляется с применением повышающего коэффициента. Такое же правило действует и для помещений в многоквартирном доме, не оборудованных счетчиками холодной и горячей воды и электроснабжения. В 2017 г. установлен повышающий коэффициент, равный 1,5.





## ОБЩЕДОМОВЫЕ НУЖДЫ

Потребители оплачивают также объем коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества в многоквартирном доме. Плата за коммунальные услуги, потребленные при содержании общего имущества в многоквартирном доме, входит в плату за содержание жилья.

В доме, оборудованном общедомовыми приборами учета коммунальных услуг, этот объем определяется как разность между показаниями ОДПУ и суммой показаний индивидуальных приборов учета в многоквартирном доме (или нормативов индивидуального потребления для помещений, не оборудованных индивидуальными приборами учета).

В доме, не оборудованном общедомовыми приборами учета, объем коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества, определяется в соответствии с установленным нормативом.

**Вниманию собственников!** Распределяемый между собственниками объем коммунальных услуг, потребленных при содержании общего имущества, не может превышать установленный норматив.

**Исключение возможно** только в случае, если общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунального ресурса в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, между всеми жилыми и нежилыми помещениями пропорционально размеру общей площади каждого жилого и не жилого помещения.

Если собственниками помещений в доме принято решение об оплате сверхнормативного объема ОДН и о внесении платы за коммунальные ресурсы по платежным квитанциям, предоставленным ресурсоснабжающими организациями, плата за объем коммунальных услуг, потребляемых в целях содержания общего имущества, в размере установленного норматива начисляется в квитанциях управляющих организаций, в строке «содержание жилья», а плата за сверхнормативный объем ОДН – в квитанциях ресурсоснабжающих организаций.

## *Контроль показаний приборов учета – справедливая плата за ОДН*

**При наличии в доме общедомового прибора учета его показания снимаются в период с 23 по 25 число каждого месяца.** Для того чтобы уменьшить разницу между суммой показаний индивидуальных приборов учета и показаниями ОДПУ и, соответственно, объем коммунальной услуги, предъявляемый к оплате за ОДН, пользователям коммунальных услуг в многоквартирных домах также следует **фиксировать показания своих счетчиков 25 числа каждого месяца и централизованно с помощью совета дома передавать в ресурсоснабжающую организацию.**

Для того чтобы **контролировать правильность выставленного к оплате объема коммунальной услуги на ОДН, важно помнить**, что исполнитель коммунальной услуги обязан предоставлять любому потребителю в течение 3 рабочих дней со дня получения от него заявления письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды о:

- помесячных 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.





## ВЗНОС НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ

Взнос на капитальный ремонт является частью платы за жилое помещение в многоквартирном доме наряду с платой за содержание жилья и за коммунальные услуги. Его обязаны вносить все собственники всех помещений в многоквартирном доме за исключением домов, признанных аварийными.

Минимальный размер взноса определяется правительством субъекта Российской Федерации. С 1 января 2017 г. в Тульской области размер взноса на капитальный ремонт с 2017 г. составляет 7,5 руб./м<sup>2</sup> – для домов с этажностью до двух этажей включительно, 6,8 руб./м<sup>2</sup> – для домов от трех до пяти этажей включительно, 7,8 руб./м<sup>2</sup> – для домов с этажностью от шести этажей и выше, 8 руб./м<sup>2</sup> – для домов любой этажности, отнесенных в установленном действующим законодательством Российской Федерации порядке к объектам культурного наследия федерального, регионального или муниципального значения, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации или являющихся выявленными объектами культурного наследия.

