

Справочник для населения

ВСЕ О ЖКХ 2018

Дополнения, штрафы, способы не платить или платить меньше

- Все о капитальном ремонте и его стоимости
- Цены на коммунальные услуги и их качество
- Экономим на лечении и образовании, оформляем льготы
- Готовые образцы заявлений и документов



**Издательство АСТ
Москва**

УДК 342.4
ББК 67.400.1
Б 43

Все права защищены.

Ни одна часть данного издания не может быть воспроизведена или использована в какой-либо форме, включая электронную, фотокопирование, магнитную запись или какие-либо иные способы хранения и воспроизведения информации, без предварительного письменного разрешения правообладателя.

Б 43 **Белановский А., Шевченко С.** Все о ЖКХ 2018. Дополнения, штрафы, способы не платить или платить меньше / сост. А. Белановский, С. Шевченко. – Москва: Издательство АСТ, 2018. – 224 с. (Справочник для населения).

ISBN 978-5-17-983296-6

Ежегодный рост цен на коммунальные услуги – электричество, воду, газ и тепло – побуждают нас постоянно отслеживать изменения в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

Какие счета оплачивать обязательно?

Как отстаивать свои права собственника?

Что можно требовать от управляющей компании?

Все эти, и другие вопросы и ответы собраны в одной книге!

Только актуальная и полезная информация понятным языком!

УДК 342.4
ББК 67.400.1

ISBN 978-5-17-983296-6

© Белановский А., Шевченко С., составление
© ООО «Книжкин Дом», оригинал-макет
© ООО «Издательство АСТ»

ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОЕ ХОЗЯЙСТВО

Законодательные основы взаимодействия с государственными структурами по вопросам ЖКХ

Все общение с государственными органами строится на положениях законодательства. Поэтому, вступая в переписку с любой инстанцией, необходимо изучить нормативные акты, которые регламентируют ваши права и свободы и заставляют чиновников делать то, что вам нужно.

Что же это за нормативные акты?

I. Конституция Российской Федерации.

Это – самый главный закон страны. Фундамент, на котором строится все остальное законодательство. Конституция имеет верховенство над другими законами и подзаконными актами.

Имейте дома Конституцию Российской Федерации. И не просто имейте, но и прочитайте. Это маленькая тонкая книжечка, которая стоит копейки, но несет в себе огромную пользу.

На какие статьи Конституции нужно обратить внимание.

Статья 2 Конституции РФ.

Человек, его права и свободы являются высшей ценностью. Признание, соблюдение и защита прав и свобод человека и гражданина – обязанность государства.

Очень важная статья, можно сказать, базовая. Помните, что не ваша обязанность как гражданина доказывать свои права и свободы, это обязанность государства. Если вы заявляете о нарушении ваших прав и ссылаетесь на статью 2 Конституции в суде или в другой инстанции, это очень бодрит чиновников, и они активно начинают шевелиться.

Статья 17 Конституции РФ.

Осуществление прав и свобод человека и гражданина не должно нарушать права и свободы других лиц.

Об этом очень часто забывают. Например, жильцы верхнего этажа поставили решетку на дверь, ведущую на крышу, и, кроме них, ключа ни у кого нет. В случае повреждения коммуникаций, когда нужно срочно попасть на крышу, вы понимаете, что ваши права ограничены. Хотя вы имеете точно такое же право пользоваться крышей, как и жильцы верхнего этажа.

Статья 18 Конституции РФ.

Права и свободы человека и гражданина являются непосредственно действующими. Они определяют смысл, содержание и применение законов, деятельность законодательной и исполнительной власти, местного самоуправления и обеспечиваются правосудием.

Согласно этой статье, все инстанции занимаются только правами и свободами человека. Всем тем, что не является правами и свободами, они занимаются опосредованно.

Как это выглядит на практике. Если вы написали в инстанцию, но не написали, какие ваши права и свободы нарушаются, то чиновники могут вашим вопросом толком и не заниматься. Поэтому при обращении обязательно указывайте, что нарушены ваши права и какие именно.

