

Всероссийская политическая партия «ЕДИНАЯ РОССИЯ»

Комиссия Президиума Генерального совета Партии «ЕДИНАЯ РОССИЯ»
по тарифной политике и мониторингу услуг в сфере жилищно-коммунального
хозяйства и энергосбережения



БРОШЮРА

**В помощь жильцам многоквартирных домов для
оптимизации платежей за ЖКУ, стимулирования
энергосбережения и повышения ответственности
управления жилым фондом.**

Москва, 2012

Подготовлено с участием Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ»

Содержание

1	Как сэкономить на оплате коммунальных услуг?	3
1.1	Общедомовые приборы учета коммунальных ресурсов	3
1.2	Индивидуальные приборы учета коммунальных ресурсов.....	4
1.3	Установка приборов учета – не просто желание, а обязанность	7
2	Как рационально использовать коммунальные ресурсы и платить меньше?	8
2.1	Как сделать так, чтобы коммунальные платежи не становились бременем для семейного бюджета?	8
2.2	Как рационализировать использование природных ресурсов?	8
2.3	Рационально используем воду	10
2.4	Рационально используем тепло	11
2.5	Экономим вместе с соседями	11
3	Как стать ответственным собственником недвижимости?	13
3.1	Что входит в состав общего имущества многоквартирного дома?	13
3.2	Кому и зачем нужно ТСЖ?	13
3.3	Кому целесообразно создавать ТСЖ уже сейчас, а не продолжать надеяться на чью-то помощь?	15
3.4	Что такое ТСЖ?	15
3.5	Как создать ТСЖ?	16
3.6	Нормативно-правовая база ТСЖ	17
4	Как эффективно подготовиться к капитальному ремонту многоквартирного дома?	19
4.1	За чей счет проводится ремонт МКД?	19
4.2	Что такое капитальный ремонт МКД?	19
4.3	Когда дом потребует капитального ремонта?	20
4.4	Кто определяет необходимость проведения капремонта?	20
4.5	Как финансируется проведения капремонта МКД?	20
4.6	Как снизить стоимость капитального ремонта?	21
4.7	Какую помощь оказывает государство в капремонте МКД?	21
4.8	Перечень нормативно-правовых актов, регулирующих проведение капремонтов МКД	22

ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Переход на платежи за услуги ЖКХ по приборам учета позволяет экономить **от 10% до 30%** от прежней стоимости коммунальных услуг.

Общедомовые приборы учета необходимо установить **в первую очередь**, поскольку они определяют общее количество ресурса, поданного в ваш дом. Решение об установке общедомовых приборов учета принимается **на общем собрании собственников жилья**, на котором также определяется размер финансирования и сумма средств, вносимых каждым собственником помещения в вашем доме (в зависимости от занимаемой площади помещения). Причем речь идет не только о собственниках квартир, но и о собственниках нежилых помещений, если они есть в доме.

Для типового многоквартирного дома **требуется**:

- общедомовой электрический счетчик;
- узел учета холодной воды;
- узел учета горячей воды;
- узел учета газа;
- узел учета тепла.

Учитывая, что почти 80% от всех платежей за коммунальные услуги занимает оплата тепла, целесообразно устанавливать не просто узел учета тепла, а **индивидуальный тепловой пункт (ИТП)**, который в отличие от узла учета не просто измеряет количество и объем ресурсов, но и **автоматически регулирует подачу** ровно такого количества тепла, которое требуется для конкретного дома в конкретных погодных условиях.

Главным элементом любого узла учета тепла является **теплосчетчик**. Каждый производитель приборов учета выпускает теплосчетчик собственной разработки и определяет, исходя из его характеристик, какие комплектующие должны входить в узел учета. Поэтому, чтобы выбрать тот или иной узел учета, достаточно выбрать теплосчетчик.

КАК ВЫБРАТЬ ПРАВИЛЬНЫЙ ПРИБОР УЧЕТА?

Существующий Государственный реестр средств измерений включает в себя широкий перечень приборов учета тепла и воды с электромагнитным, ультразвуковым и вихревым методами измерения расхода.

Рекомендуется выбирать счетчики, изготовленные крупными российскими заводами. Они имеют умеренную цену, хорошее качество и, главное, широкую сеть сервисных центров. Поинтересуйтесь в управляющих компаниях, ТСЖ, у поставщиков ресурсов, ваших знакомых, на региональных форумах в Интернете, какие счетчики и каких производителей лучшим образом зарекомендовали себя в условиях именно вашего региона.

