**Права и обязанности физических лиц, требования, предъявляемые к собственникам жилых домов, собственникам помещений в многоквартирных**

**домах, лицам ответственным за содержание многоквартирных домов**

**ИНФОРМАЦИЯ**  
**по исполнению Федерального закона № 261 от 23.11.2009 г. о правах и обязанностях физических лиц, о требованиях, предъявляемых к собственникам жилых домов, собственниками помещений в многоквартирных домах, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов, и об иных требованиях указанного выше Федерального закона.**

**Обязательна ли установка приборов учёта энергоресурсов?**  
Да, обязательна. Согласно закону расчёты за энергетические ресурсы, включая воду, должны осуществляться на основании данных об их количественном значении, определенных при помощи приборов учёта.

**В какие сроки необходимо установить приборы учета энергоресурсов?**  
Федеральным законом от 23.11.2009 № 261-ФЗ на собственников помещений в многоквартирных домах и собственников жилых домов возложена обязанность по установке приборов учета энергоресурсов.  
В соответствии с Федеральным законом (в ред. от 18.07.2011) от 23.11.2009 № 261-ФЗ до 1 июля 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить установку приборов учета воды, тепловой энергии, электрической энергии, а природного газа – в срок до 1 января 2015 года.  
С 1 января 2012 г. вводимые в эксплуатацию и реконструируемые многоквартирные жилые дома должны оснащаться индивидуальными теплосчётчиками в квартирах. С момента принятия закона не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений без оснащения их приборами учёта энергоресурсов и воды.

**Кто должен оплачивать установку приборов учёта?**  
Закон обязывает собственников зданий, строений, сооружений, жилых, дачных или садовых домов, помещений в многоквартирных домах нести расходы на установку приборов учёта.  
Если собственник не в состоянии оплатить прибор учёта и его установку сразу, организация-поставщик энергоресурсов обязана предоставить рассрочку по платежам со сроком до 5 лет. Процент за такой кредит устанавливается по действующей на момент заключения договора об установке приборов учёта ставке рефинансирования Центробанка РФ.  
Установка коллективных приборов учета осуществляется за счет средств собственников помещений в многоквартирном доме.

**Нужно ли собственникам помещений многоквартирного дома собирать общее собрание для принятия решения об установке приборов учёта?**  
Да, нужно. Прежде чем приступать к организации в доме учёта тепла, необходимо коллективное решение собственников, принятое большинством голосов на общем собрании. Поскольку будущий узел учёта станет общедомовой собственностью, оплата оборудования и работ целиком или частично (в случае участия в федеральных, областных или муниципальных программах) распределяется между всеми собственниками квартир.  
Задача управляющей компании или правления ТСЖ, ЖСК – донести информацию до собственников, что установка приборов учёта необходима согласно закону об энергосбережении и отказ от установки грозит принудительными мерами по установке приборов учёта со стороны энергоснабжающей организации и разбирательством в суде. УК или правление ТСЖ, ЖСК должны предложить собственникам варианты: перечень компаний, с которыми имеется возможность заключить договор на установку приборов учёта энергоресурсов и их предложения по стоимости работ и качеству предлагаемого оборудования.

**Какую выгоду получит потребитель при установке прибора учета?**  
Установка прибора учета направлена, прежде всего, к переходу на оплату за фактическую величину потребленного ресурса, определяемого по показаниям прибора учета.  
В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденными постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 № 307, на примере многоквартирного дома, в помещениях которого отсутствуют коллективные приборы учета, и наличии общих и индивидуальных приборов учета энергоресурсов можно отметить следующее. В случае, если величина норматива потребления коммунальной услуги меньше фактической величины потребления ресурса, измеренного по показаниям прибора учета, то при установке прибора учета размер платы, вследствие возросшего фактического потребления ресурса, увеличится, а если норматив был высокий – то граждане соответственно будут платить меньше.  
Если в доме установлен коллективный прибор учета, то размер платы за коммунальную услугу (холодное водоснабжение, горячее водоснабжение, газоснабжение и электроснабжение) для граждан, установивших индивидуальный приборы учета, будет зависеть от отношения объема коммунального ресурса, определенного по показаниям коллективного прибора учета, к сумме объема ресурса, измеренного индивидуальными приборами учета, и объема ресурса, определенного исходя из норматива потребления коммунальной услуги.  
Вышеуказанные Правила предоставления коммунальных услуг гражданам утратят силу в связи с принятием постановления Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 со дня вступления в силу Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов.

