



ОБЩЕСТВЕННАЯ ПАЛАТА  
Ярославской области



Региональный центр общественного контроля  
в сфере ЖКХ Ярославской области



# Азбука ЖКХ

Ярославская область, 2015



«Школа грамотного потребителя» - это проект партии «Единая Россия» совместно с Министерством строительства России, впервые он был предложен на всероссийском форуме работников жилищно-коммунального хозяйства 6 июня 2014 года.

### Цель нашего проекта:

- ✓ повышение грамотности населения при пользовании услугами ЖКХ
- ✓ информирование граждан о направлениях в государственной жилищной политике
- ✓ воспитание ответственного и грамотного потребителя

### Задача проекта

Создание простой и понятной для людей программы обучения, из которой можно узнать:

- ✓ актуальные вопросы жилищного законодательства – что изменилось, что нового, как теперь работают
- ✓ правила эксплуатации жилищного фонда – как сделать так, чтобы общее имущество служило как можно дольше
- ✓ как происходят расчеты между поставщиками коммунальных ресурсов, управляющими компаниями и населением – кому и за что мы платим, как производятся расчеты между поставщиками услуг, как проверить их работу

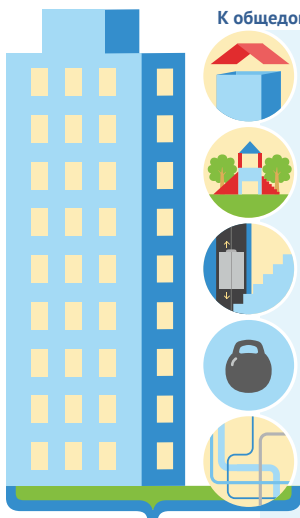
Полную и подробную информацию о «Школе грамотного потребителя» вы можете на сайте проекта:

[ПРОЕКТШГП.РФ](http://ПРОЕКТШГП.РФ)

## 1

### ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО В ВАШЕМ ДОМЕ И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ

Собственник квартир в многоквартирных домах являются также собственниками общедомовой собственности на праве общей доли. То есть собственнику квартиры принадлежат доли целого ряда объектов общей собственности, соответственно по закону, на него возлагаются обязанности по их содержанию



К общедомовой собственности относится все то, чем пользуются все без исключения жильцы:



крыша и стены дома, а также ограждения и несущие конструкции чердаки, подвалы и технические этажи



двор дома (земельный участок, элементы озеленения, детская площадка и все объекты расположенные на участке)



коридоры, лестницы и лестничные площадки, лифты, шахты лифта и другие шахты



помещения для отдыха и досуга – для занятий детским творчеством, физкультурой и спортом также любое механическое, электрическое и санитарно-техническое оборудование, которое обслуживает более одного помещения в этом доме



общедомовые счетчики, трубы (стояки), электрические провода (до квартирных счетчиков) вентиля, задвижки - то есть все виды инженерно-технических приборов и сооружений, которыми пользуются жильцы более чем 1 квартиры.

**общедомовая собственность**

## Содержание общего имущества многоквартирного дома

Все общее имущество многоквартирного дома содержится за счет средств собственников квартир, вы можете увидеть эти расходы в квитанции на оплату ЖКХ, в двух графах:

- Содержание жилья
- Ремонт жилья

Эти тарифы утверждаются **СОБСТВЕННИКАМИ** квартир 1 раз в год на общем собрании жильцов дома, *именно поэтому нужно принимать в них личное участие, потому что это касается каждого из нас.*



## 2

## КВИТАНЦИЯ НА ОПЛАТУ ЖКХ

Квитанция на оплату ЖКХ состоит из двух основных частей:

|           |  |
|-----------|--|
| КВИТАНЦИЯ | Жилищные услуги                                      |
|           | Коммунальные услуги<br>индивидуальные<br>общедомовые |

1. Жилищные услуги – это графа «Содержание жилья» и графа «Ремонт жилья»



2. Коммунальные услуги – куда входит графы расходов на: электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, отопление. Коммунальные услуги также подразделяются на: индивидуальное потребление и общедомовые нужды.

