**Наиболее часто задаваемые вопросы**

**Кто управляет многоквартирными жилыми домами?**

Многоквартирными домами в Азнакаевском муниципальном районе управляют Товарищество собственников жилья «Универсал», «Восход», «Квартал-28», «Жилсервис», «Наш дом» и управляющая компания ООО «УК – п.г.т. Актюбинский», МУП «Сельхозжилсервис». Согласно Уставу управляющих организаций, Постановлению Правительства РФ от 06.05.2013 года № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» и агентских договоров управления, заключенными с собственниками жилых помещений, все жилищные и коммунальные услуги жителям многоквартирных домов оказывают управляющие организации.

В приложении агентских договоров управления, заключенными с собственниками жилых помещений на управление многоквартирными домами дана информация перечни работ и услуг, входящие в тариф на содержание и ремонт жилищного фонда, периодичность выполнения работ и услуг.

Согласно п.1 статьи 143 Жилищного Кодекса РФ члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.

Также согласно п.2 ст.154 Жилищного Кодекса плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника (нанимателя) в многоквартирном доме включает в себя:

1) плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающему в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

2/ коммунальные услуги (тепло-электро-газоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, вывоз ТБО).

На основании п.8 статьи 156 Жилищного Кодекса плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающему в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме определяется органами управления товарищества собственников жилья в соответствии с уставом товарищества собственников жилья, то есть общим собранием собственников помещений.

**Какие услуги входят к жилищным услугам?**

Все работы по управлению и содержанию общего имущества относится к жилищным услугам.

Общее имущество многоквартирного дома должно соответствовать требованиям Правил и норм эксплуатации жилищного фонда и санитарным требования.

**Уборка подъездов.**

В каждом многоквартирном доме должна осуществляться уборка лестничных клеток с установленной периодичностью (Приказ Госстроя №139 «Об утверждении рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда».

Периодичность работ по уборке лестничных клеток:

- влажное подметание лестничных площадок и маршей нижних трех этажей – ежедневно;

- влажное подметание лестничных площадок и маршей выше третьего этажа – 3 раза в неделю;

- влажная протирка стен, дверей, плафонов на лестничных клетках, оконных решеток, чердачных лестниц, шкафов для электросчетчиков - 2 раза в год;

- мытье лестничных клеток и маршей – 2 раза в месяц;

- обметание пыли с потолков – 1 раз в год;

- влажная протирка подоконников и отопительных приборов, почтовых ящиков – 2 раза в месяц;

- мытье подъездных окон и стен – 2 раза в год.

Все эти работы входят в оплату по уборке подъездов.

**Содержание двора.**

 Санитарное содержание придомовой территории включает в себя необходимые работы: уборка площадок, дворов, дорог, тротуаров, дворовых и внутриквартальных проездов придомовой территорий, обеспечение сохранности зеленых насаждений на территории домовладений и надлежащий уход за ними. К летней уборке придомовой территории относится подметание в раннее утреннее время, по мере необходимости скашивание зеленой зоны, пересадка и вырубка деревьев, кустарников, в том числе сухостоев, оформление цветников, газонов, полив цветников, содержание игровых хозяйственных площадок.

 К зимней уборке придомовой территории относится: во время снегопада вначале уборка тротуаров от снега, а в случае гололеда и скользкости – посыпание песком тротуаров, пешеходных дорожек, а затем уборка дворовых территорий. Уборку придомовой территории, кроме снегоочистки, проводиться в утренние часы ежедневно.

Все эти работы входят в оплату за содержание двора.

**Дератизация и дезинфекция.**

В оказание услуг по дератизации и дезинфекции в многоквартирных домах входят работы по дератизации и дезинфекции мест общего пользования, то есть подвальных помещений жилого дома, который проводится 1 раз в месяц. Кроме этого вне графика проводится по заявкам жителей и управляющих организаций. Дератизация и дезинфекция жилых помещений (квартир) осуществляется самостоятельно собственниками жилых помещений или подается заявка за отдельную плату.

**Установка прибора учета.**

 Установка приборов учета - это графа начисления по лизинговым платежам за установку общедомовых приборов учета, которые установлены в подвальных помещениях многоквартирных жилых домов. Компания, которая взяла обязательства на установку приборов учета, покупает их за счет лизинговых вложений. Эти суммы пропорционально поделены на 5 лет, т.е. на 60 месяцев, и ежемесячно до окончания выплаты суммы лизинга взимается плата за 1 кв. метр площади жилого помещения.

 **Управление жилищным фондом.**

Статья - управление жилищным фондом включает в себя комплекс работ и услуг по содержанию общего имущества жилого дома и техническому обслуживанию инженерных коммуникаций, выполняемых в течение всего периода функционирования здания постоянно с целью поддержания его сохранности и надлежащего санитарно-гигиенического состояния:

- планирование работ по содержанию и ремонту переданных в управление работ;

- планирование финансовых и технических ресурсов;

- технический надзор за состоянием общего имущества жилого дома;

- осуществление систематического контроля над качеством услуг, работ подрядчиков и за исполнением иных договорных обязательств;

- систематический контроль за предоставление коммунальных услуг, снятие показаний индивидуальных и общедомовых приборов учета,

- оплата работ и услуг подрядчиков в соответствии с заключенными договорами и с учетом штрафных санкций за ненадлежащее качество работ и услуг;

- взыскание задолженности по оплате за ЖКУ;

- ведение технической документации на переданные в управление объекты;

- работа с население, в том числе рассмотрение обращений и жалоб по качеству обслуживания;

- выполнение мероприятий к сезонной эксплуатации общего имущества жилого дома с учетом требований нормативно-технических документов, замечаний и предложений органов государственной жилищной инспекции;

- выполнение диспетчерских функций по приему заявок от населения, незамедлительное устранение аварий и неисправностей в общем имуществе жилого дома;

- выполнение функций, связанных с регистрацией граждан, взаимодействие с органами правопорядка.