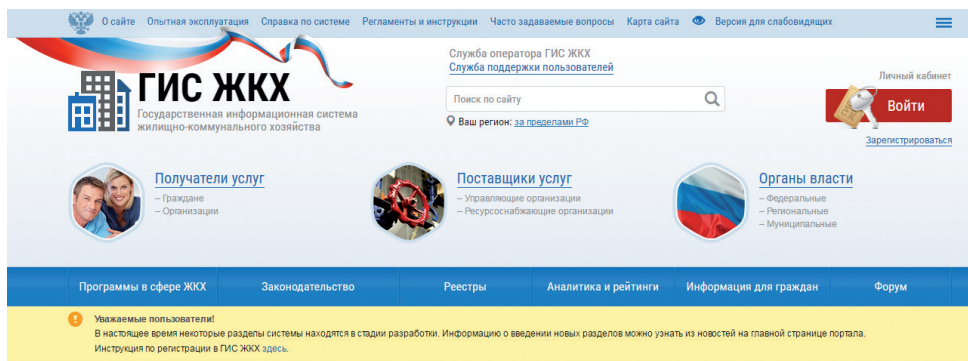


## ПЛАТА ЗА СОЦИАЛЬНЫЙ НАЕМ ЖИЛЬЯ

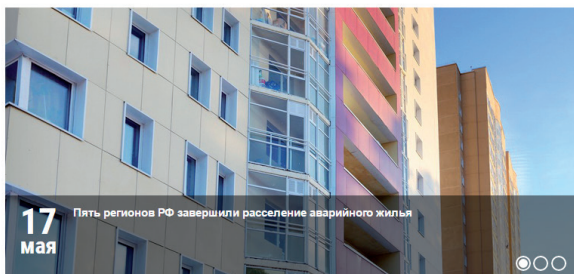
Плата за социальный наем жилья является составной частью платы за жилое помещение для жителей квартир, находящихся в муниципальной собственности. Размер платы за социальный наем жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления.

# ГОСУДАРСТВЕННАЯ СИСТЕМА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА (ГИС ЖКХ)

WWW.DOM.GOSUSLUGI.RU

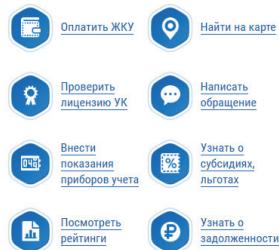


## Новости и события



## Электронные сервисы

Все сервисы



Создание системы предусмотрено Федеральным законом от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

**Целью создания ГИС ЖКХ является** обеспечение каждого гражданина всей необходимой информацией в сфере жилищных отношений в одном месте, на одном сайте, не отходя от своего компьютера.

**ГИС ЖКХ представляет собой электронный ресурс,** содержащий информацию обо всех организациях, осуществляющих управление многоквартирными домами, поставляющих коммунальные ресурсы, о государственных контрольных органах.



### **ЛЮБОЙ ГРАЖДАНИН С ПОМОЩЬЮ СИСТЕМЫ ГИС ЖКХ МОЖЕТ ПОЛУЧИТЬ:**

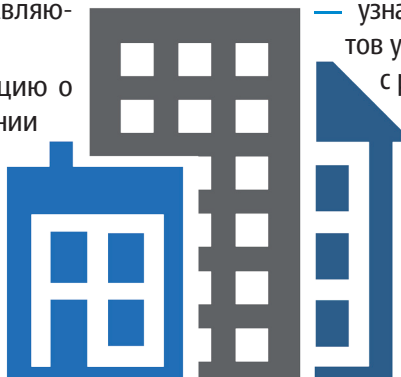
- информацию обо всех многоквартирных домах, находящихся на территории Тульской области;
- сведения о программах ЖКХ, реализующихся в регионе;
- информацию о тарифах на коммунальные услуги и ценах на содержание жилья;

### **ГИС ЖКХ ПОЗВОЛИТ ПРОВЕРИТЬ:**

- наличие лицензии у управляющей компании;
- узнать рейтинг управляющей организации;
- получить информацию о проведенных в отношении нее проверках и их результатах;
- узнать количество случаев привлечения управляющей компании к административной ответственности.

### **С ПОМОЩЬЮ СИСТЕМЫ ГИС ЖКХ ВОЗМОЖНО:**

- внести плату за квартиру;
- найти на карте объект недвижимости;
- внести показания приборов учёта;
- ознакомиться со всеми нормативно-правовыми актами, регулиющими жилищно-правовые отношения;
- узнать об имеющейся задолженности, положенных льготах;
- подать жалобу на нарушения со стороны субъектов рынка ЖКХ;
- ознакомиться с нормативами потребления коммунальных услуг;
- узнать о состоянии расчетов управляющих компаний с ресурсоснабжающими организациями;
- обсудить волнующие вас проблемы ЖКХ на форуме;
- проводить собрания собственников в электронной форме.



**Полный сервис услуг системы ГИС ЖКХ, в том числе электронное голосование собственников, будет доступен при получении ЕСИА (Единая система идентификации и аутентификации).**

# ГДЕ УЗНАТЬ ВСЕ ПРО УПРАВЛЯЮЩУЮ ОРГАНИЗАЦИЮ:

- 1** На сайте Государственной жилищной инспекции Тульской области в Реестре управляющих компаний Тульской области [gzi.tularegion.ru](http://gzi.tularegion.ru)
- 2** Управляющие компании обязаны раскрывать информацию на своем официальном сайте или на сайте органа местного самоуправления.
- 3** Управляющая организация обязана раскрывать информацию о себе на информационных стендах на территории многоквартирного дома, а также на информационных досках в помещении управляющей организации.
- 4** С 1 июля 2016 г. управляющие организации обязаны размещать информацию в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