Для определения стоимости и типа счетчика можно обратиться либо на завод - изготовитель, либо в ту организацию, которая является поставщиком ресурсов, либо поручить подбор приборов учета вашей управляющей организации (ТСЖ, ЖСК и пр.), либо обратиться в специализированную организацию, имеющую соответствующие допуски.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ

Для экономии платежей за жилищно-коммунальные услуги было бы целесообразно заменить однотарифный электросчетчик **на многотарифный**. Инвестиции составляют **3-4 тыс. руб.** (для 2-тарифного счетчика) и **окупаются за 1 - 1,5 года** при рациональном использовании электроэнергии.

Инвестиции при установке счетчиков холодной и горячей воды составляют **4-5 тыс. руб.** (стоимость счетчика + установка) и, как правило, **окупаются за 1 - 2 года** при рациональном использовании воды.

Поставьте счетчики тепла. Инвестиции составляют **от 6 тыс. руб. и окупаются за 3 - 5 лет**. Пример инвестиционного расчета при установке одного условного счетчика приведен в таблице.

Инвестиции в установку счетчиков, руб.	Оплата за услугу ЖКХ до установки счетчиков, руб.	Оплата за услугу ЖКХ после установки счетчиков, руб.	Ежемесячная экономия, руб.	Экономия за год, руб.	Срок окупаемости инвестиций без учета инфляции, мес.	Уровень инфляции в год, %	Срок окупаемости инвестиций с учетом инфляции, мес.
4000	1500	1250	250	3000	16	10	18

Если по бюджету не получается установить все счетчики сразу, то имеет смысл **распланировать их установку на несколько лет**. При этом экономия, которая будет образовываться по одному из видов ресурсов (например, воды), будет накапливаться и направляться на повышение экономии по другому виду потребляемого ресурса.

С чего начать в этом случае? **Начинайте со счетчиков холодной и горячей воды, так как здесь срок окупаемости минимальный!**

УСТАНОВИТЕ СЧЕТЧИКИ ГОРЯЧЕГО И ХОЛОДНОГО ВОДОСНАБЖЕНИЯ.

Россияне в среднем потребляют воды в 2-3 раза больше, чем, например, жители Западной Европы. Это означает, что при потреблении воды у каждого из нас **имеется значительный потенциал экономии.**

Счетчики воды устанавливаются в систему горячего / холодного водоснабжения сразу после запорного клапана, регулирующего подачу воды в квартиру.

Не устанавливайте счетчики самостоятельно, по правилам это должна делать организация, имеющая свидетельство, выданное соответствующей Саморегулируемой организацией (СРО), о допуске к работам по установке и обслуживанию приборов учета и контроля.

После установки счетчика **обратитесь в Единый информационный расчетный центр (ЕИРЦ) с необходимыми документами.** Вас поставят на учет и сообщат порядок подачи показаний водосчетчиков.

Для сообщения данных о показаниях водосчетчиков может быть использован один из способов:

- направление заполненного бланка через специальный почтовый ящик в ЕИРЦ;
- сообщение этих данных по телефону в ЕИРЦ;
- направление SMS-сообщений, электронных писем в системе Интернет (возможно в некоторых регионах).

В итоге вам будет приходить платежная квитанция, в которой будет указана стоимость потребленной вами воды в соответствии с показаниями счетчиков. Оплачивайте ее в обычном порядке.

УСТАНОВИТЕ МНОГОТАРИФНЫЙ ЭЛЕКТРОСЧЕТЧИК.

Многотарифные электросчетчики позволяют экономить на разнице тарифов:

- **2-тарифный счетчик** (позволяет экономить 300-400%):
день: с 7.00 до 23.00;
ночь: с 23.00 до 7.00.
- **3-тарифный счетчик** (позволяет экономить 15-20% по сравнению с 2-тарифным):
утро: с 7.00 до 10.00;
вечер: с 17.00 до 21.00;
обычное дневное потребление.
- **4-тарифный счетчик** (позволяет экономить на разнице потребления в рабочие и нерабочие дни недели, праздничные дни).

Для установки многотарифного электросчетчика **необходимо обратиться в местное отделение Энергосбыта** и узнать, какой тип такого электросчетчика поддерживается в вашем регионе.

Необходимо ознакомиться с договором на оказание дифференцированной системы расчета и со стоимостью услуг за установку. Соответствующий тип электросчетчика можно приобрести самостоятельно, но устанавливать обязательно должны специалисты Энергосбыта или организации, имеющей соответствующую лицензию. Услуга платная.

Специалисты Энергосбыта принимают счетчик в эксплуатацию и пломбируют. Квитанции на электроэнергию по многотарифному счетчику принципиально не отличаются от обычных, только заполнить придется не одну графу, а несколько.

УСТАНОВИТЕ ТЕРМОСТАТИЧЕСКИЕ ВЕНТИЛИ И СЧЕТЧИКИ ТЕПЛА.

Счетчик тепла устанавливается в систему отопления квартиры или дома и позволяет учитывать общее количество тепловой энергии, которую потребляет эта система.