Статья 19 Конституции РФ.

1. Все равны перед законом и судом.

2. Государство гарантирует равенство прав и свобод человека и гражданина независимо от пола, расы, национальности, языка, происхождения, имущественного и должностного положения, места жительства, отношения к религии, убеждений, принадлежности к общественным объединениям, а также других обстоятельств. Запрещаются любые формы ограничения прав граждан по признакам социальной, расовой, национальной, языковой или религиозной принадлежности.

Статья двоякая. В Конституции прописано, что все равны, но существуют законодательные акты, которые закрепляют отдельный порядок привлечения к ответственности некоторых категорий граждан, например, депутатов, прокуроров и т. д. На каком основании – непонятно. Они - точно такие же люди, как вы. Они слуги народа, они живут на налоги граждан, но, тем не менее, для них особый порядок привлечения к ответственности.

Статья 29, часть 4 Конституции РФ.

Каждый имеет право свободно искать, получать, передавать, производить и распространять информацию любым законным способом. Перечень сведений, составляющих государственную тайну, определяется федеральным законом.

Все, что не является государственной тайной, вы можете свободно изучать, передавать и распространять. Когда вы запрашиваете какую-то информацию в государственных органах, то ссылайтесь в том числе и на эту статью.

Статья 31 Конституции РФ.

Граждане Российской Федерации имеют право собираться мирно, без оружия, проводить собрания, митинги и демонстрации, шествия и пикетирование.

Если у вас ТСЖ или вы решаете какие-то общедомовые или квартирные вопросы, то вы можете спокойно, без флагов, лозунгов и транспарантов, собраться во дворе и все обсудить. Даже если для этого вам нужно собрать очень большое количество людей, вы имеете на это законное право. Главное – чтобы ваше собрание было мирным.

Статья 33 Конституции РФ.

Граждане Российской Федерации имеют право обращаться лично, а также направлять индивидуальные и коллективные обращения в государственные органы и органы местного самоуправления.

Это двоякая статья. С одной стороны, в России действует заявительная форма права. То есть для того, чтобы ваши требования исполнялись, о них нужно заявить. В принципе, это логично. Вы заявляете о своих правах – они

исполняются или хотя бы принимаются к рассмотрению. Если вы о них не заявляете и продолжаете терпеть, то, во-первых, об этом никто никогда не узнает, а во-вторых, их никто никогда не исполнит.

Существует юридическое понятие – конклюдентные действия (от латинского *conclude* – совершать, заключать). Это такая форма взаимоотношений: если вы что-то по умолчанию делаете и продолжаете делать, значит, вы с этим по умолчанию согласны. Подобное правило действует и в банках, и в ЖКХ. Если вы не заявляете о том, что с чем-то не согласны, если вы продолжаете молча оплачивать все, что вам присылают, если вы безропотно исполняете те требования, которые вам предъявляют, то вы совершаете так называемые конклюдентные действия, то есть демонстрируете свое согласие.

Таким образом, чтобы вступить с кем-то во взаимоотношения и начать действовать на основании договора, письменный договор заключать не обязательно. Сам факт того, что вы со своей стороны выполняете какое-то действие, например, оплачиваете квитанцию за капитальный ремонт, означает, вы с этим согласны. Пассивное поведение, отсутствие заявления – это знак согласия. Не согласны – заявляйте.

Как это выглядит применительно к 33 статье Конституции. Если человеку положена какая-то субсидия или пенсия, он вынужден ходить по разным инстанциям, собирать справки, стоять в очередях, ругаться с мелкими чиновниками или что-то у них просить. Сейчас это происходит именно так. Хотя кто-то, например, по состоянию здоровья физически не может никуда прийти, но он обязан это сделать. Потому что у нас заявительная форма права, и человек должен заявить о своих правах, чтобы они исполнялись.

