

Школа грамотного потребителя

Лекция 1 -Введение в курс

Что такое ЖКХ?

Жилищно-коммунальное хозяйство – сложная система, основанная на имущественных отношениях. Она включает в себя комплекс различных субъектов и инфраструктурных элементов, создающих благоприятные и комфортные условия проживания собственников и нанимателей жилья в многоквартирных домах.

В сфере ЖКХ потребитель получает **два вида услуг**:

- жилищные услуги;
- коммунальные услуги;

Жилищные услуги включают в себя все, что необходимо для надлежащего содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. К жилищным услугам, к примеру, относятся:

- содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме;
- санитарное содержание общего имущества (услуги дворника на придомовой территории, услуги по уборке подъездов, их дезинсекции и дератизации, услуги по прочистке мусоропроводов);
- услуги по управлению общим имуществом и общими денежными средствами (организация на доме рекламных конструкций, распоряжение общедомовыми деньгами по решению общего собрания собственников, претензионно-исковая работа с должниками).

!!! Конкретный перечень жилищных услуг согласовывается собственниками и управляющей организацией в договоре. Плата за них утверждается также по соглашению сторон (ч. 7 ст. 156 ЖК РФ).

К коммунальным услугам (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ) относятся:

- холодное и горячее водоснабжение,
- водоотведение,
- отопление,
- электроснабжение,
- газоснабжение.

!!! Конкретный перечень коммунальных услуг, предоставляемых жильцам многоквартирного дома определяется в зависимости от степени благоустройства многоквартирного дома.

Основные субъекты сферы ЖКХ: кто за что отвечает?

Собственник помещения в многоквартирном доме - лицо, имеющее в собственности жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме, а также обладающее долей в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в МКД.

!!! Это главный субъект сферы ЖКХ. На обеспечение его потребности в благоприятных условиях проживания и направлена деятельность всех остальных субъектов рассматриваемой сферы.

Управляющая организация – это организация, осуществляющая предоставление услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, услуг по управлению им, а также осуществляющая предоставление коммунальных услуг лицам, пользующимся помещениями в многоквартирном доме.

!!! Управляющая организация может функционировать как обслуживающая организация, в том случае, если она не предоставляет коммунальные услуги, а занимается исключительно управлением, содержанием и ремонтом общего имущества.

Ресурсоснабжающая организация – организация или индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов (в т.ч. отведение сточных бытовых вод) (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354).

!!! Ресурсоснабжающая организация всегда несет ответственность за предоставление коммунальных ресурсов до границы фундамента многоквартирного дома.

А в том случае, если многоквартирный дом находится под непосредственным управлением собственников помещений или ими принято соответствующее решение на общем собрании, осуществляет предоставление коммунальной услуги в жилые и нежилые помещения до конечного потребителя.

В Ставропольском крае крупными ресурсоснабжающими организациями являются ГУП СК «Крайтеплоэнерго», ГУП СК «Ставрополькоммунэлектро», ГУП СК «Ставрополькрайводоканал».

Товарищество собственников жилья – это некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления общим имуществом, осуществления деятельности по его содержанию и ремонту и деятельности направленной на предоставление коммунальных услуг лицам пользующимся помещениями в данном доме (ч. 1 ст. 135 Жилищного кодекса РФ).

Исполнитель коммунальных услуг – организация или индивидуальный предприниматель, которые предоставляют потребителю коммунальные услуги (п. 2 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. постановлением Правительства РФ от 06.05.2011г. №354).

!!! Исполнителем коммунальных услуг может быть:

- управляющая организация;
- ТСЖ;
- в отдельных случаях – ресурсоснабжающая организация.

Органы государственной власти Российской Федерации и органы государственной власти субъекта РФ, т.е. Ставропольского края. Их компетенция в жилищной сфере прописана в статьях 12 и 13 Жилищного кодекса РФ.