Термостатический вентиль устанавливается на радиатор отопления, позволяет регулировать поток теплоносителя через отопительный прибор.

Прежде чем устанавливать счетчики тепла, **необходимо проконсультироваться со своей управляющей организацией** (ТСЖ, ЖСК и пр.) и с компанией, имеющей допуск от СРО для проведения этого вида работ. Установка термостатических вентилях - дело прогрессивное. Особенно если в период отопительного сезона у вас бывает дома жарко. С помощью таких вентилях, регулируя объем теплоносителя, который проходит через радиатор отопления, легко поддерживать комфортную температуру.

Нужно иметь в виду, что индивидуально сэкономить на тепле в домах, построенных по устаревшим типовым проектным нормам, не получится.

К сожалению, таких домов большинство у нас в стране. В таких домах стояки отопления проходят вертикально поэтажно через каждую квартиру и прибором учета тепла невозможно определить, какое количество тепла потребляет каждая квартира в отдельности.

В таких домах экономить тепло необходимо сообща, всем домом, путем проведения комплекса мер по утеплению здания, включая утепление кровли, фасада, окон, дверей, подвалов, чердаков и т.д.

Согласно принятому 23 ноября 2009 года федеральному закону № 261-ФЗ «Об энергосбережении и повышении энергетической эффективности» **все коммунальные ресурсы подлежат обязательному учету с помощью приборов учета.**

Все собственники, проживающие в многоквартирном доме, были обязаны в течение 2011 года установить общедомовые приборы учета на все виды коммунальных ресурсов. Что касается квартирных приборов учета, то они также должны быть установлены, за исключением приборов учета тепла. В случае если эти обязанности не будут выполнены, то после 1 января 2012 года поставщики ресурсов сами установят в вашем доме общедомовые приборы учета.

Законом предусмотрена принудительная (через суд) или добровольная оплата установленных ими приборов учета. Кроме того, закон предусматривает оплату с рассрочкой до 5 лет за прибор учета, установленный поставщиками ресурсов.

ПОСЛЕ УСТАНОВКИ СЧЕТЧИКОВ ДЛЯ БОЛЬШЕЙ ЭКОНОМИИ МОЖНО ОЗАБОТИТЬСЯ И БОЛЕЕ РАЦИОНАЛЬНЫМ ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ, ЧЕМ ОБЫЧНО.



Как рационально использовать коммунальные ресурсы и платить меньше?

КАК СДЕЛАТЬ ТАК, ЧТОБЫ КОММУНАЛЬНЫЕ ПЛАТЕЖИ НЕ СТАНОВИЛИСЬ БРЕМЯМ ДЛЯ СЕМЕЙНОГО БЮДЖЕТА?

- **Рационально используйте коммунальные ресурсы.**
- Используйте бытовую технику и приборы с **низким коэффициентом энергопотребления.**
- При капитальном ремонте своего жилья **отдавайте предпочтения энергосберегающим решениям и технологиям.**
- При покупке недвижимости **отдавайте предпочтение объектам, имеющим низкую стоимость эксплуатационного обслуживания.**

НАЧНИТЕ С ГЛАВНОГО: ПОСТАВЬТЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА, ИНВЕСТИРУЙТЕ СВОИ СРЕДСТВА В ПОВЫШЕНИЕ СВОЕЙ КОММУНАЛЬНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ.

- иначе Вы будете **продолжать платить за нерадивых соседей;**
- иначе Вы будете **продолжать платить за просчеты поставщика услуг или управляющей компании;**
- иначе **экономить на коммунальных платежах не получится.**

Практика перехода на платежи за услуги ЖКХ по приборам учета показывает, что это позволяет **сразу экономить 10-30%** от прежней стоимости жилищно-коммунальных услуг.

КАК РАЦИОНАЛИЗИРОВАТЬ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ПРИРОДНЫХ РЕСУРСОВ

РАЦИОНАЛЬНО ИСПОЛЬЗУЕМ ЭЛЕКТРИЧЕСТВО

Используйте энергоемкие приборы в период действия низких тарифов на электроэнергию.

Если Вы делаете капитальный ремонт электросети, или проводите новую электропроводку, **предусмотрите возможность одним выключателем отключать все освещение / электропитание в квартире / доме (кроме холодильника и систем безопасности / сигнализации).**

ОСВЕЩЕНИЕ

- **Максимально используйте возможности естественного освещения, полностью открывайте шторы.**
- **Выключайте освещение, когда в нем нет необходимости.**
- **Регулярно вытирайте пыль со всех осветительных приборов.**

- Замените (постепенно или сразу) лампы накаливания **на энергосберегающие лампы** (работают в 8-10 раз дольше, потребляют энергии в 2-4 раза меньше)
- **Используйте местное освещение** (настольные лампы, бра, торшеры), когда нет необходимости в общем освещении.
- Используйте новейшие технические возможности **управления освещением** (триммеры и пр.).