**Есть ли исключения из требований по установке приборов учета?**  
На основании ч. 1 ст. 13 Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ требования в части организации учета используемых энергетических ресурсов не распространяются на ветхие, аварийные объекты, объекты, подлежащие сносу или капитальному ремонту до 1 января 2013 года, а также объекты, мощность потребления электрической энергии которых составляет менее чем пять киловатт (в отношении организации учета используемой электрической энергии) или максимальный объем потребления тепловой энергии которых составляет менее чем две десятых гигакалории в час (в отношении организации учета используемой тепловой энергии).

**Кто имеет право устанавливать приборы учёта энергоресурсов?**  
Приборы учёта имеют право устанавливать организации-поставщики энергоресурсов и специализированные организации. Данные организации должны иметь профильных специалистов необходимого уровня квалификации, деятельность по установке приборов учёта должна быть прописана в уставных документах организации, организация должна быть членом СРО в строительстве и иметь выданное СРО свидетельство о допуске к данному конкретному виду работ.  
Поставщики энергоресурсов не только имеют право, а обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.  
До 1 июля 2010 г. энергоснабжающие организации должны были предоставить собственникам помещений в многоквартирных домах, лицам, ответственным за содержание многоквартирных домов и лицам, представляющим интересы собственников, предложения об оснащении приборами учёта используемых энергоресурсов.

**Кто участвует в оформлении акта ввода индивидуального прибора учета в эксплуатацию? Имеет ли право исполнитель коммунальной услуги требовать деньги за пломбирование и последующее обслуживание счетчиков?**  
После установки индивидуального прибора учета потребитель должен направить заявление исполнителю коммунальной услуги (управляющая организация, товарищество собственников жилья, а при непосредственном управлении – ресурсоснабжающая организация) о согласовании установки прибора учета и внесении необходимых изменений в договор на поставку ресурса.  
После подачи заявления представитель исполнителя коммунальной услуги, организация, установившая прибор учета, и потребитель оформляют акт ввода прибора учета в эксплуатацию.  
В целях исключения случаев бесконтрольного демонтажа прибора учета производится пломбирование установки прибора учета. По желанию потребитель вправе заключить договор о техническом обслуживании прибора учета. Техническое обслуживание прибора учета может включать работы по прочистке фильтров, проверке сохранности пломб, осмотру состояния и визуальному контролю работы счетчиков.

**Какую ответственность несут собственники за отказ от установки приборов учёта?**  
Если до 1 июля 2012 г. т до 1 января 2015 г. (см. выше) в ответ на предложения по установке приборов учёта от поставщика энергоресурсов потребитель не установит счётчик, то энергоснабжающая организация вправе принудительно его установить, и взыскать по суду с потребителя все расходы по установке плюс судебные издержки.  
Ресурсоснабжающие организации не вправе отказать обратившимся к ним лицам в заключении договора, регулирующего условия установки, замены и (или) эксплуатации приборов учёта используемых ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют. Цена такого договора определяется соглашением сторон. Порядок заключения и существенные условия такого договора утверждены приказом Министерства энергетики Российской Федерации от 07.04.2010 № 149.