## ВАЖНО ЗНАТЬ!

**ЛИЦА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ОКАЗАНИЮ УСЛУГ ПО УПРАВЛЕНИЮ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ, ПО ДОГОВОРАМ ОКАЗАНИЯ УСЛУГ ПО СОДЕРЖАНИЮ И (ИЛИ) ВЫПОЛНЕНИЮ РАБОТ ПО РЕМОНТУ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА В МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМАХ, ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ, РАЗМЕЩАЮТ В СИСТЕМЕ ИНФОРМАЦИЮ:**

— информация о лицах, осуществляющих поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

— информация о лицах, осуществляющих деятельность по оказанию услуг по управлению многоквартирными домами, по договорам оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества, по предоставлению коммунальных услуг;

— информация об объектах государственного учета жилищного фонда, включая их технические характеристики и состояние;

— информация об объектах теплоснабжения, водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, электроснабжения, используемых для предоставления коммунальных услуг, поставок ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

— информация о перечне оказываемых услуг по управлению общим имуществом в многоквартирном доме, выполняемых работ по содержанию общего имущества в многоквартирном доме, текущему и капитальному ремонту, об их объеме, о качестве и периодичности их предоставления или проведения и стоимости указанных услуг, работ с указанием использованного порядка расчета их стоимости, а также расчет такой стоимости и соответствующие договоры на оказание таких услуг и (или) выполнение таких работ;

— информация о перечне, об объеме, о качестве и стоимости ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также коммунальных услуг, оказанных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, с указанием использованного порядка расчета их стоимости, а также расчет такой стоимости и соответствующие договоры на поставки таких ресурсов и оказание таких услуг;

— **информация о приборах учета**, используемых для определения объема (количества) ресурсов, поставленных для предоставления коммунальных услуг в многоквартирные дома, жилые дома, а также объема коммунальных услуг, предоставленных собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, и об использовании показаний этих приборов при расчете стоимости таких услуг;

— **информация о соблюдении установленных параметров качества товаров, выполненных работ, оказанных услуг организациями**, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома, предоставляющими коммунальные услуги, а также лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе информация о фактах и количественных значениях отклонений от параметров качества поставляемых товаров, выполняемых работ, оказываемых услуг;

— **информация о проведении ремонта**, в том числе планово-предупредительного ремонта, и выполнении работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, в том числе связанных с ограничением или приостановкой предоставления коммунальных услуг;

— **информация о ценах, тарифах**, установленных на предоставляемые коммунальные услуги;

— **информация о ценах на услуги** по управлению в многоквартирном доме;

— **информация о ценах, тарифах, установленных на услуги и работы по содержанию и ремонту общего имущества** в многоквартирных домах и жилых помещений в них;

— **информация о состоянии расчетов лиц**, осуществляющих предоставление коммунальных услуг, с лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

— **информация о состоянии расчетов лиц**, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, или лица, уполномоченного в установленном жилищным законодательством порядке представлять в отношениях с третьими лицами интересы собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление этим домом, с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, с размещением заключенных договоров и соответствующих актов сдачи-приемки результатов оказанных услуг и (или) выполненных работ;

— **информация о состоянии расчетов потребителей с лицами**, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами, с лицами, осуществляющими предоставление коммунальных услуг, с лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, в многоквартирные дома, жилые дома;

— **информация об установленных в договорах сроках внесения платы за жилое помещение** и коммунальные услуги, а также о сроках представления платежных документов, на основании которых вносится такая плата;

— **информация о проведении общего собрания собственников помещений** в многоквартирном доме, общего собрания членов товариществ собственников жилья, общего собрания членов жилищного кооператива, общего собрания членов жилищно-строительного кооператива или иных специализированных потребительских кооперативов, а также решения таких собраний по вопросам, поставленным на голосование, и итоги такого голосования;



— информация о выбранном собственниками помещений в многоквартирном доме способе управления указанным домом и способе формирования фонда капитального ремонта, а также документы, подтверждающие принятие соответствующих решений;

— условия договора управления многоквартирным домом, которые в обязательном порядке должны быть предусмотрены в таком договоре в соответствии с законодательством Российской Федерации, договор, а также предусмотренный законодательством Российской Федерации отчет о выполнении такого договора;

— договоры о предоставлении в пользование части общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, о лицах, заключивших такие договоры от имени собственников помещений в многоквартирном доме, а также документы, подтверждающие полномочия указанных лиц заключать такие договоры;

— информация о поступивших обращениях по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и о результатах их рассмотрения.



# ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЯВЛЯЕТСЯ ВЫСШИМ ОРГАНОМ УПРАВЛЕНИЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ.

Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом.

Проводимые, помимо годового общего собрания, общие собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются внеочередными. **Внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников.**

**Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе управляющей организации, осуществляющей управление данным многоквартирным домом по договору управления.** При этом в повестку дня такого собрания могут быть включены вопросы, отнесенные ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

## К КОМПЕТЕНЦИИ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ ОТНОСИТСЯ:

- **выбор совета** многоквартирного дома;
- **выбор способа** управления многоквартирным домом;
- **принятие решений о реконструкции** многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой);
- **принятие решений о выборе способа формирования фонда** капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса;
- **выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета** в случае выбора способа

формирования фонда капитального ремонта в виде денежных средств, находящихся на специальном счете, и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

- **принятие решений о получении** товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении

многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме;

- **принятие решений о пределах использования земельного участка**, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- **принятие решений о пользовании общим имуществом** собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ МОЖЕТ ПРОВОДИТЬСЯ В СЛЕДУЮЩИХ ФОРМАХ:

- в очной форме (в форме совместного присутствия);
- заочной форме (опросным путем);
- очно-заочной форме (те собственники, которые присутствуют на очном собрании, голосуют непосредственно на нем, те собственники, которые не присутствовали на очном собрании, голосуют заочно);
- в электронной форме.

**ВНИМАНИЕ!** Итоги собрания оформляются протоколом. Согласно ч. 1 ст. 46 ЖК РФ протоколы общего собрания собственников являются официальными документами, их подделка влечет за собой юридическую ответственность, в т. ч. уголовную по ст. 327 УК РФ.

Инициатор собрания обязан разместить протокол собрания и решения собственников в информационной системе, а также передать копии протокола и решений собственников в УК, правление ТСЖ, жилищного или жилищно-строительного, иного специализированного потребительского кооператива не позднее чем через десять дней после проведения общего собрания собственников.



договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

— **принятие решений об определении лиц,** которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;

— **принятие решений о текущем ремонте** общего имущества в многоквартирном доме.

**На общем собрании собственников решаются вопросы, затрагивающие интересы каждого собственника в многоквартирном доме. Собственник может опротестовать решение общего собрания в суде в течение 6 месяцев при условии, что он не участвовал в общем собрании или голосовал «против» и если таким решением нарушены его права и законные интересы.**

## ПРОВЕРЬТЕ ЛИЦЕНЗИЮ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

**С 2015 г. все управляющие компании обязаны иметь лицензию на осуществление деятельности. Деятельность управляющей компании без лицензии не допускается.**

Лицензия выдается лицензионной комиссией, лицензирующим органом (органом, контролирующим выполнение управляющими компаниями лицензионных требований) является Государственная жилищная инспекция. Наличие лицензии у управляющей компании вы можете проверить на сайте Государственной жилищной инспекции [gzi.tularegion.ru](http://gzi.tularegion.ru), в Реестре лицензий.

**Если в течение календарного года управляющей компании два и более раз назначено административное наказание за невыполнение предписаний об устранении административных правонарушений в отношении отдельного дома или нескольких домов, сведения об этом доме или домах будут исключены из Реестра лицензий, т. е. такой дом или дома будут выведены из управления такой управляющей компании. На основании решения общего собрания собственников многоквартирного дома дом может быть оставлен в реестре лицензий, т. е. собственники своим решением могут остаться в управлении данной управляющей компании.**

В случае если в течение календарного года из Реестра лицензий в связи с невыполнением предписаний будут исключены дома, площадь которых суммарно составляет 15 и более процентов от общей площади домов, которые обслуживает управляющая компания, в следующем году Государственная жилищная инспекция может обратиться в суд с иском об отзыве лицензии у такой управляющей компании.



# СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

**Совет многоквартирного дома – высший орган управления многоквартирным домом.**

Совет многоквартирного дома избирается на общем собрании собственников при условии наличия кворума более 50% от общего количества голосов в многоквартирном доме. В составе совета могут быть только собственники помещений многоквартирного дома.

Количество членов совета собственники определяют на собрании. При определении количества членов совета рекомендуется учитывать количество подъездов дома.

*Совет многоквартирного дома  
избирается на один дом*

**Правомочия совета подтверждаются протоколом общего собрания, иной регистрации совета не требуется. Если решением собрания не оговорен иной срок, полномочия совета дома составляют два года.**

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме вправе принять решение о выплате вознаграждения членам совета многоквартирного дома, в том числе председателю совета многоквартирного дома. Такое решение должно содержать условия и порядок выплаты указанного вознаграждения, а также порядок определения его размера.