Но при этом все государственные органы между собой связаны: пенсионный фонд, фонд социального страхования и т. д. И когда человек уходит на пенсию, пенсионный фонд об этом знает. Поэтому человеку самому ходить по инстанциям и собирать какие-то справки – нелогично и

неправильно. Но, поскольку у нас заявительная форма права, без этого никак. С одной стороны, это хорошо: вы заявили – для вас исполнили. С другой стороны, нехорошо, что нужно куда-то ходить и что-то просить.

Статья 40 Конституции РФ.

Каждый имеет право на жилище, никто не может быть произвольно лишен жилища. Органы государственной власти и органы местного самоуправления поощряют жилищное строительство, создают условия для осуществления права на жилище.

В этой статье скрыт очень важный момент. По нему постоянно возникает путаница, поэтому нужно обратить на него особое внимание. Есть такое понятие, как жилище. На самом деле в разных законодательных актах, кодексах, законах, той же Конституции, можно встретить три различных понятия: жилище, жилье и жилое помещение.

Жилое помещение – это просто отдельное изолированное помещение для проживания, например, квартира.

Жилище – это особое сооружение или помещение, предназначенное для проживания людей. Это может быть дом, квартира или комната со вспомогательной площадью: кухней, коридором, ванной и т. д. А также разные дополнительные объекты жилого дома: лифты, инженерное оборудование, лестницы, чердаки, подвалы и т. д. Таким образом, в жилище входит жилое помещение плюс то, что необходимо для жизни, в том числе и околodomовое имущество: трансформаторные будки, газоны и т. п.

Жилье – это место, где человек живет. При этом он даже не обязательно собственник этого помещения. Если человек живет на съемной квартире, то для него это и будет жилье в данный момент времени.

Так получилось, что в законодательстве термина «жилище» нет, он встречается только в Конституции, но он есть в юридических словарях. В Жилищном кодексе РФ термин «жилище» также упоминается в первых статьях, а потом речь в нем идет только о жилом помещении. По сути, это

подмена понятий, случайная или специальная. Поэтому возникает вопрос: что же такое квартира – жилое помещение или все же жилище? Так вот, **квартира – все-таки жилое помещение**. Чтобы она стала жилищем, к этой квартире надо добавить земельный участок, на котором стоит весь дом, газоны, детские площадки, все то, что необходимо для обеспечения жизнедеятельности.

Зачем об этом так подробно говорить? Если вы будете писать запрос о каком-либо жилище, например, просьбу поставить в очередь на жилище, то будьте готовы к тому, что чиновники вам будут отвечать про все, что угодно, про жилое помещение, про жилье, но только не про жилище. Может быть, они сами не понимают разницы, может быть, они делают это осознанно.

Когда гражданам предоставляют социальное жилье, то им предоставляют жилое помещение, а не жилище.

Статья 41 Конституции РФ.

Каждый имеет право на охрану здоровья и медицинскую помощь. Медицинская помощь в государственных и муниципальных учреждениях здравоохранения оказывается гражданам бесплатно за счет средств соответствующего бюджета, страховых взносов, других поступлений.

Очень важная статья, основополагающая для решения социальных вопросов, но и в вопросах ЖКХ она очень часто применяется, потому что в ней прописана ответственность должностных лиц. А именно в **пункте 3**:

Соккрытие должностными лицами фактов и обстоятельств, создающих угрозу для жизни и здоровья людей, влечет за собой ответственность в соответствии с федеральным законом.

Если человек живет в квартире в ужасных условиях, например, его дом в аварийном состоянии, на стенах плесень, в углах грибок, в подвале грызуны, в подъезде тараканы, все это – угроза жизни и здоровью. Чиновник, который допустил подобное, попадает под ответственность в соответствии со статьей 41 Конституции.

Статья 42 Конституции РФ.

Каждый имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением.