### По каждому из пунктов существует своя схема оплаты:

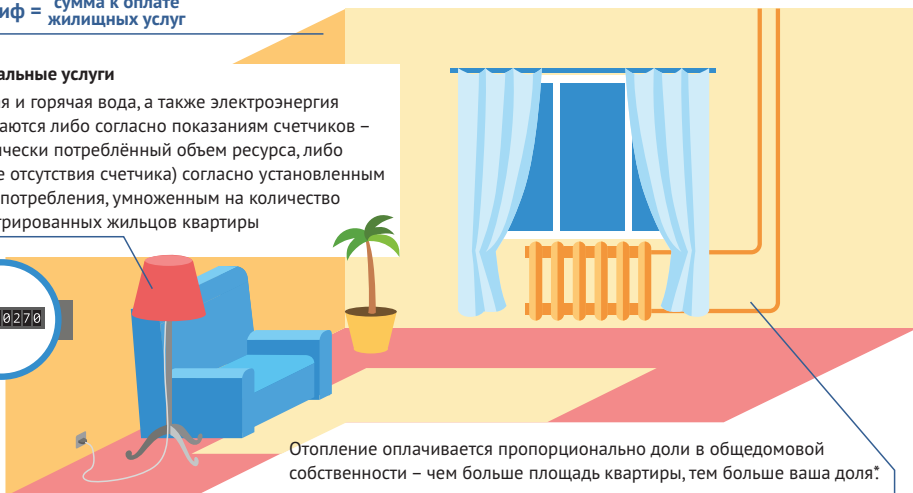
#### Жилищные услуги

Жилищные услуги оплачиваются исходя из размеров вашей квартиры – установленный тариф умножается на площадь вашей квартиры. Тарифы устанавливаются на общем собрании всех собственников вашего дома.

$$\text{м}^2 \times \text{тариф} = \text{сумма к оплате жилищных услуг}$$

#### Коммунальные услуги

Холодная и горячая вода, а также электроэнергия оплачиваются либо согласно показаниям счетчиков – за фактически потреблённый объем ресурса, либо (в случае отсутствия счетчика) согласно установленным нормам потребления, умноженным на количество зарегистрированных жильцов квартиры



Отопление оплачивается пропорционально доли в общей собственности – чем больше площадь квартиры, тем больше ваша доля\*.

\*Свою долю можно вычислить, если поделить площадь своей квартиры на площадь всех квартир в вашем доме – вся эта информация есть в вашей квитанции. Полученное значение нужно умножить на указанное в квитанции количество тепловой энергии с общедомового счетчика, а затем на тариф за тепловую энергию – так вы получите сумму расходов на оплату за тепловую энергию.

## Общедомовые нужды

➔ Если есть общедомовые приборы учета – количество потреблённых ресурсов умножается на долю в общедомовой собственности (площадь квартиры, деленная на общую площадь дома). В том случае, когда потребление на общедомовые нужды превысило норматив, сумма начисляется по нормативу, а оставшееся оплачивает управляющая компания, если решением собственников не установлен иной способ.

➔ Если нет общедомовых приборов учета, то плата определяется согласно установленным нормативам

3

## ПРИБОРЫ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

Согласно действующим законам нашей страны, поступление и расход всех коммунальных услуг, поступающих в квартиру должны учитываться соответствующими приборами.

Важно! Если в вашей квартире нет индивидуальных приборов учета расхода коммунальных услуг, вы имеете право обратиться с организацию, снабжающую ресурсами с просьбой об установке таких приборов. Причем организация может предоставить вам рассрочку по оплате проделанных работ до 5 лет.



4

## ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ



Согласно действующему Жилищному кодексу, собственники квартир обязаны проводить как минимум 1 общее собрание собственников в год.