# ФУНКЦИИ СОВЕТА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА:

— обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

— выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения **предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме**, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг;

— представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме **отчет о проделанной работе**;

— решением общего собрания собственников **председателю совета дома могут быть предоставлены полномочия на принятие решений и по иным вопросам**, за исключением случаев, когда такое принятие решений относится к исключительной компетенции общего собрания собственников.

— представляет собственникам помещений в многоквартирном доме **предложения по вопросам планирования управления** многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;



— представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме **свое заключение по условиям проектов договоров**, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании;

— осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

— осуществляет принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме в случае принятия соответствующего решения общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме;

# КАК ИЗБРАТЬ СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

## ■ Совет дома избирает общее собрание собственников.

Собрание правомочно, если в нем приняли участие собственники, обладающие правом собственности более 50 % площадей в доме. Решение принимается большинством голосов от присутствующих.

## ■ На общем собрании собственники должны:

- определить количество членов совета дома;
- избрать членов совета дома;
- избрать председателя совета дома;
- определить срок действия полномочий совета дома (если срок полномочий общим собранием не определен, то совет дома подлежит переизбранию каждые два года).

## ■ Совет многоквартирного дома избирается из числа собственников.

## ■ Совет многоквартирного дома избирается на один дом.

■ Полномочия избранного совета дома подтверждаются протоколом общего собрания собственников дома. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

*Для того чтобы все узнали, что в доме работает совет дома, направьте копию протокола общего собрания об избрании совета дома в свою управляющую организацию и администрацию муниципального образования. Разместите информацию о совете на информационных стендах в доме.*

# КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА СОДЕРЖАНИЯ ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

За плату граждан в каждый многоквартирный дом должны поставляться коммунальные услуги надлежащего качества, работы по содержанию жилья должны выполняться с надлежащими периодичностью и качеством.

*Правом контролировать качество коммунальных услуг  
и работ по содержанию жилья законодательными  
актами наделены совет многоквартирного дома  
и председатель совета.*

Контроль осуществляется путем приемки выполненных работ и подписания соответствующих актов. Форма акта выполненных работ, предоставляемого управляющей компанией, утверждена приказом Министерства строительства и ЖКХ РФ от 26.10.2015 г. № 761/пр.

## **В АКТЕ ДОЛЖНЫ БЫТЬ УКАЗАНЫ:**

- наименование работы (услуги);
- периодичность ее оказания и количественный показатель;
- стоимость работы (услуги) за единицу;
- цена выполненной работы в рублях.

**ВНИМАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ!** В случае поставки коммунальных услуг ненадлежащего качества и в недостаточном объеме собственники любым доступным способом должны известить диспетчерскую службу исполнителя коммунальной услуги, а он в свою очередь в течение двух часов должен организовать проверку качества коммунальной услуги.

В случае если проверкой будет установлено снижение качества коммунальных услуг, исполнитель коммунальных услуг обязан сделать перерасчет для потребителей коммунальных услуг в многоквартирном доме за весь период до момента восстановления качества коммунальной услуги в соответствии с требованиями Правил поставки коммунальных услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ № 354.

В случае выполнения работ или оказания услуг по содержанию жилья ненадлежащего качества жители обращаются с заявлением в организацию, ответственную за содержание жилья в многоквартирном доме (управляющую компанию, ТСЖ или жилищный кооператив).





По заявлению организуется комиссионная проверка и составляется акт. За период, в течение которого работы по содержанию жилья выполнялись ненадлежащим образом, делается перерасчет согласно Правилам изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 491 от 13.07.2006 г.

**ВАЖНО ЗНАТЬ!** В тех случаях, когда исполнитель коммунальных услуг или организация, отвечающая за содержание общего имущества в многоквартирном доме, уклоняются от составления актов о поставке коммунальных услуг или о выполнении работ по содержанию жилья ненадлежащего качества, собственники имеют право составить такой акт самостоятельно. Этот акт подписывают председатель совета дома и два собственника.

# КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ

**Каждый дом периодически нуждается в ремонте, в том числе и капитальном. Поэтому в нашем регионе были предприняты следующие меры:**

— принят Закон Тульской области №1958-ЗТО от 27.06.2013 «О регулировании отдельных правоотношений по вопросам проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области».

Закон разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ для организации капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных в Тульской области;

— утверждена региональная программа капитального ремонта, в которую включено более 10 500 многоквартирных домов.

Ознакомиться с региональной программой капитального ремонта можно на официальном сайте Фонда капитального ремонта [www.kapremont71.ru](http://www.kapremont71.ru);

— правительством Тульской области создана специализированная некоммерческая организация – Фонд капитального ремонта Тульской области.