**Предусмотрены ли штрафные санкции за не соблюдение обязанностей по установке приборов учёта энергоресурсов?**  
Да, предусмотрены. Законом об энергосбережении (статья 37) внесены поправки в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях (КоАП).  
Несоблюдение требований законодательства об установке приборов учёта (стадии проектирования, реконструкции, капитального ремонта, строительства) – штраф на должностных лиц от 20 до 30 тыс. руб., на организацию от 500 до 600 тыс. руб.  
Несоблюдение требований к поставщикам энергоресурсов по предложению установки приборов учёта собственникам жилых домов, дачных, садовых домов и их представителям. Штраф на должностных лиц от 20 до 30 тыс. руб., на юрлиц от 100 до 150 тыс. руб.  
Необоснованный отказ или уклонение организации, на которую возложена обязанность по установке, замене, эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов, от заключения соответствующего договора и (или) от его исполнения, а равно нарушение установленного порядка его заключения, либо несоблюдение установленных для нее в качестве обязательных требований об установке, замене, эксплуатации приборов учёта используемых энергетических ресурсов – штраф на должностных лиц от 20 до 30 тыс. рублей; на ИП – от 20 до 30 тыс. руб.; на юридических лиц – от 50 до 100 тыс. руб.  
Несоблюдение требований об оснащении жилого дома приборами учёта лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов – штраф на ответственное лицо от 10 до 15 тыс. руб., на юрлиц от 20 до 30 тыс. руб.  
Несоблюдение требований об оснащении нежилых зданий, строений, сооружений приборами учёта лицами, ответственными за их содержание – штраф на должностных лиц от 10 до 15 тыс. руб., на ИП от 25 до 35 тыс. руб., на юрлиц от 100 до 150 тыс. руб.

**Кто осуществляет техническое обслуживание и ремонт приборов учёта?**  
Собственник обязан обеспечить эксплуатацию приборов учёта в соответствии с техническими требованиями на прибор. Таким образом, у владельца узла учёта должен быть заключен договор на техническое обслуживание приборов учёта с обслуживающей организацией (например, это может быть организация по установке приборов учёта, энергоснабжающая организация, управляющая компания).  
Работы по ремонту приборов учёта выполняются на предприятиях-изготовителях приборов или специализированном ремонтном предприятии в соответствии с утвержденным технологическим процессом. После ремонта прибора учёта необходимо провести внеочередную поверку.

**Кто осуществляет и оплачивает поверку приборов учёта?**  
В обязанности собственника входит обеспечение достоверности показаний приборов учёта, в частности, их своевременная метрологическая поверка, т.е. поверка оплачивается из собственных средств собственника.  
Метрологическое обеспечение достоверности показаний приборов учёта заключается в периодической их поверке в специализированной организации (например, в лаборатории регионального центра стандартизации и метрологии или в организации, имеющей в своем распоряжении соответствующие испытательные лаборатории).  
На основании постановления правительства РФ от 20.04.10 № 250, начиная с 2012 г. поверка средств измерений количества электроэнергии, расхода холодной и горячей воды и газа, должна осуществляться только аккредитованными государственными региональными центрами метрологии. Поскольку в устройство узла учёта тепловой энергии входит и расходомер, то это требование будет относиться и к коммерческому учёту тепловой энергии.  
Суть метрологической поверки заключается в испытаниях прибора учёта на более точном оборудовании.  
Периодичность поверки указана в паспорте на прибор учёта. Межповерочный интервал (МПИ) приборов учёта тепловой энергии и счётчика горячей воды, как правило, составляет 4 года, а счётчика холодной воды – 6 лет.

**Каковы последствия эксплуатации непроверенных приборов?**  
Эксплуатация непроверенного прибора учёта запрещается и расценивается поставщиком энергоресурса как отсутствие прибора учёта со всеми вытекающими для потребителя последствиями. Непосредственно на время проведения поверки разрешается оплата услуг по усреднённому расходу.

**Какие приборы учёта энергии можно применять?**  
Следует устанавливать только те приборы учёта, которые включены в государственный реестр средств измерений и допущенные к применению на территории Российской Федерации.  
Однако даже включение прибора в Госреестр не гарантирует его качества. Поэтому необходимо вводить систему качества в теплоснабжении, помогающую теплоснабжающим и теплопотребляющим организациям применять передовой опыт, прогрессивное оборудование и новые технологические решения в области коммерческого учёта тепловой энергии.  
Кроме того, правилами пользования электрической, тепловой энергии, воды и газа установлены требования к классу точности применяемых приборов учёта не ниже установленного порога. Класс точности – это возможная погрешность прибора учёта в диапазоне измерений, выраженная в процентах. Чем больше число, обозначающее класс точности, тем ниже точность прибора.