**Текущий ремонт центрального отопления, текущий ремонт внутридомовых инженерных сан. тех. сетей и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей**

 На основании Постановления Правительства РФ № 491 от 13.08.2006 года, в котором определены границы раздела общедомового имущества многоквартирного жилого дома и имущества собственника помещения (квартиры):

 - инженерные сети от наружной стены дома до контрольного вентиля (инженерные сети , находящиеся внутри дома, в подвальном помещении дома, узлы учета коммунальных услуг, стояки газоснабжения, отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации, кран маевского и тройник канализационного стояка) являются **общим имуществом многоквартирного жилого дома;**

 - инженерные сети и санитарно-техническое оборудование (контрольный вентиль, раковина, мойка, унитаз, смывной бачок, смеситель, ванная, сифон, гибкий шланг, квартирные счетчики, фильтр, радиатор отопления и полотенцосушитель, подводка водоснабжения, канализации и газовая, газовая плита , газовая колонка) являются **имуществом собственника помещения (квартиры**), то есть собственники могут проделать необходимые виды работ своими силами или заказать у обслуживающей организации за отдельную плату.

 Следовательно, границей раздела общедомового имущества и имущества собственников квартир являются: по газоснабжению, холодному и горячему водоснабжению – отсекающий вентиль, находящийся на ответвлении от стояка в квартире; по канализации – тройник на стояке; по отоплению – сгон, установленный на ответвлении на стояках внутри жилого помещения. Статьи по текущему ремонту центрального отопления и текущему ремонту внутридомовых инженерных сантехсетей, газовых сетей входят в работы по обслуживанию общедомового имущества многоквартирного жилого дома. То есть обслуживание и ремонт всех инженерных сетей от наружной стены жилого дома и до стояка, включительно, входят в оплату за текущий ремонт центрального отопления, текущий ремонт внутридомовых инженерных сантехсетей и текущий ремонт внутридомовых газовых сетей.

**Текущий ремонт жилого здания.**

 К текущему ремонту жилого здания относятся все работы по содержанию и проведению ремонта общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, – это текущий и капитальный ремонт крыши жилых домов, фасада, подвального помещения, текущий профилактический ремонт подъездов, замена окон и дверей в подъездах, ремонт лестниц, крылец, утепление чердачных помещений, ремонт вентиляционных, дымовых каналов и подготовка дома к сезонной эксплуатации. То есть все эти работы входят в оплату за текущий ремонт жилых зданий.

Так как входные двери в жилое помещение, окна в жилом помещении, полы, стены и потолки предназначены для обслуживания только одного жилого помещения являются имуществом собственника помещения (квартиры), то есть собственники необходимые ремонтные работы может проводить своими силами или заказать у обслуживающей организации за отдельную плату.

**Текущий ремонт внутридомовых электрических сетей.**

К текущему ремонту внутридомовой системы электроснабжения относятся все работы по содержанию вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных (квартирных) приборов учета. Все эти работы входят в оплату за текущий ремонт внутридомовых электрических сетей.

Индивидуальные счетчики электроэнергии, электропровода, отходящие от индивидуальных счетчиков в квартире, розетки, выключатели, осветительные установки в квартире предназначены для обслуживания только одного жилого помещения являются имуществом собственника помещения (квартиры), то есть собственники необходимые ремонтные работы может проводить своими силами или заказать у обслуживающей организации за отдельную плату.

**Какие тарифы на жилищные услуги в других городах?**

**Сравнительная таблица по тарифам за жилищные услуги по городам РТ.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  Наименование платежа | Единица измерения услуги | Тариф за единицу измерения услуги (в руб.) |
| **г.** **Азнакаево** | **г.** **Альметьевск** | **г.** **Бугульма** | **г. Лениногорск** | **г.** **Бавлы** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 6 | 7 | 9 | 10 | 12 | 13 | 15 | 16 |
| Жилищные услуги |  | 01.01.2013 | 01.092013 | 01.012013 | 01.07 2013 | 01.012013 | 01.072013 | 01.012013 | 01.072013 | 01.012013 | 01.072013 |
| Управление жилым фондом | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 1,01 | 1,51 | 1,49 | 1,90 | 1,46 | 1,61 | 1,82 | 1,82 | 0,79 | 1,02 |
| Уборка внутридомовых мест общего пользования | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 1,15 | 1,30 | 1,48 | 1,50 | 1,00 | 1,06 | 1,01 | 1,11 | 1,14 | 1,14 |
| Уборка придомовой территории | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 2,0 | 2,15 | 1,96 | 1,98 | 1,54 | 1,69 | 1,23 | 1,35 | 1,32 | 1,45 |
| Текущий ремонт жилых заний и благоустройства придомовой территории | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 2,38 | 2,38 | 2,00 | 2,03 | 2,07 | 2,19 | 2,22 | 2,44 | 2,33 | 2,56 |
| Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей водопроводно-канализационных сетей | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 1,80 | 1,802,04\* | 1,76(хвс)1,91\*\* 1,802,09\* | 1,78(хвс)1,93\*\*1,832,14\* | 1,221,51\* | 1,261,55\* | 1,701,85\* | 1,701,85\* | 2,0 | 5,16 |
| Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей центрального отопления | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 0,97 | 0,971,62\* | 1,171,491,78 | 1,171,531,82 | 1,442,04\* | 1,492,09\* | 1,302,15\* | 1,302,15\* | 1,73 |
| Текущий ремонт и содержание внутридомовых инженерных сетей электроснабжения | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 0,70 | 0,70 | 0,78 | 0,78 | 0,78 | 0,83 | 0,84 | 0,84 | 0,86 | 0,95 |
| Обслуживание общедомовых газопроводных сетей | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 0,14 | 0,14 | 0,19 | 0,19 | 0,16 | 0,16 | 0,24 | 0,24 | 0,25 | 0,28 |
| Дератизация | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 0,10 | 0,10 | 0,14 | 0,14 | 0,16 | 0,16 | 0,12 | 0,12 | 0,11 | 0,12 |
| Капитальный ремонт | кв.м.общей площади жил. пом. в мес. | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 | 5,00 |
| **Итого за ЖКУ в расчете на 1 кв.м:** |  | **15,25** | **16,05****16,70****16,94** | **16,12****16,33****16,91** | **16,62****16,88****17,48** | **14,83****15,72** | **15,45****16,34** | **15,48****16,48** | **15,92****16,92** | **15,53** | **17,68** |