Если рядом с вашим домом протекает река, в которую регулярно сливают отходы с близлежащих заводов, или расположена площадка для сбора бытового мусора, по которой бегают крысы, или в подъезде притон наркоманов, а по лестничным площадкам разбросаны шприцы – все это нарушение статьи 42 Конституции. Сюда же относится качество воды. Если у вас из крана течет ржавая вода, это тоже влияет на здоровье. Вы знаете, что человек на 80% состоим из воды.

Статья 46 Конституции РФ.

1. Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод.

2. Решения и действия (или бездействие) органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений и должностных лиц могут быть обжалованы в суде.

Суд – крайняя инстанция, туда не стоит ломиться со старта. До суда должен быть пройден довольно длительный путь. Большинство вопросов, 70-80%, можно решить в досудебном порядке путем грамотной переписки. В суд есть смысл идти только тогда, когда досудебные методы решения вопроса исчерпаны.

Бояться суда не стоит. И дело в суде запросто можно выиграть, если для этого есть основания и если к нему хорошо подготовиться. Потому что, если у вас есть все шансы выиграть дело, но вы плохо подготовились, велика вероятность, что другая сторона вас обойдет. Готовиться надо тщательно, продумывать веские аргументы, искать запасные варианты.

У вас, как гражданина страны, есть большие шансы выиграть суд даже у власти. Это реальная практика, если не

пускать дело на самотек. Если дело дошло до суда, нужно обязательно вести видеозапись, аудиозапись, подавать ходатайство о трансляции, приглашать с собой представителей. Чем большую огласку вы дадите процессу, чем больше людей поставите в курс дела (очень эффективно привлечение СМИ), тем больше шансов, что правда в итоге окажется на вашей стороне.

Это важно, потому что сейчас суды выделяют слишком мало времени на рассмотрение каждого отдельного дела: пять-десять, максимум пятнадцать минут. И судьи бывают некомпетентны; не всегда, но подобное встречается. Еще хуже, если они коррумпированы, такое тоже бывает. И это нужно понимать. Поэтому, чем больше будет огласка, тем больше шансов, что на судебное решение не повлияет коррупция и что судья подойдет к изучению вашего вопроса максимально объективно.

Важно понимать, что судов боятся не только граждане, но и разные инстанции. Потому что они должны платить госпошлину, а лишних денег ни у кого нет. И когда государственные органы грозятся подать на вас в суд, знайте, что на самом деле они этого не хотят и постараются до этого не доводить. Тем более, если они будут подавать на вас в суд, к делу будут приобщены те документы, которые вы им направляли. Документы, которые вы будете направлять, составлены очень грамотно, на основании законов, поэтому будут играть вам на руку. Они это понимают, поэтому в суд спешить не будут.

II. Федеральный Закон РФ от 2.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан РФ»

с изменениями и дополнениями

от 29 июня, 27 июля 2010 г., 7 мая, 2 июля 2013 г.,
24 ноября 2014 г., 3 ноября 2015 г.

Случается, что вы обращаетесь к какому-нибудь чиновнику по вопросам ЖКХ, а он делает вид, что это не в его компетенции, и посылает решать проблему со своим ТСЖ или управляющей компанией. В этом случае вы не пугаетесь

и не идете, куда вас послали, а достаете блокнотик или телефон и записываете ФИО и должность игнорирующего ваши требования чиновника, пишете заявление об отказе принять у вас документы и отдаете его в канцелярию. Хотя, вряд ли вы дойдете до канцелярии, так как этот метод волшебным образом действует на госслужащих, и они моментально становятся невероятно исполнительными.

Если кто-то не принимает у вас документы и при этом еще куда-то посылает, немедленно пишете заявление в свободной форме: «Я, ФИО, обратился по такому-то вопросу к такому-то сотруднику (указать ФИО и должность сотрудника). Документы у меня не приняли, чем нарушили Закон № 59. Прошу применить меры к данному сотруднику и принять мои документы». При этом помним статью 33 Конституции: если вы не заявите о попрании своих прав, этим людям ничего не будет, они так и будут продолжать сидеть и ничего не делать.