ЭЛЕКТРОЧАЙНИК

- При использовании электрочайника **кипятите именно столько воды, сколько вам требуется в данный момент.**
- **Накипь внутри электрочайников** существенно снижает их экономичность, поэтому не забывайте своевременно удалять накипь.

ХОЛОДИЛЬНИК

- Устанавливайте холодильник **как можно дальше от отопительных и нагревательных приборов**, прямого солнечного света.
- Не ставьте в холодильник **не до конца остывшую пищу.**

ЭЛЕКТРИЧЕСКАЯ КУХОННАЯ ПЛИТА

При приобретении посуды учитывайте тип Вашей кухонной плиты. Посуда, подходящая для газовой плиты не всегда подойдет для электрической (требует утолщенного дна), а посуда для обычной электроплиты может не подходить для плиты со стеклокерамической поверхностью. **Чем больше посуда подходит для Вашего типа плиты, тем она энергоэффективнее.**

Для приготовления пищи старайтесь использовать такую посуду, **диаметр дна которой равен диаметру конфорки**, на которой она стоит, или больше него. Если дно кастрюли или сковородки меньшего размера, часть электроэнергии, используемой при нагреве, будет расходоваться зря. **Быстро заменяйте деформировавшиеся конфорки**, они работают крайне не экономично.

При приготовлении пищи не допускайте потерь тепла с уходящим паром, у каждой **кастрюли должна быть своя плотно прилегающая крышка**. Помните, что экономичнее и быстрее нагревать сразу большой объем воды, чем такое же количество воды, но меньшими дозами. **Используйте остаточное тепло конфорок**, выключайте их, прежде чем блюдо будет окончательно готово.

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ БЫТОВЫХ ЭЛЕКТРОПРИБОРОВ

- **Не оставляйте включенными** в розетку электроприборы (блоки питания телевизоров, компьютеров и пр. приборов потребляют мощность даже при нажатой кнопке выкл.).
- При покупке новой бытовой техники **отдавайте предпочтение приборам, имеющим низкий класс энергопотребления.**

ИСПОЛЬЗУЙТЕ СОВРЕМЕННЫЕ ЭНЕРГОСБЕРЕГАЮЩИЕ ЭЛЕКТРОТЕХНИЧЕСКИЕ УСТРОЙСТВА

- **Датчики освещения** (позволяют включать-выключать свет в зависимости от уровня естественной освещенности).
- **Датчики движения / присутствия** (которые, например, позволяют включать освещение или к-л. прибор, только когда появляется человек, находится определенное время в помещении).
- **Светорегуляторы (диммеры)** - позволяющие легко регулировать и подбирать требуемый уровень освещенности (не работают с энергосберегающими лампами только со светодиодными и лампами накаливания).
- **Выключатели с задержкой времени** (позволяют включать/отключать прибор через определенное время, которое Вы можете регулировать).
- **Дистанционные пульты включения / выключения** электроприборов.

РАЦИОНАЛЬНО ИСПОЛЬЗУЕМ ВОДУ

Каждый россиянин ежедневно расходует в 2-3 раза больше воды, чем житель богатых стран в Западной Европе.

- Научите своих домочадцев простому правилу **«не пользуешься водой - закрой кран».**
- **Почините или замените** все капающие / подтекающие краны. Через них может утекать до 100 литров воды в сутки.
- Следите за исправностью **сливного бачка в туалете** - из-за неисправного бачка десятки литров воды в сутки утекают попусту.
- При чистке зубов **закрывайте воду.**
- **Насадки-распылители на кранах** позволяют экономно расходовать воду.
- **Не полощите белье под проточной водой из под крана.** Более экономно это делать, набрав воду в тазик или ванну.
- Для экономной мойки посуды **достаточно набрать в раковину воды, заткнув ее пробкой,** а ополаскивать вымытую посуду в отдельной емкости с чистой водой.



- **Прием душа** более экономичный способ помывки, чем прием ванны.
- **Автоматическая стиральная / посудомоечная машина** потребляет меньше воды, чем требуется при ручной стирке / мойке посуды. При покупке новых смесителей отдавайте предпочтение рычаговым. Они более удобны, быстрее смешивают холодную и горячую воду, поэтому меньше времени тратится на подбор нужной температуры, меньше воды утекает попусту. При приобретении новой сантехники отдавайте предпочтение экономичным моделям:
 - ✓ Унитазу с двумя режимами слива.
 - ✓ Ванне оптимального для Вас объема.

РАЦИОНАЛЬНО ИСПОЛЬЗУЕМ ТЕПЛО

В большинстве наших домов на обогрев и вентиляцию расходуется в 3-5 раз больше энергии, чем в развитых странах с похожим климатом.