 - применяется по МКД, где установлены приборы учета тепловой энергии и узлы погодного регулировании

 - применяется по МКД, где установлены приборы учета тепловой энергии, но без узлов погодного регулирования

 - применяется по МКД, где нет приборов учета тепловой энергии и узлов погодного регулирования

 \* - применяется по МКД оснащенными общедомовыми приборами учета, узлами учета тепловой энергии, водоснабжения

 \*\* - применяется по МКД оснащенными приборами учета холодного водоснабжения (ХВС)

На основании п.8 статьи 156 Жилищного Кодекса тариф за жилищные услуги на 2011 год были приняты и утверждены в ноябре месяце 2010 года на общих собраниях собственников помещений. **Тарифы на 2012 год и до 01.09. 2013 год оставались без изменений, т.е. тарифы за жилищные услуги не повышались, оставались на уровне 2011 года.**

**Тарифы на жилищные услуги в 2014 году остались на уровне 2013 года.**

**Почему тарифы на коммунальные услуги такие высокие по сравнению с другими городами?**

 Теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение по г. Азнакаево поставляет Азнакаевское предприятие тепловых сетей филиала ОАО «Водоканалсервис».

Тарифы на услуги теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение и вывоз ТБО по городу Азнакаево можно узнать на официальном сайте Государственного Комитета Республики Татарстан по тарифам. Согласно постановлению Правительства Российской Федерации от 30.12.2009 года №1140 «Об утверждении стандартов раскрытия информации организациями коммунального комплекса и субъектами естественных монополий, осуществляющими деятельность в сфере оказания коммунальных услуг» информацию подлежащему свободному доступу о составляющих тарифа размещают в сети интернет на сайте [www.kt.tatarctan.ru](http://www.kt.tatarctan.ru) раздел: «Стандарты раскрытия информации».

Тарифы на коммунальные услуги формируются из затрат необходимых на реализацию Производственной и Инвестиционной программы.

 Организация коммунального комплекса разрабатывает производственную программу (ПП), определяет финансовые потребности для ее реализации, производит предварительный расчет тарифов на товары и услуги, разрабатывает план мероприятий по повышению эффективности деятельности.

 Ресурсоснабжающие организации согласовывают с органами местного самоуправления, осуществляют проверки обоснованности расчета тарифов на товары и услуги, согласовывают Производственную программу.

 Функции Государственного комитета РТ по тарифам:

проверка обоснованности Производственной программы, обоснованности расчета тарифов на товары и услуги, доступности для потребителей товаров и услуг.

 Федеральная служба по тарифам проводит экспертизу Производственной программы.

Для каждого муниципального района установлены индексы максимально возможного изменения тарифов, с учетом надбавок на товары и услуги организаций коммунального комплекса, оказывающих услуги.

Основными критериями повышения тарифа являются формирование цен на энергоносители, т.е. электроэнергию, газ и повышение единого социального налога - это главные факторы ценообразования.

 Повышение тарифов на жилищно-коммунальные услуги зависит от изменения тарифов на электроэнергию, газ и налогообложения.

**Сравнительная таблица по тарифам на коммунальные услуги по населенным пунктам РТ.**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Название района** | **ГВС** | **Водоснабжение** | **Водоотведение** | **Тепловая энергия** | **Утилизация ТБО** |
| **01.01** **2013** | **01.07.****2013** | **01.01.2013** | **01.07.2013** | **01.01.2013** | **01.07.2013** | **01.01.****2013** | **01.07.****2013** | **01.01.****2013** | **01.01.****2014** |
| Азнакаевскийг. Азнакаевопгт.Актюбинский | 103,76100,43 | 104,60100,43 | 32,1225,83 | 32,1227,13 | 14,2529,98 | 14,2529,98 | 1467,391562,73 | 1542,211569,19 | 124,80Вывоз(с чел) = 19,24  | 124,80Вывоз(с чел) = 19,37 |
|  Бавлинский | 145,73 | 145,73 | 27,80 | 27,80 | 16,33 | 16,33 | 1693,72\* | 1883,60\* | 98,05 Вывоз(с чел) = 23,8 | 98,05 Вывоз(с чел) = 26,18 |
| Бугульминский | 126,71 | 126,71 | 27,35 | 27,51 | 13,02 | 13,02 | 1500,67\* | 1598,00\* | 22,80 Вывоз(с чел) = 18,90 | 23,48 Вывоз(с чел) = 19,93 |
| Заинский | 120,05 | 120,05 | 32,44 | 32,44 | 20,52 | 21,52 | 1271,00 | 1304,05 | 43,96 | 52,00 |
| Лениногорский | 110,31 | 110,31 | 23,32 | 23,32 | 21,82 | 21,82 | 1352,06 | 1555,13 | 63,43 | 63,43 |
| Альметьевский | 145,85 | 145,85 | 33,09\* | 33,09 \* | 15,26 | 16,18 | 1610,70\* | 1823,97\* | 32,76Вывоз(с кВм)1.26 | 32,76 Вывоз(с кВм)1.26 |

