О, тёпленькая пошла!

Что делать, если горячая вода в кране на деле совсем не горячая

ЖКХ **Отвечаем на 10 самых популярных вопросов по коммунальной платёжке от наших читателей.**

Несмотря на то что платёжные документы на ЖКУ каждый месяц попадают в почтовые ящики, многие так до конца и не понимают, за что они платят и почему? Разобраться в этом нам помогли генеральный директор АО «РРКЦ» (регионального расчётно-кассового центра) **Светлана Письменная** и начальник управления государственного жилищного надзора Белгородской области **Михаил Бредихин**.

Кадр из фильма «Ирония судьбы, или С лёгким паром»

1 Почему жители первых этажей должны платить за лифт?

Плата за лифт – это не плата за проезд в нём. Лифт относится к общему имуществу многоквартирного дома, и закон предусматривает одинаковую для всех собственников обязанность по его содержанию.

Плата за содержание общедомового имущества не зависит от того, пользуется им собственник или нет. Например, житель так же может ни разу не заходить в подвал, однако это не освобождает его от платы за содержание подвала. Учитывается, что у собственника есть потенциальная возможность воспользоваться лифтом, например, чтобы отправиться к соседям или на чердак.

2 Как начисляют размер платы за содержание общего имущества?

Доля в праве собственности на общее имущество в многоэтажке пропорциональна площади конкретной квартиры. Плата за содержание жилья начисляется с квадратных метров квартиры, поэтому размер платы за содержание общего имущества различается для собственников разных квартир.

При этом разница в размере платежей совсем не связана с расположением квартиры и этажом. Больше платит тот собственник, у которого больше площадь жилья, а не тот, кто по факту больше пользуется лифтом и лестницей.

Например, на первом этаже человек живёт в трёхкомнатной квартире, а на последнем – в однокомнатной. Второй будет платить меньше, хотя в отличие от первого пользуется и лифтом, и лестницей.

3 Чем содержание мест общего пользования отличается от общедомовых нужд?

Содержание мест общего пользования – это их уборка и поддержание в порядке. Работ целый перечень. Среди них сухая и влажная уборка тамбуров, лифтов и лестниц, мытьё окон, дератизация и дезинсекция, влажная протирка почтовых ящиков, перил, шкафов для счётчиков и т.п. Также в содержание общего имущества входят работы на придомовой территории, в том числе озеленение и благоустройство. Есть у управляющей компании и определённые сезонные обязанности, например, чистка двора от снега и льда зимой и выкашивание газонов и прочистка ливневой канализации в тёплый период года.

Светлана Письменная

А общедомовые нужды (ОДН) – это плата за коммунальные ресурсы, которые расходуются в конкретном доме и в интересах его жильцов, но за пределами квартир. То есть это расходы на водоснабжение, электроснабжение, газоснабжение, отопление на чердаках, в подвалах, на технических этажах, в лифтовых шахтах и в других служебных помещениях.

4 Как определяют размер платы за содержание общего имущества?

В законах не прописано, сколько конкретно нужно платить за содержание жилья в многоэтажке. Собственники это решают на общем собрании с учётом предложений управляющих организаций. Есть минимальный перечень работ и услуг, который должен обязательно выполняться. Но собственники могут добавить и дополнительные услуги, к примеру, более частое мытьё полов в подъезде.

Все дома различаются, и в каждом будут свои затраты. Жильцу элитного жилого комплекса с гектаром придомовой территории, экзотической растительностью и дизайнерскими фонарями однозначно придётся платить больше, чем собственнику квартиры в хрущёвке с маленьким двориком.

По закону тарифы на содержание жилья устанавливаются каждый год. Около 30% домов в Белгородской области ежегодно проводят собрания и решают, сколько готовы платить. А у жителей 70% домов в договорах с УК прописана ежегодная автоматическая индексация платы на процент инфляции. Эта функция оговаривается между собственниками и управляющей организацией в договоре управления.

5 Нужно ли платить за ЖКУ, если надолго уезжал?