**ПАМЯТКА СОБСТВЕННИКАМ ЖИЛЬЯ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ**

**Согласно Конституции РФ**

         Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами

         Право частной собственности охраняется законом.

         Один из видов частной собственности – собственность на жилое помещение.

    Право собственности на жилое помещение может возникать по-разному: в результате приватизации, в порядке наследования или дарения, по договорам купли-продажи, мены и др. право собственности бессрочно.

**Что такое общее имущество в многоквартирном доме. Кто может им распоряжаться?**

 Вместе с другими жильцами вашего дома вы являетесь собственниками:

- лестничных площадок и пролетов;

- лестниц;

- лифтов и лифтовых шахт;

- коридоров;

- чердаков;

- подвалов;

- крыш;

- технических помещений, если таковые есть в вашем доме.

Кроме того, вам и вашим соседям принадлежит земля, на которой стоит ваш дом, и территория, прилегающая к дому. На ней могут быть газоны, деревья и цветы, дорожки, скамейки, детская площадка. Также может стоять ограждение по периметру территории. И все это тоже ваша собственность.

**Кто управляет многоквартирным домом и вашим общим имуществом?**

 В первую очередь, вы сами как владельцы своих жилых помещений и совладельцы общедомового имущества. Вы сам без каких-либо посредников, можете заключить договор, например, с клининговой компанией, чтобы ее сотрудники подметали у вас во дворе и следили за чистотой в подъезде, или с предприятием, которое занимается вывозом бытовых отходов. Такой способ управления называется *непосредственным*, и в нем, как и в других, есть свои достоинства и недостатки. К первым можно отнести, например, предельную прозрачность хозяйствования: вы сами, без всяких посредников, имеете дело с поставщиками ресурсов и услуг. Но в таком случае жильцам необходимо быть готовыми к тому, что именно им, а никому другому, придется изучать рынок, находить лучшие предложения по цене и качеству, заключать разные договоры и осуществлять контроль. Очевидно, что такая форма управления больше подходит для небольших домов на несколько квартир.

Но, как мы уже сказали, это не единственный способ управления многоквартирным домом. Закон предусматривает еще два.

Существует такая форма, как ***ТСЖ (товарищество собственников жилья)****и****ЖСК (жилищно-строительный кооператив)*.** Жильцы дома выбирают своих представителей в правление, наделяя его хозяйственно-распорядительными полномочиями. Эти доверенные лица получают за свою работу вознаграждение по договору, который вы с ними заключаете. Удобство в том, что при создании ТСЖ и ЖСК владельцы жилья заключают договор только с правлением жилтоварищества или кооператива, а его члены уже сами будут договариваться с организациями, обеспечивающими вас необходимыми ресурсами и оказывающими необходимые услуги.

Третий вариант - доверить ***управление общим имуществом силами управляющей компании (УК)****.*Это внешняя организация, которую собственники нанимают для управления имуществом и обслуживания дома. На сегодня это самый распространенный в Челябинской области способ управления. Важно знать, что если работа УК вас и ваших соседей не устраивает, то вы солидарно можете отказаться от ее услуг, а заодно рассмотреть вопрос, подходит ли вам вообще такая форма управления и не пора ли создать ТСЖ.

ВАЖНО! Решение о том, как будет управляться ваш дом и кому доверить это управление, жильцы принимают только на общем собрании жильцов. Правом инициировать собрание в любое время вы обладаете как собственник жилого помещения.

Кстати, если у вас в доме больше четырех квартир, то закон предписывает избрать еще и совет многоквартирного дома. В дальнейшем он будет представлять интересы всех жильцов, например, в отношениях с управляющей организацией или с местными властями.