**Относится ли прибор отопления в квартирах к общедомовому имуществу?**

Пункт 1 ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации гласит: собственникам
помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой
собственности механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное
оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и
обслуживающее более одного помещения. Аналогичным образом согласно п. 1 ст. 290
ГК РФ в состав общего имущества входит механическое, электрическое,
санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры,
обслуживающее более одной квартиры. Такая же норма приведена и в подпункте «д» пункта 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 года №491.

Следовательно, в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).

Четкого перечня общего имущества многоквартирного дома в нормативно-правовых
актах не установлено. Приведен лишь примерный список. Поэтому не исключены споры
по поводу включения в состав общего имущества отдельных объектов. Больше всего споров ведется по вопросу отнесения радиаторов отопления к
общему имуществу в многоквартирном доме. Из приведенных норм следует, что оборудование, находящееся  в многоквартирном доме, может быть отнесено к общему имуществу, если оно обслуживает более одного жилого помещения.

Также, судебная практика по данному вопросу разъясняет, что по смыслу пункта 6 Правил во взаимосвязи с подпунктом «д» пункта 2 и пункта 5 Правил в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления «радиаторы», которые обслуживают более одной квартиры (находятся за пределами квартир на лестничных клетках, в подвалах и т.п.).

Находящиеся в квартирах обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), имеющие отключающие устройства, расположенные на ответвлениях от стояков внутридомовой системы отопления, обслуживают только одну квартиру и могут быть демонтированы собственником.

Таким образом, в случае повреждения (разрыва) радиатора,  имеющего отключающие устройства, расположенного в квартире (нежилом помещении), ответственность несет собственник квартиры (нежилого помещения).

**Почему жители должны оплачивать ОДН и откуда возникает ОДН?**

1 сентября 2012 года вступили в силу Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утверждённые [Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. №354](http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=134513;fld=134;dst=4294967295;rnd=0.09037860069905213;from=130532-0). Новые Правила во многом отменяют предыдущие, поэтому отнестись к ним следует с особым вниманием.

**Общедомовые нужды (ОДН) по холодному (ХВС) и горячему (ГВС) водоснабжению** - шокируют многих жителей г. Азнакаево и п.г.т. Актюбинский. Для многих непонятно откуда берутся дополнительные кубометры в платежной квитанции. Некоторых, строка ОДН просто приводит в шок – за общедомовые нужды нужно платить даже больше, чем мы используем воды у себя в квартире по индивидуальному прибору учета.

В данной статье я постараюсь объяснить, **откуда берется ОДН за воду и что нужно сделать для того чтобы минимизировать и избежать вообще переплаты по данной статье квитанции на оплату ЖКУ.**

Начисление ОДН регламентировано п.40 Правил «Потребитель коммунальных услуг в многоквартирном доме вне зависимости от выбранного способа управления многоквартирным домом в составе платы за коммунальные услуги отдельно вносит плату за коммунальные услуги, предоставленные потребителю в жилом или в нежилом помещении, и плату за коммунальные услуги, предоставленные на общедомовые нужды. При наличии общедомового счетчика разница между объемом, который показал общедомовой прибор учета, и суммой показаний индивидуальных счетчиков и расходов по нормативу в квартирах, не оборудованных приборами учета, распределяется между всеми собственниками помещений пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме. При отсутствии общедомового прибора учета, плата за расход воды на общедомовые нужды начисляется всем собственникам помещений по нормативу независимо от оснащения квартиры индивидуальными приборами учета (также пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме)».

**Расчёт объёма холодной воды на общедомовые нужды п**риходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем холодной воды, предоставленный на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета холодной воды, определяется по формуле 11 Приложения №2 к Правилам:



где:

объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в многоквартирном доме, определенный по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета холодной воды. В случаях, предусмотренных "пунктом 59" Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного "пункта";

объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в u-м нежилом помещении, определенный в соответствии с "пунктом 43" Правил;

объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в v-м жилом помещении (квартире), не оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета;

объем (количество) холодной воды, потребленный за расчетный период в w-м жилом помещении (квартире), оснащенном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, определенный по показаниям такого прибора учета. В случаях, предусмотренных "пунктом 59" Правил, для расчета размера платы за коммунальные услуги используется объем (количество) коммунального ресурса, определенный в соответствии с положениями указанного "пункта";

объем (количество) горячей воды (в случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения)), потребленный за расчетный период в i-м жилом помещении (квартире) или нежилом помещении в многоквартирном доме, определенный в соответствии с "пунктами 42" и "43" Правил;

определенный в соответствии с "пунктом 54" Правил объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения), который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению;

общая площадь i-го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме;

общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Если коротко, то данная формула под общедомовыми нуждами понимает любой перерасход воды по отношению к расчётному потреблению для дома.