- **Загерметизируйте все стыки и щели** между оконными проемами и стенами.
- Используйте **современные уплотнители** для заделки щелей между рамами.
- Разбитые или треснутые **стекла должны быть заменены**.
- Установите на стекла **прозрачную теплоотражающую пленку**.
- Установите за батареями **теплоотражающие экраны** (например, из алюминиевой фольги)
- **Застеклите лоджию или балкон**.
- **Не загораживайте батареи**, позволяйте тепловому воздуху беспрепятственно циркулировать по комнате.
- На ночь **закрывайте шторы** - это снизит теплопотери.
- Используйте **интенсивное проветривание** - при этом воздух успеет смениться, а комната не выстуживается. Открытая форточка для проветривания значительно менее эффективная мера - она приводит к большим теплопотерям.

ЭКОНОМИМ ВМЕСТЕ С СОСЕДЯМИ

В силу того, что Вам и Вашим соседям **приходится платить не только за свою часть потребленных ресурсов, но и за часть ресурсов, потребленных на общественные нужды**: освещение подъезда, воду, потраченную на уборку помещений и пр., то появляется возможность оптимизировать использование и этой части общих ресурсов.

ЗДЕСЬ МОЖНО РЕКОМЕНДОВАТЬ:

- **Поставить датчик освещенности** для автоматической регуляции освещения придомовой территории (освещение будет включаться только в темное время суток и автоматически выключаться с восходом солнца).
- **Поставить датчик присутствия** на освещение в редко посещаемых местах. Люди часто бывают рассеяны, погруженные в свои заботы забывают выключать за собой свет, пусть за них это делает автоматика.
- Использовать для освещения подъездов **только энергосберегающие лампы** (иногда их приходится дополнять антивандальными плафонами).
- Перед отопительным сезоном, проверяйте **исправность тамбурных дверей**.
- Поставьте на все двери **приспособления для автоматического закрытия**. Пусть в местах активного использования это будут доводчики, а в местах редкого пользования – простые пружинные блоки.

ПРИ КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ СВОЕГО ДОМА КВАРТИРЫ

Отдавайте предпочтение энерго- и теплосберегающим технологиям.

При подготовке к ремонту обязательно **ознакомьтесь с существующими и хорошо себя зарекомендовавшими современными энергосберегающими материалами и технологиями их использования**. Просчитайте инвестиционную эффективность их приобретения (за какой период времени они окупятся). При разумных сроках такой окупаемости (3-5 лет) смело отдавайте предпочтение им.

ПОКУПАЙТЕ НЕДВИЖИМОСТЬ, ИМЕЮЩУЮ НИЗКИЕ ЭКСПЛУАТАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ

При покупке недвижимости (особенно дач, загородных домов, коттеджей, таунхаусов и пр.) **обращайте внимание на те эксплуатационные расходы, которые придется нести на ее содержание**. Обязательно включите вопрос о материалах и технологиях тепло и энергосбережения, использованных при строительстве, в список критериев, по которым Вы принимаете решение о покупке этой недвижимости.

Как стать ответственным собственником недвижимости?

ЧТО ВХОДИТ В СОСТАВ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Жители многоквартирного дома, являясь владельцами своих квартир, одновременно являются **и совладельцами общедомового имущества**.

К такому имуществу относится все, что размещается в доме, служит целям его эксплуатации и не входит в состав помещений индивидуальной собственности.

Так к составу общего имущества многоквартирного дома могут быть отнесены:

- земельный участок, на котором расположен дом, и иные объекты, предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома, расположенные на указанном земельном участке;
- все помещения в доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения: лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации и иное оборудование;
- механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
- крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции.

И всем этим нужно правильно управлять. Иначе общее имущество быстро придет в упадок, а пользование личной собственностью перестанет быть безопасным и комфортным.

Эффективность управления МКД, то есть достижение целей собственников и решение текущих затрат с наименьшими затратами, **зависит от уровня профессиональной подготовки людей, которые принимают управленческие решения и обеспечивают их исполнение.**

КОМУ И ЗАЧЕМ НУЖНО ТСЖ?

Управляющая организация, предоставляющая нам жилищно-коммунальные услуги - коммерсант, лицо, обладающее необходимой для управления квалификацией и опытом, отвечающее за профессиональное исполнение своих обязательств. **Это квалифицированный исполнитель, его цель - получение прибыли по результатам профессиональной деятельности.**

Объединение собственников (товарищество собственников жилья, жилищный, либо жилищно-строительный кооператив, иной специализированный кооператив), являясь некоммерческой потребительской непрофессиональной организацией, в первую очередь, действует в интересах собственников, обеспечивает формирование единой позиции относительно управления и содержания общего имущества в многоквартирном доме, выступает заказчиком от имени всех собственников.