**Зачем нужен совет многоквартирного дома, и чем конкретно он должен заниматься?**

 Совет представляет интересы всех жильцов вашего дома. От их имени он:

- общается с управляющей компанией, органами надзора, районной администрацией и другими официальными структурами;

-  контролирует вопросы управления домом и общим имуществом жильцов, обращая особое внимание на то, чтобы управляющие организации вовремя и качественно выполняли свои обязанности;

- созывает общее собрание собственников дома и обеспечивает выполнение решений, принятых жильцами.

На общем собрании жильцов вы можете сами установить срок работы Совета, но он должен быть не меньше двух лет.

**Жилищно-коммунальные услуги: за что мы платим?**

 Получая каждый месяц квитанцию «за квартиру», вы должны четко понимать, что платите:

1) по коммунальным счетам

2) за жилое помещение.

***Коммунальные платежи*** – это плата за холодную и горячую воду (ХВС и ГВС), канализацию, отопление (ТС), электричество и газ. Тарифы на коммунальные услуги устанавливает орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации в лице Единого тарифного органа и органы местного самоуправления.

***Платежи за жилое помещение*** – это плата за содержание, обслуживание, текущий и капитальный ремонт общего имущества жильцов. Также в эту сумму входит оплата труда сотрудников УК или правления ТСЖ и ЖСК, которым вы доверили управление вашим многоквартирным домом.

 Самостоятельно жильцы на общем собрании определяют:

- какие конкретно услуги и в каком объеме они готовы потреблять и оплачивать;

- какие конкретно работы по содержанию дома в чистоте и порядке необходимы.

ВАЖНО! Правительство РФ установило минимальный перечень необходимых услуг. Это связано с соображениями элементарной безопасности эксплуатации многоквартирных домов и находящихся в них жилых помещений.

Таким образом, на общем собрании вы можете сами решить, какую сумму ваш дом готов потратить на ремонт, уборку и другие работы. Впрочем, вы всегда можете доверить это решение правлению жилтоварищества или вашей управляющей компании. В этом случае не исключено, что мнения не совпадут.

**Как можно повлиять на размер коммунальных платежей?**

 Размер коммунальных платежей напрямую зависит от того, сколько вы потребляете холодной и горячей воды, электроэнергии, газа, тепла и т.д.

То есть, если у вас в квартире установлены соответствующие счетчики, то вы можете существенно сэкономить на коммунальные ресурсах. Если  приборов учета у вас нет, то придется ежемесячно платить определенную сумму, которая рассчитывается по нормативу и не зависит от того, сколько, например, воды вы использовали в этом месяце.

Многие не знают, что экономить можно и на общедомовом потреблении ресурсов. Для этого нужно также поставить специальные общедомовые счетчики. Можно уменьшить и плату за свет, если установить оборудование, экономящее энергию.

**10 способов сэкономить на услугах ЖКХ**

1. Вы можете установить специальные счётчики для горячей воды, начинающие считать показания только тогда, когда температура воды достигает той, которая соответствует нормативу именно горячей, не учитывая холодную и теплую. Установив такой счётчик, вы будите экономить внушительную сумму.

2. Стоимость  электроэнергии днем дороже, чем ночью (с 23.00 до 7.00). Поэтому советуем вам при установке счетчика, выбрать такой, который учитывает время суток при потреблении электричества и тарифицирует раздельно день и ночь.

3. Если вы надолго уезжаете (на дачу, в отпуск или командировку), на этом тоже можно сэкономить. Сразу после возвращения в течение месяца нужно предоставь в ТСЖ или УК справку о проживании на дачном участке с печатью садоводческого товарищества, командировочное удостоверение или путевку. Тогда, если в квартире не установлены счетчики, плата за газ, горячую и холодную воду взимается с учетом каждого отсутствовавшего члена семьи.