**Расчёт объёма горячей воды на общедомовые нужды п**риходящийся на i-е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объем горячей воды, предоставленный на общедомовые нужды в многоквартирном доме, оборудованном коллективным (общедомовым) прибором учета горячей воды, определяется по формуле 13 Приложения №2 к Правилам:



Соответственно, ОДН это - расчётная доля в перерасходах, допущенных домом:

- занижение жильцами показаний индивидуальных приборов учета,

- несанкционированные подключения граждан к внутридомовым инженерным сетям,

- несанкционированное вмешательство в работу индивидуальных приборов учета с использованием всевозможных устройств,

- утечки в стояках, -

- незарегистрированные жильцы и др.

 Начисление за водоотведение производится на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства РФ №354 от 06.05.2011 г.

 Потребители жилых и нежилых помещений вносят плату за объем водоотведение как суммарный объем потребленной холодной и горячей воды.

 Объём водоотведение взаимозависим от потребления воды в целом по показаниям общедомовых приборов учета холодного и горячего водоснабжения.

Также согласно пунктам 44 - 47 Правил объем коммунального ресурса в размере образовавшегося разницы между показанием коллективного (общедомового) приборов учета и суммы объемов коммунального ресурса, предоставленных потребителями всех жилых и нежилых помещениях в многоквартирном доме, **исполнитель обязан распределить между всеми потребителями жилых и нежилых помещений пропорционально размеру общей площади каждого потребителя.**

Хотелось бы подробней остановиться на мерах по снижению расходов по ОДН.

Во-первых, это своевременная передача достоверных показаний индивидуальных приборов учета. Согласно п. 34 Правил № 354 потребитель обязан снимать ежемесячно показания индивидуального прибора учета в период с 23 по 25 число текущего месяца и передавать полученные показания не позднее 26-го числа текущего месяца в расчетный центр посредством телефона или личным посещением ЕРЦ (информация размещена в квитанции), использовать их будут при расчете размера платы за коммунальные услуги именно за тот расчетный период, за который были сняты показания.

В этой связи хотел бы рекомендовать избрать старших по домам, старших по подъездам которые могли бы обеспечить своевременную передачу показаний приборов учета и совместно с ТСЖ и УК осуществляли съем показаний общедомовых приборов учета.

Во-вторых, это своевременная поверка или замена индивидуальных приборов учета вышедших из строя или с истекшим сроком эксплуатации. Неисправный прибор учета и прибор учета с истекшим сроком эксплуатации ведет к предоставлению недостоверных данных и при начислении данные такого прибора во внимание не принимаются. В случае если у вашего прибора учета истек срок поверки либо он не исправен, плата за коммунальные услуги будет начислена по нормативам в соответствии с п.п.59,60 Правил. Для того чтобы начисления производились вновь по приборам учета необходимо провести поверку прибора учета или установить новый прибор учета и ввести его в эксплуатацию. Перерасчет платы в этом случае производиться не будет, расчёт по приборам учета начнётся с даты ввода прибора учета в эксплуатацию.

В-третьих, это пресечение несанкционированных подключений граждан к внутридомовым инженерным сетям и несанкционированных вмешательств в работу индивидуальных приборов учета с использованием всевозможных устройств (магниты, струбцины и пр.). Описанные выше граждане занимаются банальным воровством, они обворовывают своих соседей. В связи с этим, если вам стала известна информация о том, что какой-то жилец незаконно врезался в линию подачи воды или с помощью всевозможных устройств блокирует работу индивидуальных приборов учета, что влечет искажение показаний прибора учета, необходимо сообщить об этом в свое ТСЖ, Управляющую компанию или МУП «Департамент ЖКХ и благоустройства Азнакаевского муниципального района РТ». По предоставленным данным будет проведена проверка и составлен акт. Показания такого прибора учета при расчетах за коммунальную услугу приниматься не будут и будет произведен перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения - по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния прибора учета, составленном исполнителем с привлечением соответствующей ресурсоснабжающей организации, до даты устранения такого вмешательства. Если дату осуществления несанкционированного подключения или вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу, в котором выявлено несанкционированное подключение или вмешательство в работу прибора учета (п. 62 Правил).

В-четвертых, это выявление фактов занижения показаний индивидуальных приборов учета гражданами.

В-пятых, это доведение до обслуживающей организации (ТСЖ, УК) информации о квартирах в которых никто не зарегистрирован, а проживают незарегистрированные граждане. В таких квартирах, как правило, нет прибора учета и в соответствии с Правилами начисление за ХВС и ГВС не производится, то есть нулевой показатель, а вода проживающими гражданами используется в необходимых им объемах. По предоставленным данным также будет проведена проверка и составлен акт, а начисление будет произведено по нормативам от количества проживающих.

Изучив проблему образования ОДН по коммунальным платежам, руководители города и района, ТСЖ, Управляющие компании, ресурсоснабжающие организации активно работают с населением, проводят выездные проверки и встречи, объясняют все нововведения.

 На общем собрании проводится разъяснение по начислению за коммунальные услуги и ОДН, анализ по проведенному контрольному съему показаний поквартирных счетчиков, озвучивается количество квартир с явными выявленными нарушениями и меры принятые по выявленным нарушениям во время обхода квартир при контрольном съеме показаний поквартирных счетчиков.

Для снижения величины ОДН Управляющие организации и правлениям ТСЖ ведут конкретную работу по предотвращению потерь воды, выявлению жителей, которые искажают показания счетчиков, проживают без регистрации, которые занимаются хищением воды.

 В домах проводится единовременный съем показаний индивидуальных приборов учета со старшими по дому и подъездов совместно с ТСЖ. В домах, где проводится единовременный съем показаний индивидуальных приборов учета с участием самих собственников, есть явное уменьшение ОДН.