НЕДОСТАТКИ:

- обычно у собственников помещений **нет достаточной квалификации** для управления МКД (неграмотные управленческие решения увеличивают затраты на содержание дома, могут нанести ему вред);
- если в доме есть люди нужных специальностей (инженеры-строители, экономисты, юристы, бухгалтеры) у них обычно **мало свободного времени**, чтобы заниматься делами дома;
- при неоплачиваемом или низко оплачиваемом труде у председателя / членов правления ТСЖ **нет достаточной заинтересованности** длительное время заниматься этой работой, повышать квалификацию в вопросах управления МКД;
- в случае причинения вреда собственникам либо иным лицам в процессе или результате осуществления управления МКД ТСЖ, **взыскивать его придется с собственников**, что не позволяет обеспечить даже минимальных финансовых гарантий без использования дополнительных механизмов и инструментов. Поэтому управление многоквартирным домом ТСЖ не всегда себя оправдывает и связано с высокими финансовыми рисками для самих собственников.

Для обеспечения профессионального уровня управления МКД ТСЖ может заключить договор с управляющей организацией (либо управляющим индивидуальным предпринимателем).

ТСЖ ДАЕТ ВОЗМОЖНОСТЬ:

- сохранить за собой **решение всех вопросов внутренних взаимоотношений**: согласование интересов собственников помещений и принятие общих решений по целям управления и размерам общих расходов;
- осуществлять **эффективный контроль** за своевременным и качественным выполнением работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в

МКД, в т.ч. предоставлением коммунальных услуг со стороны поставщиков коммунальных ресурсов и управляющей организации;

- обеспечивать **выполнение** устанавливаемых собственниками **внутренних правил**;
- совместно **защищать свои права и отстаивать свои интересы**;
- **взять в собственность общее имущество** (например, подвал) для того, чтобы использовать его по своему усмотрению, в том числе с целью извлечения прибыли и покрытия за счет её текущих расходов;
- **стать полным хозяином** своего дома.

КОМУ ЦЕЛЕСООБРАЗНО СОЗДАВАТЬ ТСЖ УЖЕ СЕЙЧАС, А НЕ ПРОДОЛЖАТЬ НАДЕЯТЬСЯ НА ЧЬЮ-ТО МИЛОСТЬ?

Многие собственники жилья в Вашем доме недовольны ценой или качеством предоставляемых услуг со стороны нанятых для этих целей организаций?

В доме есть несколько активных сторонников самоуправления, которые готовы создать инициативную группу и стать лидерами, которые будут двигать процесс создания ТСЖ?

Большинство собственников не только пассивно, но и активно готовы поддержать этот процесс (на общее собрание нужно же будет прийти, ознакомиться с документами, принять решение и проголосовать)?

Если это не про Ваш дом - делать нечего, ждите, пока не созреет революционная ситуация, и чаша недовольства пассива собственников не переполнится. **Если усилия актива не будут поддержаны более чем 50% собственников, то инициатива по созданию ТСЖ лишена практического смысла.**

ЧТО ТАКОЕ ТСЖ?

Товарищество собственников жилья (ТСЖ) - некоммерческая организация, объединяющая собственников помещений в многоквартирном доме (МКД) для совместного управления комплексом недвижимого имущества, обеспечения его эксплуатации, владения, пользования и распоряжения общим имуществом. **Решение о создании ТСЖ принимается собственниками помещений в МКД на их общем собрании.**

Членами ТСЖ могут быть **только собственники помещений в МКД**. ТСЖ имеет печать со своим наименованием, расчетный и иные счета в банке, другие реквизиты.

ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ТСЖ:

Общее собрание членов товарищества - высший орган товарищества, решает наиболее важные вопросы организации деятельности товарищества. Правомочно принимать решения, если присутствуют более половины членов ТСЖ.

Правление ТСЖ - осуществляет оперативное управление деятельностью товарищества, реализацию решений, принятых общим собранием. Избирается общим собранием из числа членов ТСЖ.

Председатель правления - обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ. Избирается Правлением ТСЖ из своего состава. Действует без доверенности от имени ТСЖ, подписывает платежные документы и совершает сделки, которые в соответствии с законодательством, уставом ТСЖ не требуют обязательного одобрения правлением ТСЖ или общим собранием членов товариществ.

КАК СОЗДАТЬ ТСЖ?

При создании товарищества следует строго соблюдать установленный законом порядок образования ТСЖ.

Ознакомьтесь с юридическими документами, регулирующими создание ТСЖ. Число членов товарищества собственников жилья, создавших товарищество, должно превышать 50% голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме.