Официальный сайт фонда [www.kapremont71.ru](http://www.kapremont71.ru), адрес электронной почты: [info@kapremont71.ru](mailto:info@kapremont71.ru). Телефон приемной: (4872) 77-05-24. Адрес местонахождения: город Тула, улица Советская, д. 14.

**С октября 2014 года все собственники помещений в многоквартирных домах обязаны оплачивать взносы на капитальный ремонт.**

Минимальный размер взноса на капитальный ремонт дома до 5 этажей – 5 рублей с м<sup>2</sup>, от 6 этажей – 6 рублей м<sup>2</sup>.

С 1 января 2017 года минимальный размер взноса на капремонт МКД составит:

для 1–2-этажных домов – 7,5 руб. за кв. м;

для 3–5-этажных домов – 6,8 руб. за кв. м;

для домов выше 5 этажей – 7,8 руб. за кв. м;

для домов, относящихся к объектам культурного наследия, – 8,00 руб. за кв. м.

*В любое время можно принять решение  
о способе формирования фонда капитального  
ремонта*

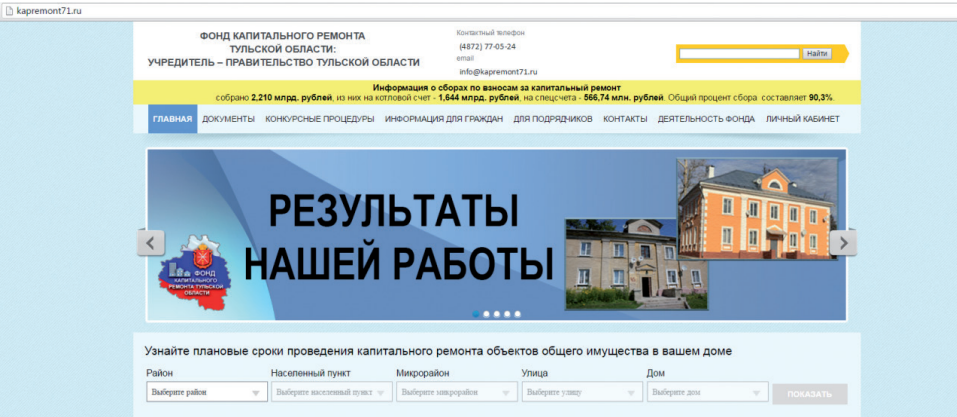


В любое время каждый собственник может узнать о количестве средств, собранных на капитальный ремонт своего дома, зайдя в личный кабинет на официальном сайте Фонда капитального ремонта Тульской области

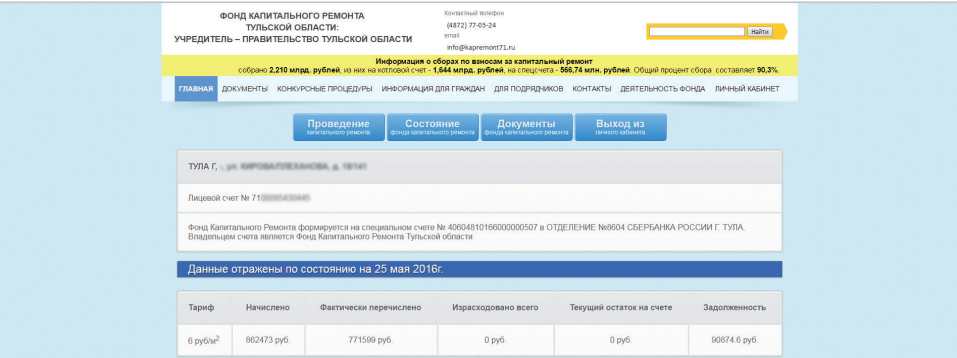
WWW.KAPREMONT71.RU

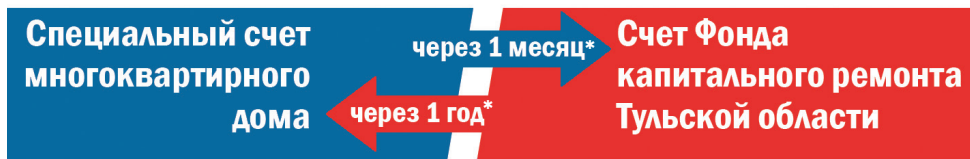
ДЛЯ ЭТОГО НЕОБХОДИМО:

- На сайте фонда выбрать раздел «Личный кабинет».
- В графе «ЛС или e-mail» указать номер лицевого счета, напечатанного в квитанции на оплату коммунальных услуг в 13-значном формате 71\*\*\*\*\*, либо адрес вашей электронной почты.
- Если выполняете вход впервые, то графа «Пароль» должна оставаться пустой.
- Нажать кнопку «Войти».