 Ежемесячно в средствах массовой информации опубликовываются статьи с разъяснениями по начислениям за коммунальные услуги и ОДН, о проводимых работах управляющими организациями и правлениями ТСЖ по предотвращению потерь воды в жилых домах и о причинах влияющих на возникновение высоких ОДН.

Также, информация с разъяснениями по начислениям за коммунальные услуги и ОДН печатается на оборотной стороне счет - квитанции.

Такие проверки по многоквартирным домам г. Азнакаево и п.г.т. Актюбинский будут проводиться регулярно и в случае выявления фактов описанных ранее будут приниматься меры в соответствии с нормами действующего законодательства.

В заключении хотелось отметить, что новые правила явно прогрессивней старых и сколько платить за коммунальные услуги во многом зависит от нас самих жителей, от их совести и честности. Только при совместной работе ТСЖ с собственниками многоквартирных домов, можно быстрее добиться снижения перерасходов по ОДН.

**Как производится начисление за коммунальные услуги при выявлении хищения коммунальных услуг жителями в квартире?**

Все расчеты и начисления за коммунальные услуги производятся на основании Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации №354 от 06.05.2011 года.

Согласно подпункту б) пункта 34 Правил потребитель обязан при обнаружении неисправностей, повреждений индивидуального (квартирного) прибора учета, нарушения целостности их пломб немедленно сообщать об этом в аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или в иную службу, указанную исполнителем.

Согласно пункту 35 Правил потребитель не вправе:

подпункт г) - самовольно нарушать пломбы на приборах учета и в местах их подключения (крепления), демонтировать приборы учета и осуществлять несанкционированное вмешательство в работу указанных приборов учета;

подпункт е) - несанкционированно подключать оборудование потребителя к внутридомовым инженерным сетям или в обход приборов учета, вносить изменения во внутридомовые инженерные системы.

Далее, согласно пункту 62 Правил при обнаружении исполнителем факта несанкционированного вмешательства в работу индивидуального (квартирного) прибора учета, расположенного в жилом помещении потребителя, повлекшего искажение показаний такого прибора учета, исполнитель обязан прекратить использование показаний такого прибора учета при расчета за коммунальную услугу и произвести перерасчет размера платы за коммунальную услугу для потребителя исходя из объемов коммунального ресурса, рассчитанных как произведение мощности имеющегося ресурсопотребляющего оборудования (для водоснабжения и водоотведения – по пропускной способности трубы) и его круглосуточной работы за период начиная с даты несанкционированного вмешательства в работу прибора учета, указанной в акте проверки состояния приборов учета, составленном исполнителем до даты устранения такого вмешательства.

Если дату осуществления несанкционированного вмешательства в работу прибора учета установить невозможно, то доначисление должно быть произведено начиная с даты проведения исполнителем предыдущей проверки, но не более чем за 6 месяцев, предшествующих месяцу в котором выявлено несанкционированное вмешательство в работу прибора учета.

Также, если житель при обнаружении повреждении индивидуального прибора учета и нарушения целостности пломб своевременно не сообщил управляющей организации ТСЖ, начисление производить согласно пункту 62 Правил.

**Как делается перерасчет за ЖКУ при временном не проживании в квартире?**

 Согласно пункт 5 части 2 статьи 153 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги у собственника жилого помещения возникает с момента возникновения права собственности на жилое помещение.

 На основании пункта 1 части 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за содержание и ремонт жилого помещения, включающую в себя плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

 Также, согласно статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственник помещения в многоквартирном доме **обязан** нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

 На основании пункта 11 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации не использование собственниками, нанимателем помещений не является основанием не внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги. При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке, утвержденном Правительством Российской Федерации.

 Порядок перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, в соответствии со статьей 8 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354 следующий:

1. При временном отсутствии потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд осуществляется перерасчет платы за холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и газоснабжение.

2.  Перерасчет размера платы за коммунальные услуги холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение осуществляется при отсутствии в жилом помещении индивидуальных приборов учета по соответствующим видам коммунальных услуг.

3. Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.

4.   Перерасчет размеры платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления от потребителя о перерасчете размеры платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя. Результаты перерасчета размера платы отражаются в платежном документе.

5.  Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия с места его постоянного жительства и день прибытия на это место.

6. Перерасчет размера платы за водоотведение осуществляется в случае перерасчета размера платы за холодное водоснабжение и (или) горячее водоснабжение.

7. Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начало периода временного отсутствия, не предоставил документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или предоставленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере в соответствии настоящими Правилами и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и (или) не полного внесения платы за коммунальные услуги.

 **Как начисляется отопление, если в жилом доме нет общедомового прибора учета отопления?**

С 01 сентября 2013 года произошли изменения, касающиеся начислений по отоплению в домах, не оборудованных приборами учета тепла, а именно установились новые правила по начислению платежей за отопление с новыми нормативами. В летний период, а именно начиная с мая месяца по август месяц включительно, начисление платежа за отопление не производится в домах, где не установлены тепловые счетчики в связи с техническими характеристиками дома и отсутствием экономической целесообразности по установке прибора учета. Расчет начисления за отопление производится по 1/8, то есть нормативное количество теплоэнергии, рассчитанное на отопительный период, делится на 8 месяцев с 01 сентября по 30 апреля, 4 месяца (май, июнь, июль, август) оплата за отопление не начисляется. Ранее нормативное количество теплоэнергии делилось на 12 месяцев.