И еще помните, вы пишете заявления не с целью наказать нерадивого чиновника, а с целью дать ход своему делу. Если вам нужно отдать какой-то документ на рассмотрение, если у вас есть вопросы или запросы, то подобное средство воздействия на чиновников нужно применять очень активно.

Главный принцип общения с чиновниками любого уровня – вести все общение в письменном виде. Это - основополагающее правило, которому нужно следовать неукоснительно. Более того, любые беседы с представителями государственных структур рекомендуется записывать, благо, почти во всех современных телефонах есть диктофоны. Вы, как физическое лицо, имеете право вести любую аудио- или видеозапись, которая непосредственно вас касается, для этого вам не требуется специальное разрешение.

Если запись вам нужна в качестве доказательства в суде, вы обязаны уведомить чиновников, что разговор записывается. Особенно это касается видеозаписи. В противном случае даже уведомлять никого вы не должны, просто включайте диктофон и записывайте. Это не обязательно, но в какой-то момент может вам очень помочь.

Статья 4.

Федеральным законом от 27 июля 2010 г. N 227-ФЗ в пункт 1 статьи 4 настоящего Федерального закона внесены изменения, **вступившие в силу** с 1 января 2011 г.

Согласно этой статье, существуют разные виды обращений.

1) *обращение гражданина (далее – обращение) – направленные в государственный орган, орган местного самоуправления или должностному лицу в письменной форме или в форме электронного документа предложение, заявление или жалоба, а также устное обращение гражданина в государственный орган, орган местного самоуправления;*

2) *предложение – рекомендация гражданина по совершенствованию законов и иных нормативных правовых актов, деятельности государственных органов и органов местного самоуправления, развитию общественных отношений, улучшению социально-экономической и иных сфер деятельности государства и общества;*

3) *заявление – просьба гражданина о содействии в реализации его конституционных прав и свобод или конституционных прав и свобод других лиц, либо сообщение о нарушении законов и иных нормативных правовых актов, недостатках в работе государственных органов, органов местного самоуправления и должностных лиц, либо критика деятельности указанных органов и должностных лиц;*

4) *жалоба – просьба гражданина о восстановлении или защите его нарушенных прав, свобод или законных интересов либо прав, свобод или законных интересов других лиц.*

Обратите внимание, что по закону обращение может быть даже в устной форме. В теории – может, на практике – так поступать не рекомендуется.

Основные документы, с которыми вы можете обращаться в органы государственной власти – это предложения, заявления и жалобы. Все эти формы обращений разные, важно их не путать. Хотя чиновники в этих терминах пута-

ются регулярно. Может, сознательно, может, несознательно, но довольно часто вводят граждан в заблуждение. Например, человек пишет жалобу, что его права нарушили, он просит их восстановить, а чиновники принимают этот документ как заявление. Это неправильно, и такого быть не должно.

Если вы куда-то отправили обращение, а вас вызвали в эту инстанцию, что называется, «для выяснения», не нужно переживать и трястись. Даже если вы написали в прокуратуру и вас пригласили туда на беседу. Бояться не надо, ничего страшного там нет. Вы пришли восстанавливать свои права, это абсолютно нормально. Вас вызвали для того, чтобы кое-что уточнить, разобраться с вашим вопросом по существу и быстрее его решить, а не для того, чтобы вас запугать или объяснить, что вы не правы. Так что смело идите и ничего не бойтесь.

Если вы не хотите отвечать на какой-то вопрос, который может вас компрометировать, просто ссылайтесь на статью 51 Конституции, которая гласит, что никто не обязан свидетельствовать против себя, своего супруга и близких родственников, круг которых определяется федеральным законом. Поэтому запомните: вы не обязаны отвечать на все вопросы подряд. На что считаете нужным отвечать, отвечайте, на что не считаете нужным отвечать, не отвечайте. И не надо переживать по этому поводу.