Если вы уезжаете из дома больше чем на пять дней, то можете получить за это время перерасчёт. Конечно, для тех, у кого стоят счётчики, это неактуально. Остальным нужно отнести заявление о перерасчёте в УК. Если между собственниками дома и ресурсоснабжающими организациями заключены прямые договоры, то и идти нужно прямиком к ним.

Михаил Бредихин

К заявлению обязательно приложите документ, подтверждающий отсутствие. Это может быть командировочное удостоверение, чек из отеля, справка из больницы, учебного заведения, воинской части по месту службы, договор аренды или справка о временной регистрации.

Обратиться в УК или к поставщику комуслуги можно как до отъезда, так и после, но не позднее 30 дней после возвращения домой. Перерасчёт можно сделать не дольше чем за шесть месяцев за раз.

УК или РСО в течение пяти дней рассмотрит заявление и вычтет сумму из оплаты за следующий месяц. Это не касается отопления, общедомовых нужд и платы за содержание жилья. По этим строкам квитанции перерасчёт не положен.

6 Можно ли не платить за комуслугу, если она некачественная?

Бывает, к примеру, что батареи чуть тёплые, и в доме холодина, или горячая вода в кране на деле совсем не горячая. Так быть не должно. Для каждой коммунальной услуги есть свои нормативы. Холодная вода должна быть прозрачной, без примесей и неприятного запаха.

Температура горячей воды в норме составляет 60–75 °С. В жилых комнатах квартиры температура воздуха должна быть не ниже 18 °С.

Если это не так, надо требовать у УК провести проверку и выдать акт, в котором будет зафиксирован факт некачественного оказания услуги. На его основании можно снова обращаться в управляющую компанию с заявлением о перерасчёте.

Если в УК отказываются проводить проверку или не признают нарушений, нужно обращаться с жалобой в управление государственного жилищного надзора Белгородской области. Телефон: 8 (4722) 35-30-67).

7 Почему выставляют начисления за вывоз мусора в доме, где никто не живёт?

Обычно платёж начисляют по числу зарегистрированных проживающих. Причём учитывается как постоянная, так и временная регистрация. Однако если в квартире не зарегистрирован никто, плату выставляют, исходя из количества собственников. Так сказано в федеральном законодательстве. Бывает, что в квартире никто не прописан, но люди всё равно живут. На этот случай и есть такой пункт в законе.

8 В какой срок нужно платить за квартиру?

По статье 155 Жилищного кодекса «Внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги» вносить плату необходимо не позднее 10 числа месяца, следующего за расчётным. Это требование действует во всех случаях, если другое не отмечено в договоре между собственником и поставщиком услуг. Тогда точные даты расчёта указаны в платёжке.

9 Что будет, если не заплатить?

За первый месяц неуплаты не штрафуют. Далее начисляются пени. Размер пени не может быть больше суммы долга.

Если потребитель накопил долг, превышающий сумму платежей за два месяца, поставщик услуги может перестать её оказывать. Отключить могут горячую воду, газ, электроэнергию и канализацию. Лишить жителей квартиры или дома холодной воды и отопления по закону нельзя.

Перед отключением ресурсоснабжающая организация обязана направить должнику уведомление об отключении. Это может быть телефонный звонок, письмо по электронной почте и т.п. – любой способ, при котором можно зафиксировать, что адресат получил сообщение. Если уведомления не было, владелец жилья может оспорить отключение в суде.

10 Зачем хранить платёжки и когда они могут пригодиться?

Срок хранения платёжных документов – три года. Это срок исковой давности, в течение которого за защитой своих прав в суд может обратиться как управляющая компания, так и собственник жилья.

Кстати, если УК или поставщик газа, воды и т.п. потребуют, чтобы суд взыскал с должника долг, например, за 10 лет, а тот не заявит о применении срока исковой давности, то суд, скорее всего, так и взыщет задолженность за 10 лет вместо трёх. БП

Подготовила Анна ЕМЕЛЬЯНОВА