### Общее собрание собственников многоквартирного дома имеет определённые полномочия в принятии решений:

|   |   |
|---|---|
| Избрание совета дома и его председателя   | Решение об использовании земельного участка под многоквартирным домом, об ограничениях и пределах его использования   |
| Решение о текущем ремонте общего имущества  | Решение об использовании общего имущества иными лицами, к примеру, установка рекламных конструкций по договору (а также определение лиц, которые имеют право заключать подобные договоры). Условия таких договоров определяются на общем собрании собственников |
| Утверждение порядка распределения общедомовых нужд  | Утверждение порядка оплаты за коммунальные услуги – они могут быть оплачены напрямую поставщику ресурсов, минуя управляющую компанию  |
| Выбор способа формирования Фонда капитального ремонта, размера взносов  | А также решение иных вопросов   |
| Выбор лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами                         |   |
| Выбор способа управления многоквартирным домом, или выбор управляющей компании, и утверждение условий договора управления домом |   |
| Реконструкция дома, строительство хозяйственных построек, а также других зданий, строений и сооружений                          |   |
| Решение о капитальном ремонте общего имущества и об использовании средств Фонда капитального ремонта                            |   |
| Решение о получении кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества  |   |

Участие в общем собрании собственников дома затрагивает интересы каждого жильца дома, именно поэтому оно является обязательным для участия каждого собственника. В тех случаях, когда собственник не согласен с решением общего собрания, он может протестовать его в течение 6 месяцев.

Автомобилей в наших дворах с каждым годом становится все больше, а в прежних планах городской застройки парковочные места во дворах не были предусмотрены. Именно поэтому для каждого дома актуальна проблема отсутствия парковочных мест.



Решить проблему можно двумя способами:

- 1 Устроить парковочные места за свой счет – к примеру, группой жильцов-автолюбителей оплачиваются работы и материалы
- 2 За счет средств по статье расходов «Текущий ремонт» - для этого потребуется:

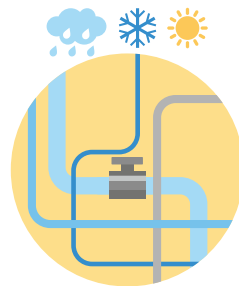
Собрать общее собрание собственников  
 Определить виды и объемы работ  
 Определить источники финансирования  
 Согласовать проведение работ с администрацией района (или города)

Размер квартирной платы напрямую зависит от объема потребленных коммунальных услуг, сэкономить помогают, прежде всего, учет расхода и разумное пользование ресурсами.

 в зимнее время



К примеру, в зимнее время до 80% платежа за ЖКХ приходится на отопление, существенно сэкономить возможно путем установки в вашем доме **индивидуального теплового пункта (ИТП)**. ИТП – это распределительный прибор, который автоматически регулирует подачу тепла в конкретный дом, в зависимости от погодных условий.



Также сэкономить можно на потреблении электроэнергии:

Использование энергосберегающих ламп  
 Светодиодные светильники в подъездах  
 Установка и диспетчеризация общедомовых счетчиков  
 Рациональное использование ресурсов жильцами



**Каждый дом периодически нуждается в ремонте, в том числе капитальном. Для организации капитального ремонта многоквартирных домов в Ярославской области предприняты следующие меры:**

Создана некоммерческая организация «Региональный фонд содействия капитальному ремонту многоквартирных домов Ярославской области» (Постановлением Правительства Ярославской области от 05.06.2013 года №629-п).

Принят Закон Ярославской области от 28.06.2013 N 32-з (ред. от 01.06.2015) «Об отдельных вопросах организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах на территории Ярославской области» (Закон разработан в соответствии с Жилищным кодексом РФ).

Разработан план мероприятий по организации работы регионального оператора. (Основные направления работы: формирование краткосрочных планов капремонта и долгосрочной программы; организация начисления взносов на капремонт и приема платежей; организация капитального ремонта домов и строительного контроля за ремонтными работами; информационная работа с населением).

#### Функции регионального оператора:

- ✓ аккумулирование взносов на капитальный ремонт, уплачиваемых собственниками помещений в многоквартирных домах (при общем счете регионального оператора);
- ✓ открытие на свое имя специальных счетов и совершение операций по этим счетам в случае, если собственники помещений в многоквартирном доме выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета;
- ✓ осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах (на накоплении средств собственниками на общем счете регионального оператора);
- ✓ финансирование расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах (при общем счете), в пределах средств этих фондов капремонта с привлечением средств, полученных из иных источников, в том числе из областного бюджета;
- ✓ взаимодействие с органами государственной власти Ярославской области и органами местного самоуправления в целях обеспечения своевременного проведения капремонта в многоквартирных домах.