- После входа необходимо заполнить форму и назначить себе пароль, с помощью которого будет осуществляться вход в ваш личный кабинет.





\* год или месяц исчисляются с момента принятия решения

**ВНИМАНИЮ СОБСТВЕННИКОВ!** Если для проведения капитального ремонта собственники вашего дома выбрали счет регионального оператора или специальный счет, владельцем которого является региональный оператор, – взносы за капитальный ремонт предъявляются региональным оператором. Если управляющая организация заключила договор с ОЕИРЦ на выпуск единого платежного документа, то взносы на капитальный ремонт предъявляются отдельной строкой в единой квитанции наряду с другими коммунальными услугами и ресурсами.

Если управляющая организация не заключила договор с ОЕИРЦ на выпуск единого платежного документа, то взносы за капитальный ремонт предъявляются собственникам в отдельной квитанции, выпущенной ОЕИРЦ.

В случае уведомления Государственной жилищной инспекции ТСЖ, жилищные кооперативы, открывшие свой специальный счет, имеют право выпускать собственные платежные документы, в которых предъявляются взносы за капитальный ремонт.

Реестры уведомлений можно проверить на сайте Государственной жилищной инспекции [gzi.tularegion.ru](http://gzi.tularegion.ru).

*Гражданам, проживающим  
в многоквартирных домах по договору  
социального найма, взносы на проведение  
капитального ремонта в квитанциях  
не предъявляются.*

*//////////*  
*Для граждан, имеющих льготы на  
жилищно-коммунальные услуги, льгота  
распространяется в том числе  
и на начисление платы за капитальный  
ремонт.*

## **С 1 ИЮНЯ 2016 ГОДА ЛЬГОТУ НА ОПЛАТУ ВЗНОСОВ НА КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ПОЛУЧИЛИ ЖИТЕЛИ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К КАТЕГОРИЯМ:**

■ одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста семидесяти лет, – в размере пятидесяти процентов;

■ одиноко проживающие неработающие собственники жилых помещений, достигшие возраста восьмидесяти лет, – в размере ста процентов;

■ проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (достигших возраста 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин), собственники жилых помещений, достигшие возраста семидесяти лет, – в размере пятидесяти процентов;

■ проживающие в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста (достигших возраста 55 лет для женщин и 60 лет для мужчин), собственники жилых помещений, достигшие возраста восьмидесяти лет, – в размере ста процентов.

■ граждане, являющиеся собственниками жилых помещений, имеющие совместно проживающих с ними семь и более несовершеннолетних детей и (или) совершеннолетних детей – учащихся учебных заведений всех форм обучения любых организационно-правовых форм, – до окончания обучения или проходящих срочную военную службу по призыву, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет, компенсацию расходов на уплату взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области, рассчитанного исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт на один квадратный метр общей площади жилого помещения в месяц, установленного нормативным правовым актом Тульской области, и общей площади жилого помещения, находящегося в собственности, в размере пятидесяти процентов.

\* При наличии у льготных категорий граждан права на получение компенсации и одновременно права на получение компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами Тульской области компенсация расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг предоставляется по одному нормативному правовому акту по выбору гражданина.

**При наличии у льготных категорий граждан в собственности нескольких жилых помещений в многоквартирных домах, расположенных на территории Тульской области, компенсация предоставляется в отношении одного из таких жилых помещений по выбору гражданина.**

**ВАЖНО ПОМНИТЬ!** Обязанность собственников МКД по оплате взносов на капитальный ремонт возникла с октября 2014 года. Оплата взносов на проведение капитального ремонта – **ОБЯЗАННОСТЬ СОБСТВЕННИКОВ!** Если вы не получили квитанцию, уточните информацию в Фонде капитального ремонта Тульской области по телефону (4872)77-05-24.