!!! Главным надзорным органом в сфере ЖКХ в Ставропольском крае является Управление Ставропольского края по строительному и жилищному надзору. Его деятельность направлена на предупреждение, выявление и пресечение нарушений установленных в соответствии с законодательством требований к предоставлению жилищных и коммунальных услуг (*ст. 20 Жилищного кодекса РФ*).

Адрес: 355035, г. Ставрополь, ул. Мира, 337
Телефон доверия: (8652) 95-54-75
«Горячая линия»: (8652) 94-17-06
www.ugzhi.stavkray.ru

Региональная тарифная комиссия (РТК) – еще один государственный орган, о существовании которого должен знать каждый грамотный собственник жилья.

!!! РТК утверждает тарифы на коммунальные услуги в Ставропольском крае, то есть регламентирует стоимости коммунального ресурса за единицу потребления по следующим направлениям:

- электроснабжение
- газоснабжение
- теплоснабжение
- водоснабжение и водоотведение
- утилизация твердых бытовых отходов (ТБО)
- транспорт и социальная сфера
- лекарственные препараты

Адрес: 355035, г. Ставрополь, ул. Мира, 337
Телефон: (8652) 24-34-39
Факс: (8652) 24-34-53
www.tarif26.ru

На федеральном уровне за тарифную политику отвечает **Федеральная служба по тарифам (ФСТ)**. Это орган государственной власти, устанавливающий предельные индексы роста тарифов на коммунальные услуги.

Органы местного самоуправления (ОМС) также являются субъектами сферы ЖКХ. Их полномочия в данной сфере закреплены в ст. 14 Жилищного кодекса РФ. Кроме того, органы местного самоуправления обладают полномочиями по осуществлению муниципального жилищного контроля, то есть деятельности по организации и проведению проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных в отношении муниципального жилищного фонда федеральными законами и законами субъектов РФ в области жилищных отношений, а также муниципальными правовыми актами (*ч. 1.1. ст. 20 Жилищного кодекса РФ*).

Что такое собственность? Особенности права собственности в многоквартирном доме.

Любое имущество имеет своего **собственника** и своего **пользователя**. Зачастую и тем, и другим является одно и то же лицо, например, когда человек купил квартиру в многоквартирном доме и в ней же проживает. Иногда собственник и пользователь не совпадают в одном лице (когда квартиру купил один, а проживает в ней другой, либо когда квартира находится в государственной или муниципальной собственности, а гражданин проживает в ней по договору социального найма).

В жилищных правоотношениях большое значение имеет понимание значения слова «собственник». Многие права и обязанности, закрепленные в Жилищном кодексе РФ, так или иначе, связаны с данным термином, и все, что касается управления многоквартирным домом, содержания общего имущества, оплаты коммунальных услуг зависит от того, кто является собственником помещения в многоквартирном доме.

Итак, если мы обратимся к Толковому словарю Ожегова, то сможем увидеть, что значение слова «собственник» определено следующим образом: «Собственник - Владелец имущества». Однако в правовом понимании собственник - это не только владелец имущества, это более широкое понятие.

!!! Собственником жилого помещения является лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ (ч.1 ст. 209 Гражданского кодекса РФ, ст. 30 Жилищного кодекса РФ). Таким образом, собственник жилого помещения обладает им, вправе извлекать из него полезные свойства (например, получать доходы от сдачи внаем), используя при этом его по личному усмотрению, а также определять судьбу жилья (продавать, дарить, завещать, распоряжаться иным образом).

При этом нужно понимать, что жилье или нежилая недвижимость в многоквартирном доме не находится обособлено, а расположена смежно с жилыми и нежилыми помещениями других жильцов, поэтому распоряжение собственником принадлежащим ему помещением не должно нарушать законные права и интересы соседей (ч. 4 ст. 30 Жилищного кодекса РФ).

В многоквартирном доме лицо, приобретая право собственности на жилое или нежилое помещение, приобретает также долю в праве общей собственности на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме (ст. 36 Жилищного кодекса РФ). А вместе с правом на данное имущество в силу ч. 3 ст. 30 Жилищного кодекса РФ к нему переходит обязанность по его содержанию. Поэтому очень важно разобраться с тем, что входит в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Состав общего имущества в многоквартирном доме.