Платежи за отопление производятся только за отопительный период из расчета 0,02814 Гкал/кв.м в месяц жилой площади квартиры согласно приказу Минстроя РТ №132/о от 21 августа 2012 г.

Данный норматив потребления коммунальной услуги по отоплению жилых помещений установлен для МКД с централизованными системами теплоснабжения до 1999 года постройки. В основном это двухэтажные дома, построенные до 1999 г.

Вышеназванные изменения не привели к увеличению годовой оплаты за отопление в виду того, что начисление за отопление производится только за 8 месяцев отопительного периода.

**Почему в квартирах пропадает тяга в вентиляционном канале или появляется обратная тяга?**

Согласно **СНиП 2.08.01-89** и **п. 4.7. СанПиН 2.1.2.2645010** естественная вентиляция жилых помещений должна осуществляться путем притока воздуха через форточки, фрамуги.

 В связи с этим, принимая решение по установке окон со стеклопакетами, необходимо учесть некоторые особенности влияния современных герметичных окон на условия вентиляции жилых помещений. Если отсутствует приток воздуха в помещении, то ухудшается и отток загрязненного воздуха.

 Квартира должна быть проветрена не менее трех раз в день, или в окнах должны быть установлены приточные клапаны, приточные системы или приточно-вытяжные системы.

 При установке пластиковых окон со стеклопакетами, гражданам рекомендуется требовать у **производителя полный пакет необходимых сертификатов как на изделие так и на работу, соответствующую ГОСТу**.

 В квартирах устанавливают герметичные пластиковые окна, тем самым нарушается естественный приток воздуха. По проекту жилого дома, для обеспечения работы вентиляции и дымохода, необходимо периодически открывать форточки окон для притока воздуха, так как расчет системы вентиляции с естественным побуждением выполнен для открытого режима.

Рекомендуем жителям, согласно  **СНиП 2.08.01-89** и **п. 4.7. СанПиН 2.1.2.2645010** для притока воздуха на герметичных стеклопакетах установить регулируемое приточное устройство.

**СНиП 2.08.01-89**

## ОТОПЛЕНИЕ, ВЕНТИЛЯЦИЯ И КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА

**3.2\*.** В жилых зданиях следует предусматривать вентиляцию с естественным побуждением, проектируемые согласно [СНиП 2.04.05-91](http://www.docload.ru/Basesdoc/2/2004/index.htm)\*. Расчетные параметры воздуха и кратность воздухообмена в помещениях следует принимать в соответствии с обязательным [приложением 4](http://www.docload.ru/Basesdoc/1/1909/index.htm#i425265).

**3.4.** Для помещений с нормируемой вытяжкой компенсацию удаляемого воздуха следует предусматривать как за счет поступления наружного, так и за счет перетекания воздуха из других помещений данной квартиры.

**Какая территория относится к придомовой территории и кто должен производить уборку придомовой территории?**

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда зарегистрированы в Минюсте и обязательны для исполнения, как собственниками помещений, так и управляющими организациями. Придомовой или прилегающей территорией являются исключительно земельные участки, находящиеся в общей долевой собственности жилого дома, в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка многоквартирного жилого дома земельный участок, находящийся в общей долевой собственности.

В состав придомовой территории входят следующие элементы: участки земли под жилым домом, отмостка, все тротуары и проезды, а также социально важные составляющие данной территории, к которым можно отнести озелененные территории, автостоянки, площадки хозяйственного предназначения, игровые площадки и т.д.

В свою очередь, границы таких территорий определяются на местном уровне правилами благоустройства, а все управляющие компании и ТСЖ обязаны выполнять предписания данного документа.

Правило внешнего благоустройства и соблюдения чистоты и порядка в городе Азнакаево, утвержденное решением Азнакаевского городского Совета Республики Татарстан от 19.05.2006 года №28-6 в редакции от 23.08.2013 года №99-30 гласит:

2.2.3. Уборка улиц, площадей, тротуаров, тротуарных газонов и приствольных кругов, дворов, скверов с прилегающими к ним территориями, рынка, свободных земельных участков производится промышленными предприятиями, организациями, учреждениями, домовладельцами, арендаторами и застройщиками, в ведении которых они находятся.

2.2.4. Предприятия, учреждения и организации, а также индивидуальные владельцы жилых домов не должны допускать загрязнения прилегающей территории в длину - в пределах границ их участка, в ширину - до середины улицы, площади, переулка, проезда, а при односторонней застройке - в пределах, устанавливаемых Исполнительными комитетами.

 2.2.4.1. Границу прилегающих территорий определить:

- на улицах с двухсторонней застройкой по длине занимаемого участка, по ширине - до оси проезжей части улицы;

- на улицах с односторонней застройкой по длине занимаемого участка, а по ширине - на всю ширину улицы, включая противоположный тротуар и 10 метров за тротуаром;

- на дорогах, подходах и подъездных путях к промышленным организациям, а также к жилым микрорайонам, карьерам, гаражам, складам и земельным участкам - по всей длине дороги, включая 10-метровую зеленую зону;

- на строительных площадках - территория не менее 15 метров от ограждения стройки по всему периметру;

- для некапитальных объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания населения - в радиусе не менее 10 метров;

          - к домам индивидуальной  жилой застройки территорий по всей ширине лицевой стороны домовладения до проезжей части, но не более  5 метров.

2.2.5. Утвердить ответственными за содержание в чистоте объектов и соблюдение санитарного порядка:

а) на участке многоквартирных домов, прилегающих к ним тротуаров и газонов - товарищества собственников жилья, управляющие компании города Азнакаево.