## Как оплатить взносы на проведение капитального ремонта



*Фонд капитального ремонта Тульской области – некоммерческая организация!  
Деньги, собранные на капитальный ремонт, расходуются только на проведение капитального ремонта!*

# «НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ»

## ОКАЖЕТ ПОМОЩЬ, ЕСЛИ:

- 1 вы хотите избрать совет многоквартирного дома;
- 2 управляющая компания скрывает информацию о себе;
- 3 на доме отсутствует информационный стенд;
- 4 не можете ознакомиться с перечнем работ и стоимостью работ по содержанию и ремонту жилья;
- 5 нет информации об исполнителе коммунальных услуг и их стоимости;
- 6 управляющая компания отказывается знакомить собственников дома с планом работ по содержанию и ремонту жилья на текущий год;
- 7 управляющая компания не предоставила отчет о выполненных работах;
- 8 управляющая компания, прикрываясь необходимостью капитального ремонта, отказывается выполнять работы по текущему ремонту и содержанию жилья;
- 9 во дворе многоквартирного дома гололед и не убран снег зимой, грязь и не скошена трава летом;
- 10 не вывезен мусор и не убрана контейнерная площадка;
- 11 неисправно детское игровое оборудование во дворе;
- 12 неисправно освещение мест общего пользования;
- 13 неисправно дворовое освещение (замена ламп, светильников, обрыв проводов до 50 метров);
- 14 отсутствует крышка канализационного люка;
- 15 в вашем доме не проводился весенний и осенний осмотры общедомового имущества.

Оставьте свою заявку, если собственники многоквартирных домов хотят участвовать в обучающем семинаре в вашем муниципальном образовании

# ОСНОВНЫЕ НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ:

1. Жилищный кодекс РФ;
2. Федеральный закон от 21.07.2014 г. № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства»;
3. Постановление Правительства РФ № 21.01.2006 г. № 25 «Об утверждении правил пользования жилыми помещениями»;
4. Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов»;
5. Постановление Правительства РФ от 23.09.2010 г. № 731 «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами»;
6. Постановление Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и Правил изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность»;
7. Постановление Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме»;
8. Федеральный закон от 23.11.2009 г. № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
9. Постановление Правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306 «Об утверждении Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг».

## ПРИНЯТЫЕ СОКРАЩЕНИЯ:

- ГК РФ** — Гражданский кодекс РФ;  
**ЖК РФ** — Жилищный кодекс РФ;  
**ЖКУ** — жилищно-коммунальные услуги;  
**МКД** — многоквартирный дом;  
**ОДПУ** — общедомовый прибор учета коммунальных услуг;  
**ИПУ** — индивидуальный прибор учета коммунальных услуг.



# СОБСТВЕННИКУ НА ЗАМЕТКУ

## ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРИЕМНАЯ Д. А. МЕДВЕДЕВА В ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: г. Тула, ул. Первомайская, д. 4  
Телефоны: +7 (4872) 36-26-42, 36-46-42  
Электронная почта: [op.r71@edinros.ru](mailto:op.r71@edinros.ru)  
Сайт: [www.tula.er.ru](http://www.tula.er.ru)

## ТЕЛЕФОНЫ ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ ПРОЕКТА «НАРОДНЫЙ КОНТРОЛЬ. ЖКХ», РЕГИОНАЛЬНОГО ЦЕНТРА ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ ЖКХ

+7 (4872) 55-57-34, 8-920-791-50-10  
Сайт: [www.nk71.ru](http://www.nk71.ru)

## НАЦИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР ОБЩЕСТВЕННОГО КОНТРОЛЯ В СФЕРЕ ЖКХ

Сайт: [www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru)

## ТЕЛЕФОН ЕДИНОГО КОНТАКТНОГО ЦЕНТРА ПРИ ПРАВИТЕЛЬСТВЕ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

8-800-200-71-02

## ИНТЕРНЕТ-ПОРТАЛ «ОТКРЫТЫЙ РЕГИОН 71»

Сайт: [www.openregion71.ru](http://www.openregion71.ru)

## ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 300041, г. Тула, пр. Ленина, д. 2  
Телефоны: +7(4872) 24-51-60  
Факс: +7 (4872) 56-78-19  
Электронная почта: [gzi71@tularegion.ru](mailto:gzi71@tularegion.ru)  
Сайт: [gzi.tularegion.ru](http://gzi.tularegion.ru)

## УПРАВЛЕНИЕ РОСПОТРЕБНАДЗОРА ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Адрес: 300045, г. Тула, ул. Оборонная, 114  
Телефон: +7 (4872) 31-28-79  
Факс: +7 (4872) 37-32-85  
Электронная почта: [tula@71.rospotrebnadzor.ru](mailto:tula@71.rospotrebnadzor.ru)  
Сайт: [www.71.rospotrebnadzor.ru](http://www.71.rospotrebnadzor.ru)

## ТЕЛЕФОН ГОРЯЧЕЙ ЛИНИИ МЧС ПО ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Телефон: +7 (4872) 56-99-99

## ФОНД КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ

Телефон: +7 (4872) 77-05-24  
Электронная почта: [info@kapremont71.ru](mailto:info@kapremont71.ru)  
Сайт: [www.kapremont71.ru](http://www.kapremont71.ru)