ТСЖ является юридическим лицом с момента его государственной регистрации. Собственники помещений в МКД имеют право создать только одно ТСЖ. **Вступление в ТСЖ - это дело добровольное.**

1. **Создайте инициативную группу**, составьте список собственников всех помещений Вашего дома.
2. **Направьте уведомление об общем собрании** всем собственникам помещений. В уведомлении должны быть указаны: сведения о лице, по инициативе которого созывается общее собрание, место и время его проведения, повестка дня и порядок ознакомления с информацией, которая будет представлена на данном собрании, место или адрес, где с этими материалами можно ознакомиться. Уведомления направляются по почте заказным письмом или вручаются лично под расписку. Уведомления должны быть получены собственниками не позднее, чем за десять дней до даты проведения общего собрания

3. **Проведите общее собрание собственников**, на котором необходимо утвердить решение о создании ТСЖ и принять его устав. Собрание должно состояться в то время и в том месте, которые указаны в уведомлении.

Собственники, приходя на собрание, обязаны иметь с собой копию свидетельства о государственной регистрации права собственности на соответствующее помещение.

Собрание вправе принимать решения о создании ТСЖ, если в нем участвуют более чем 50% общего числа собственников помещений или их представителей. Решение о создании ТСЖ считается принятым, если за него проголосовало более 50% собственников.

4. Результаты общего собрания и принятые на нем решения должны быть **зафиксированы в протоколе**, который подписывает каждый член ТСЖ. В протоколе целесообразно указать: сведения о каждом лице, принявшем участие в общем собрании собственников помещений; информацию о документе, подтверждающем право собственности этих лиц; данные о результатах голосования каждого из этих лиц (за, против, воздержался) по каждому вопросу.
5. **Проинформируйте обо всех решениях**, принятых на собрании, всех собственников помещений в том месте дома, которое определено собранием.
6. **Организируйте и проведите собрание членов ТСЖ** (тех, собственников, которые захотели вступить в ТСЖ). На этом собрании необходимо принять заявление от собственников о вступлении в ТСЖ с копиями документов на собственность, выбрать Правление, Председателя правления и ревизионную комиссию.
7. **Завершается процесс создания товарищества его регистрацией в налоговых органах** (в общем порядке регистрации юридических лиц).

НОРМАТИВНО-ПРАВОВАЯ БАЗА ТСЖ

- Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. N188-ФЗ.
- Постановление Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг».
- Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 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».

- Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 01.06.2007 № 45 «Об утверждении Положения о разработке, пользовании и хранении Инструкции по эксплуатации многоквартирного дома».

Как эффективно подготовиться к капитальному ремонту многоквартирного дома?

ЗА ЧЕЙ СЧЕТ ПРОВОДИТСЯ РЕМОНТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

Жилищный Кодекс Российской Федерации гласит: ремонт дома (и текущий и капитальный) **проводится за счет собственников помещений этого дома**, вне зависимости от выбранного ими способа управления многоквартирным домом (МКД) следующими способами:

- непосредственное управление самими собственниками;
- управление через организацию товарищества собственников жилья (ТСЖ), или жилищного кооператива (ЖК);
- управление через управляющую компанию.

Капитальный ремонт требует капитальных затрат, чтобы он внезапно не лег непосильным бременем на собственников **нужно подумать о его проведении заранее**.

ЧТО ТАКОЕ КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ МКД?

Капитальный ремонт многоквартирного дома (МКД) - это проведение работ по устранению неисправностей изношенных конструктивных элементов МКД, в том числе по их восстановлению или замене, в целях улучшения эксплуатационных характеристик имущества в МКД.

Чаще всего капитальный ремонт дома подразумевает:

- ремонт / замену внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения;
- установку или замену приборов учета и узлов управления;
- ремонт или замену лифтов, ремонт лифтовых шахт;
- ремонт крыш;
- ремонт подвалов;
- утепление и ремонт фасадов и фундамента.

Капитальный ремонт должен проводиться в соответствии с утвержденным проектом и сметами. Если по характеру ремонтных работ не требуется изготовление рабочих чертежей (замена кровли, ремонт фасадов и др.), финансирование капитального ремонта осуществляется по утвержденным сметам или расцененным описям работ.

КОГДА ДОМ ПОТРЕБУЕТ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов многоквартирного дома составляет:

- Фундаменты, стены, перекрытия, балконы, внутренние несущие стены, каркас, лестницы, крыльцо, крыши - **30-80 лет**;
- Внутренняя отделка - **3-8 лет**;
- Покрытия крыш (кровля), входные двери - **10-15 лет**.

Комплексный капитальный ремонт охватывает здание и сооружение в целом. Капитальный ремонт рекомендуется проводить **при износе от 30% до 70% каменных домов (65% - деревянных)**.

Выборочный капитальный ремонт подразумевает ремонт отдельных конструкций дома или отдельного вида инженерного оборудования.