б) на участках предприятий, учреждений, организаций - руководителей предприятий, учреждений, организаций, учебных заведений;

в) на территории домов, принадлежащих гражданам на праве личной собственности - владельцев домов;

г) на улицах, площадях, на территории скверов, газонов и других зеленых зон - руководителей учреждений, в ведении которых находятся зеленые зоны города Азнакаево;

 ж) на территориях, отведенных под застройку - руководители предприятий, организаций, граждане, которым отведены эти земельные участки;

з) на территориях, прилегающих к павильонам, киоскам, ларькам на расстоянии не менее 5 метров - руководителей предприятий торговли и общепита независимо от форм собственности;

л) ответственность за удаление отходов, санитарное содержание площадок, мусоросборников и прилегающих к ним участков - товарищества собственников жилья, управляющие компании города Азнакаево;

м) за содержание урн для мусора несут ответственность организации, предприятия и учреждения, осуществляющие уборку;

н) контроль за санитарным состоянием территории города обеспечивает руководитель Исполнительного комитета города Азнакаево.

В соответствии со ст. 138, 161 Жилищного кодекса РФ  управляющие организации ТСЖ обязаны обеспечить выполнение требований  действующего законодательства и устава товарищества. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание  общего имущества  в многоквартирном доме и представлять законные интересы собственников помещений многоквартирном доме, в том числе в отношениях с третьими лицами.

 Согласно главы 2 Санитарных норм, правил и гигиенических нормативов «Гигиенические требования к содержанию территорий населенных пунктов» и Правил норм технической эксплуатации жилищного фонда - уборка придомовой территории включает в себя ежедневное подметание отмостки по периметру жилого дома, мусорной стоянки, проходы к подъездам, внутриквартальная зеленая зона, уборка подвального и чердачного помещения, своевременная уборка снега и сколка льда в проходах в подъезды, хозяйственные площадки в местах установки контейнеров для сбора бытовых отходов, обработка их песком или смесью песка с солью, сгребание и откидывание снега (в зимний период),
очистка от снега кровли, козырьков, а также скол сосулек (в зимний период), уборка всей территории объекта (в т.ч. газонов и клумб) от мусора и листьев, стрижка травы и декоративных кустарников на газонах объекта вручную или с помощью машин и приспособлений (в летний период), очистка и санитарная обработка урн, наблюдение за исправностью и сохранностью всего наружного оборудования, имущества (ограждений, лестниц, карнизов, водосточных труб, урн, вывесок, указателей и т.д.), за сохранностью зеленых насаждений и их ограждений.

 Собственники заключили договор на уборку придомовой территории с управляющими организациями ТСЖ следовательно, управляющие организации **обязаны** производить уборку придомовой территории согласно Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда № 170 от 27.09.2003 года.

 В тоже время, согласно статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники помещений в многоквартирном доме **обязаны**  нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

**Как на придомовой территории можно сделать парковочную стоянку?**

Согласно статьи 36 Жилищного кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежат **на праве общей долевой собственности** 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, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающие более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящиеся 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 и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке (далее – общее имущество в многоквартирном доме).

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

В соответствии статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме является органом управления многоквартирным домом, и все вопросы решаются общим собранием собственников помещений многоквартирного дома.

Вопрос устройства парковочной стоянки для машин относится к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

На основании пункта 2 статьи 45 Жилищного кодекса Российской Федерации внеочередное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме может быть созвано по инициативе любого из данных собственников жилого дома. То есть собственник данного дома имеете право провести общее собрание по решению данного вопроса Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. Количество голосов, которым обладает каждый собственник помещения в многоквартирном доме на общем собрании собственников помещений в данном доме, пропорционально его доле в праве общей собственности на общее имущество в данном доме.

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений многоквартирном доме может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (путем проведения заочного голосования).

После предоставления протокола общего собрания инициатором, согласно статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации, управляющие организации ТСЖ может производить работы по устройству парковочных стоянок для машин.

**Как предоставляется услуга отопления?**

Предоставление коммунальных услуг по отоплению осуществляется круглосуточно в течение отопительного периода. В акте учета тепловой энергии фиксируется средняя температура теплоносителя подающего и обратного трубопровода за каждые сутки. Показания общедомовых приборов учета ежемесячно снимаются за период с 21 числа прошедшего месяца по 20 число настоящего месяца.

 Начисление за теплоснабжение производится на основании акта учета тепловой энергии между управляющими организациями ТСЖ и обслуживающими организациями ООО «КПК- Сервис», ООО «Инженерные сети» и постановления №354 от 06.05.2011 года «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

 Подача тепла производится согласно температурному графику.

Соответственно, температурный график наружного воздуха влияет на фактическое потребление Гкал в целом по дому. Ко всему этому хотим довести до Вашего сведения, что температура в самой отопительной системе поддерживается согласно среднесуточной температуре наружного воздуха и регулируется температурным графиком, согласованный на весь отопительный период с Исполнительным комитетом района и города Азнакаево. Необходимо принимать во внимание именно среднесуточное значение, поскольку в ночное время температура наружного воздуха намного ниже, чем дневное. При наличии ветровой нагрузки при расчете графика температуры воды в подающем трубопроводе следует вводить поправку, учитывающую влияние ветра на тепловые потери здания согласно «Справочника по наладке и эксплуатации водяных тепловых сетей». С учетом этой поправки температура теплоносителя в подающем трубопроводе должна повышаться.

 На основании вышеизложенного, можно сделать следующий вывод, что жители многоквартирных домов получают фактическую плату за фактический потребленный ресурс, в данном случае тепловая энергия.