В прокуратуру, как и в суд, не нужно бежать сразу. Но, если вы обратились с запросом в свою УК, а она в ответ направила вам отписку, потом на новый запрос вторую и третью, это однозначно нарушение 59 закона, потому что все органы обязаны отвечать четко и по существу, и в этом случае вы можете обращаться в прокуратуру. Прокуратура очень быстро заставит вашу УК работать.

Сроки рассмотрения обращений

По закону это 30 дней. Но тут возможны два варианта. Первый – вы лично приносите заявление в государственный орган, в который обращаетесь, и регистрируете его в

канцелярии. Обязательно приносите письмо в двух экземплярах: на одном экземпляре вам поставят входящий номер и дату, а второй экземпляр оставят себе. Свой экземпляр, с входящим номером и датой, обязательно храните. С этой даты у госорганов есть максимум 30 дней, чтобы дать вам ответ.

Второй – вы направляете запрос почтой. Такой запрос обязательно нужно отправлять ценным письмом с уведомлением и описью вложений (в одном конверте может быть несколько заявлений, если они направляются в одну структуру). На почте вам подскажут, как это сделать. Вы не заклеиваете конверт, пишете опись от руки. Сотрудник почты все проверяет, удостоверяет опись своей подписью и почтовой печатью и отправляет адресату. Вам выдадут номер почтового отправления, по которому на сайте Почты России вы сможете отслеживать, дошло письмо или нет. С момента его фактического получения у чиновников есть 30 дней на ответ. Прикиньте, сколько письмо шло адресату, чтобы примерно столько же времени приплюсовать к 30 дням на то, чтобы оно успело дойти обратно, и посчитать, когда вам ждать ответ.

Если вы серьезно займетесь перепиской с государственными органами, заведите тетрадку, блокнотик или файл на компьютере и ведите записи, кому какое письмо направлено. Например, письмо, исходящий № 1 от 11.06.2015 «О запросе информации от УК», письмо № 2 о том-то, письмо № 3 о том-то. Потому что, если вы активно будете отстаивать свои права, что хорошо и правильно, и, главное, результативно, таких писем может быть много, и, чтобы в них не путаться, нумеруйте их.

Управление многоквартирными домами

В России существует более 160 федеральных органов власти. Какие-то из них непосредственно обеспечивают работу многоквартирных домов, но большинство занимаются контролем и проверками. Это санитарные, пожарные, эко-

логические и прочие ведомства. И во все эти органы вы имеете право обращаться. В первую очередь необходимо обращаться именно в те организации, которые управляют вашим многоквартирным домом.

Статья 161 Жилищного кодекса РФ предписывает собственникам помещений выбрать один из трех способов управления многоквартирным домом. Куда в первую очередь направлять запросы, зависит от того, какой способ вы выбрали.

Непосредственное управление многоквартирным домом

Это самый старый способ управления, он применим только для тех домов, в которых не больше 16 квартир. Как правило, это либо старые дома, либо дома в маленьких городах или поселках. Собственники жилья напрямую заключают договора с ресурсоснабжающими организациями. Поставщики коммунальных услуг поставляют ресурсы до определенных границ дома и ответственность они несут непосредственно перед собственниками жилья.

Это наиболее эффективный способ управления, так как собственники сами заключают договора с ресурсными компаниями и сами контролируют их исполнение. Любые последствия ими же и будут устраняться. По сути, люди полностью берут ответственность в свои руки. Кто, как не собственник жилья, заинтересован в том, чтобы в доме было все в порядке.

Этот способ позволяет значительно снизить расходы на коммунальные платежи. Во-первых, маленький дом технически проще обслужить. Во-вторых, нет дополнительной прослойки в виде юридического лица, которое забирает себе часть денег, определенную маржу. При этом способе управления каждый собственник жилья заключает договор с ресурсоснабжающей организацией и не несет ответственности за задолженность своих соседей по оплате, как это бывает в других формах управления. Собственники жилья влияют на все, что происходит. Холодно в подъез-