***Документы, которые могут от вас потребовать для перерасчета:***

*- копии проездных билетов при указанных в них данных о заявителе;*

*- копии счетов за проживание в месте временного пребывания (гостиница, общежитие и др.);*

*- справку о временной регистрации гражданина, выданной органами внутренних дел по месту его пребывания;*

*- справку охранной службы, осуществляющей охрану жилья во время отсутствия хозяина;*

*- справку о прохождении лечения в стационаре лечебного учреждения;*

*- справку о пребывании детей в летних лагерях отдыха и копию путевки в лагерь отдыха;*

*- прочие документы, подтверждающие отсутствие гражданина в указанный период.*

4. Значительно экономит электричество установка энергосберегающих ламп. Даже самые недорогие из них дают ощутимую выгоду, особенно в квартирах с большой площадью.

5. Необходимо узнать о возможных льготах Вашей семьи. Например, инвалидам и семьям, имеющим детей-инвалидов в возрасте до 18 лет, предоставляется скидка в размере 50% на оплату коммунальных услуг (отопления, водоснабжения, канализации, горячего водоснабжения, электроэнергии, газа). Также льготы предоставляются ветеранам, гражданам подвергшимся воздействию радиации вследствие катастроф и так далее.

6. Не стоит пренебрегать  старыми проверенными методами. Напомним их:

– утепление фундаментов зданий, чердаков, крыш, подвалов;

– ремонт входных дверей подъездов;

– утепление или замена окон, дверей на энергосберегающие;

– заделывание утеплителями межпанельных швов;

– установка доводчиков на входных дверях;

– устройство утепленных тамбуров (карманов) в подъездах.

Все эти методы позволят значительно снизить потребление электроэнергии в зимнее время и уменьшить расходы на тепло. Так что инициируйте проведение таких мероприятий на общем собрании жильцов.

7. Очень важно вовремя осуществлять периодическую проверку приборов учета (счетчиков). Называется эта процедура метрологическая поверка. Она позволяет установить исправность прибора и точность его показаний. От этого зависит ваша экономия при оплате услуг ЖКХ и длительный срок эксплуатации приборов учёта.

Сроки поверки счетчиков можно посмотреть в технических характеристиках и паспортах приборов, прилагающихся к прибору. Строгое соблюдение сроков поверки позволяет использовать приборы учёта максимально эффективно и долго. В противном случае экономии не будет.

8. Для экономии электроэнергии стоит избавиться от «прожорливых» старых бытовых приборов.  Стоит устанавливать бытовую технику класса «А», которая потребляет намного меньше энергии. Например, старый обогреватель потребляет в 2-4 раз больше электричества, чем современные устройства.  При больших первоначальных затратах выйдет экономия в будущем.

9. Установка электронагревателя существенно снизит расходы на горячую воду. Накопительный электронагреватель объемом 70-100 литров позволит весь день пользоваться горячей водой. Сам нагрев воды лучше производить вечером и ночью, так как стоимость электроэнергии в это время значительно ниже.

10. Наконец, никто не отменял главное правило экономии – это рачительное использование ресурсов:

- больше готовьте на газовой или электрической плите (микроволновка и электрочайники потребляют много энергии);

- не оставляйте включенным свет без надобности;

- если принимать душ, то расход воды будет меньше, чем при приеме ванны;

- утеплите оконные и дверные проемы, замените деревянные окна на пластиковые;

- позаботьтесь о содержании входных дверей в исправном и закрытом состоянии;

- установите за радиаторами отопления теплоотражающие экраны;

- всегда плотно закрывайте кран;

- при выборе смесителей отдавайте предпочтение рычаговым;

- почините или замените неисправную сантехнику. Протекающий унитаз-это почти 72000 литров в год напрасно потраченной воды. Потери в деньгах –  около 2000 рублей в год;

- закрывайте кран, когда чистите зубы;

- при мытье посуды не держите кран постоянно открытым. Очищать и мыть тарелки можно при закрытом кране, а под проточной водой лишь споласкивать;

- не мойте овощи и фрукты под проточной водой, воспользуйтесь, например, миской;

- не размораживайте продукты под струей воды.

Надеемся, что наши советы помогут вам!