Необходимость в проведении комплексного капитального ремонта возникает в среднем **каждые 30 лет** эксплуатации дома, а в проведении выборочного капитального ремонта **каждые 15-20 лет**.

КТО ОПРЕДЕЛЯЕТ НЕОБХОДИМОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Основным документом, характеризующим техническое состояние здания и отражающим необходимость проведения капитального ремонта, **является технический паспорт здания**.

Для обследования здания, определения его технического состояния **создается специальная комиссия**, которая в необходимых случаях привлекает специализированные организации или службы технической инвентаризации.

Окончательное решение о проведении капитального ремонта и оплате расходов на капитальный ремонт **принимается на общем собрании собственников** с учетом предложений управляющей компании (ТСЖ, ЖК) о сроках, требуемом объеме работ, стоимости и порядке финансирования.

КАК ФИНАНСИРУЕТСЯ ПРОВЕДЕНИЕ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА МКД?

Существует несколько принципов финансирования капитального ремонта:

- **Единовременный взнос** (оплата по договору) - затраты на проведение ремонта пропорционально распределяются между всеми собственниками и они вносят свою часть платежа
- **Накопительный взнос** - одновременно с ежемесячным платежом за коммунальные услуги каждый собственник перечисляет определенную сумму на специальный целевой счет. Таким образом, к моменту возникновения

необходимости в капитальном ремонте собственники уже будут обладать определенной накопленной суммой.

- **Получение специализированного банковского кредита** на проведение ремонта с последующим погашением каждым собственником своей доли.

В настоящее время правительством разрабатываются формы, позволяющие собственникам жилья более эффективно накапливать средства на капитальный ремонт своего дома.

КАК СНИЗИТЬ СТОИМОСТЬ КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА?

Стоимость капитального ремонта можно снизить за счет:

- **Бережного отношения к общедомовому имуществу** и коммуникациям со стороны самих собственников и жильцов;
- **Грамотной их эксплуатации** (для новых домов в этом может значительно помочь инструкция по эксплуатации жилого дома);
- **Ведением и сохранением технической документации** на многоквартирный дом, которая включает в себя:
 - ✓ инструкцию по эксплуатации МКД;
 - ✓ документы технического учета жилищного фонда;
 - ✓ документы (акты) о приемке результатов работ, в т. ч. о приемке дома от строительных организаций;
 - ✓ акты осмотра, проверки состояния (испытания) инженерных коммуникаций, общих приборов учета, конструктивных частей МКД на соответствие их эксплуатационных качеств установленным требованиям.
- **Своевременным проведением текущего ремонта** и своевременным устранением непредвиденных неисправностей помещений и оборудования.

СЛЕДИТЕ ЗА СОХРАННОСТЬЮ ОБЩЕДОМОВОГО ИМУЩЕСТВА, НЕ СТЕСНЯЙТЕСЬ ЭТОГО ТРЕБОВАТЬ ОТ ДРУГИХ СОБСТВЕННИКОВ.

КАКУЮ ПОМОЩЬ ОКАЗЫВАЕТ ГОСУДАРСТВО В КАПИТАЛЬНОМ РЕМОНТЕ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА?

В настоящее время основным источником финансирования капитального ремонта является **Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства**, действующий в соответствии с Федеральным законом №185-ФЗ от 21 июля 2007 года, в котором установлены правовые и организационные основы предоставления финансовой поддержки субъектам Российской Федерации и муниципальным образованиям на проведение капремонта МКД.

При ремонте по программам Фонда **жители (собственники) платят 5%** от его стоимости, остальное - государство.

При формировании таких программ **приоритет отдается многоквартирным домам, в которых созданы и функционируют в установленном порядке объединения собственников помещений (ТСЖ).**

В соответствии с законодательством Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства **прекратит свое существование с 1 января 2013 года.**

ПЕРЕЧЕНЬ ОСНОВНЫХ НОРМАТИВНО ПРАВОВЫХ АКТОВ, РЕГУЛИРУЮЩИХ ПРОВЕДЕНИЕ КАПРЕМОНТА В МКД

1. Жилищный Кодекс Российской Федерации;
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 №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 выполнению работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленные нормативы»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.12.2008 №960 «О Федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2009-2011 годы»;
4. Приказ Министерства регионального развития от 20.06.2007 г. №45 «Об утверждении Положения о разработке, пользовании и хранении инструкции по эксплуатации многоквартирного дома»;
5. Постановление Госстроя РФ от 28.09.2009 №170 «Об утверждении правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда»;
6. Приказ Госкомархитектуры от 23.11.1988 №312 «Об утверждении ведомственных строительных норм Госкомархитектуры «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» (вместе с «Ведомственными строительными нормами. Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально- культурного назначения. ВСН 58-88 (Р)»);
7. Федеральный закон от 21 июля 2007 года №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».