К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится (ч. 1 ст. 36 Жилищного кодекса РФ):

1. помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе

- межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);
2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;
 3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;
 4. земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

Перечень общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме закреплен также в п. 2-9 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 г. № 491

Рассмотрим данный перечень более детально.

Лестничные площадки, лестницы отнесены законодателем к общему имуществу, поскольку они предназначены для прохода всех собственников к своим квартирам.

Лифт также относится к общему имуществу, предназначен для обслуживания более чем одного помещения в многоквартирном доме. Место, где размещается лифт, именуется **лифтовой шахтой**, под которой понимается некоторое вертикальное пространство. К числу иных шахт, являющихся общим имуществом, могут быть отнесены **вентиляционные шахты**.

Технический этаж – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Подвал относится к общему имуществу, только если в нем фактически расположено соответствующее оборудование; если его нет, то подвал к общему имуществу не относится.

К помещениям, не принадлежащим отдельным собственникам и предназначенным для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, относятся, например, колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы и иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам.

Крыша — это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Следует отметить, что не все конструкции дома являются общим имуществом. Можно выделить два основных признака признания конструкций общим имуществом:

- конструкции обслуживают более одного помещения;
- конструкции являются ограждающими.

Ограждающие конструкции — строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:

- ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции — конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений. Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака — они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме. К данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;
- сеть газопровода со всеми устройствами;
- сеть канализации со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;
- подъемники.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого

отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов, патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из 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, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

!!! Отдельно следует сказать о том, что в состав общего имущества собственников многоквартирного дома должна включаться система централизованного отопления.

Особое внимание данный вопрос заслужил в связи с тем, что недобросовестные исполнители коммунальных услуг иногда указывают собственникам на необходимость замены радиаторных батарей, находящихся в аварийном состоянии за свой счет. При этом ссылаются такие горе-исполнители коммунальных услуг на единичные судебные акты, принятые таким образом, что их можно очень неоднозначно истолковать. Например, Решение Верховного суда РФ от 22 сентября 2009 года по делу № ГКПИ09-725, а также Определение Верховного Суда РФ от 24 ноября 2009 № КАС09-547, которыми установлено, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры. Позицию, поданную таким образом указанными судебными инстанциями достаточно сложно правильно истолковать, не принимая во внимание непосредственного законодательно и нормативного

регулирования данного вопроса, и этим пользуются недобросовестные управляющие компании и ТСЖ.

!!! Поэтому собственникам всегда нужно помнить следующее.

Собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (*п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ*)

Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации (ч. 3 ст. 39 Жилищного Кодекса РФ). Во исполнение указанного положения закона Правительство Российской Федерации в постановлении от 13 августа 2006 г. N 491 приняло Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с п. 6 указанных правил в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 сентября 2007 г. N 16273-СК/07 также указывает на то, что в соответствии с пунктом 6 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Исходя из изложенного, обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

!!! Уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции (ч. 3 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ).

Таким образом, чтобы радиатор перестал относиться к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома необходимо, чтобы конкретный собственник в своей квартире произвел реконструкцию системы отопления посредством установки отсекающих вентилей перед батареями.

В свете законодательного понимания данного вопроса становится понятна и позиция вышеуказанных судебных инстанций. Ее следует понимать таким образом, что если нет отсекающих вентилей перед батареями, то данный нагревательный элемент является собой одно целое со всей системой отопления и соответственно служит для транзита тепловой энергии к другим квартирам и потому является общим имуществом, т.к. обслуживает более 1 квартиры.

!!! Поэтому исполнитель коммунальных услуг должен следить за состоянием системы отопления, в том числе нагревательных элементов и в случае их аварийного состояния принимать меры к замене за счет общедомовых средств, собранных на текущий или капитальный ремонт.

К общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме относится также **земельный участок**, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах.

Элементы озеленения — это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.).

Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты - дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

!!! Не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Например, трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом и существовали до формирования земельного участка.

Спасибо за внимание!