**Взносы на капитальный ремонт общего имущества дома жители Ярославской области оплачивают с 1 июля 2014 года**



Минимальный размер взноса утвержден постановлением  
Правительства Ярославской области от 28.06.2013 г. №748:  
на 2014 год – **5,86 рублей**, на 2015 год – **6,37 рублей**,  
на 2016 год – **6,93 рублей**.

В Региональном фонде работает **«горячая линия»** по вопросам начисления и оплаты  
взносов на капитальный ремонт: 8 (4852) 58-47-57, 58-70-19.

Ведется прием граждан – ежедневно с 9.00 до 17.00 (пт. до 16.30), первый этаж  
(адрес фонда - г. Ярославль, ул. Чайковского, д. 42 а).

**Региональная долгосрочная программа** капитального ремонта многоквартирных домов  
Ярославской области утверждена постановлением Правительства Ярославской области  
от 31.12.2013 № 1779-п (включено около 10 тысяч домов).

В настоящее время реализуется краткосрочный план капремонта  
на 2014-2015 годы (включено около 1000 домов).

Планы ремонта размещаются на сайте Регионального фонда – [www.yarmkd76.ru](http://www.yarmkd76.ru) .

Выпуск подготовлен  
при поддержке



Ярославской региональной общественной организацией «Центр социального партнерства» в рамках проекта  
«Азбука ЖКХ для жителей Ярославской области» тремя организациями: Некоммерческим партнерством «Ассоциация  
наемателей жилья «РАНЖ», Ярославской региональной общественной организацией «Центр гражданских инициатив»  
и Автономной некоммерческой образовательной организацией «Образовательный центр «Профит».

**Консультацию по возникшим вопросам вам бесплатно окажут**

в Региональном центре общественного контроля в сфере ЖКХ Ярославской области



**8 (4852) 400-662, [www.gkhkontrol.ru](http://www.gkhkontrol.ru)**

Организационную поддержку по проведению мероприятий по жилищному  
просвещению вам окажут в Общественной палате Ярославской области



**8 (78-60-12, 400-920) [www.opyo.pf](http://www.opyo.pf)**

или в общественной палате вашего муниципального образования  
(района, городского округа)

Методическую поддержку можно найти на сайте проекта  
**«Школа грамотного потребителя» [проектшпн.рф](http://проектшпн.рф)**

Выражаем благодарность коллегам из Чувашии за макет буклета.



## **Уважаемые жители Ярославской области!**

Жилищная культура — это неотъемлемая часть общей культуры человека. В каком доме мы живем, как благоустроен наш двор, зависит и от нас с вами. Идеи добрососедства и совместного труда по сохранению нашего общедомового имущества волнуют каждого из нас. Мы должны научиться вместе принимать решения, договариваться, уважать позицию каждого и мнение большинства. Поэтому Общественная палата Ярославской области совместно с Региональным центром общественного контроля в сфере ЖКХ разработала проект «Азбука ЖКХ».

Чтобы жить с комфортом и без обмана, нужно знать, куда уходит каждый потраченный жителями рубль. Для этого в каждом районе должны появиться центры поддержки собственников жилья. Также важно развивать территориальное общественное самоуправление, создавать общественные советы и рабочие группы по проблемам в ЖКХ. Двери организаций, работающих в сфере ЖКХ, всегда должны быть открыты, а платежи прозрачны.

Мы, Общественная палата, совместно с коллегами из всех муниципальных районов области проводим серию семинаров для собственников жилья по актуальным проблемам в сфере ЖКХ и изменениям в Жилищном кодексе РФ. Приглашаем вас к сотрудничеству и благодарим за активную жизненную позицию.

Вместе мы сможем сделать сферу ЖКХ честной и эффективной!

**Председатель Общественной палаты Ярославской области  
Александр Сергеевич Грибов**