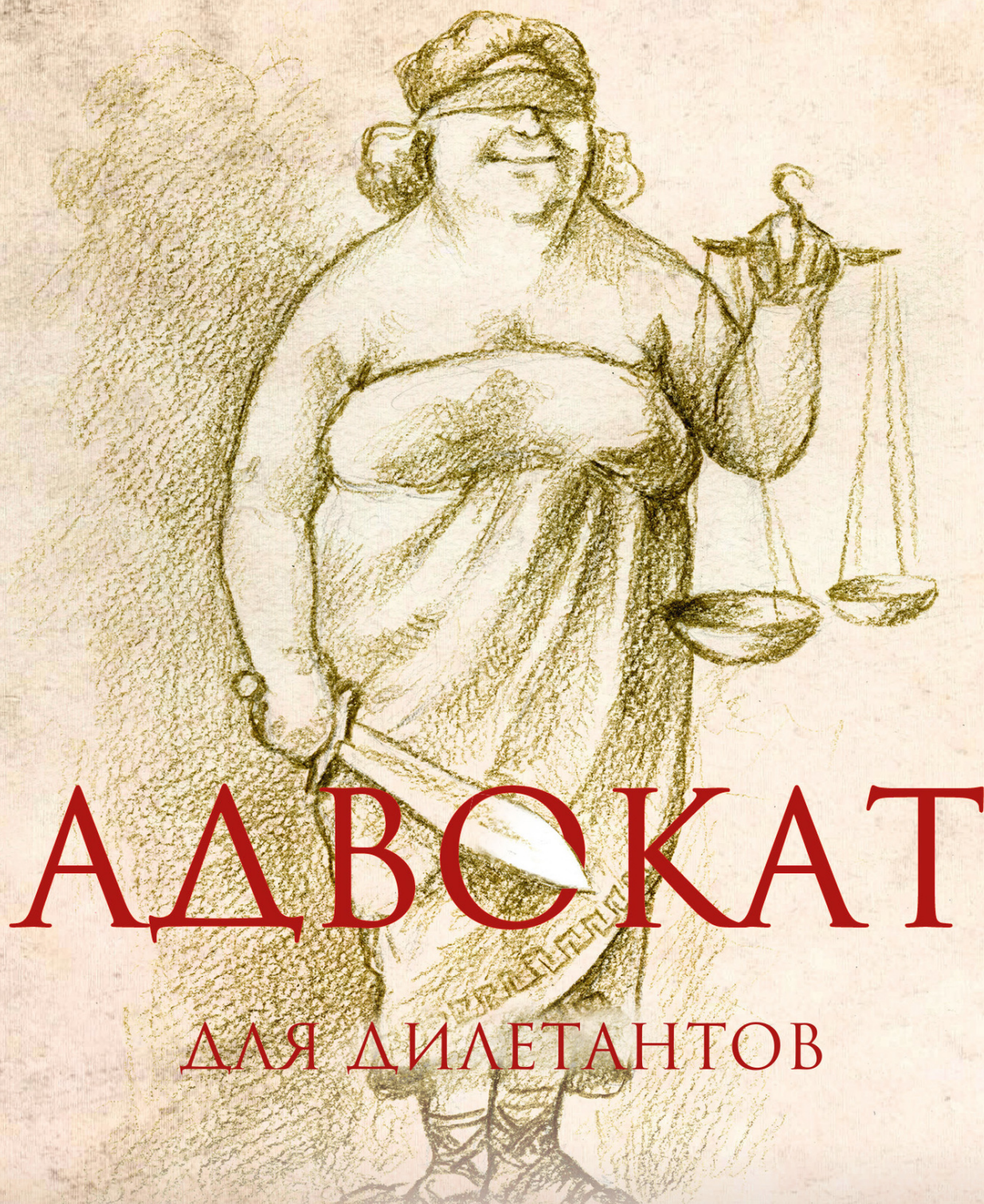


ЮЛИЯ ДУБИНИНА

@INSTA\_ADVOKAT



# АДВОКАТ

ДЛЯ ДИЛЕТАНТОВ

ГИД ПО ПРАВУ



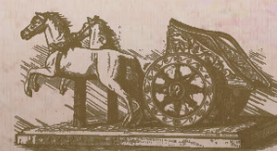
СЕМЕЙНОЕ  
ПРАВО,  
БРАЧНЫЙ ДОГОВОР



БАНКИ



ПРАВИЛА  
И ПОРЯДОК  
ОБРАЩЕНИЯ В СУД



АВТОМОБИЛЬНОЕ  
ПРАВО

Бизнес в Инстаграме

Юлия Дубинина

**Адвокат для дилетантов**

«Издательство АСТ»

2019

УДК 37  
ББК 67

**Дубинина Ю.**

Адвокат для дилетантов / Ю. Дубинина — «Издательство АСТ»,  
2019 — (Бизнес в Инстаграме)

ISBN 978-5-17-113772-4

Юлия Дубинина – адвокат с 17-летним стажем, профессиональный медиатор, эксперт на TV, популярный блогер, член Ассоциации Юристов России. Платить за коммунальные услуги меньше и сменить управляющую компанию? Избавиться от навязанных банком страховок по кредитам и увидеть подводные камни в ипотечном договоре? Найти доходы бывшего супруга, которые он так тщательно прячет, чтобы не платить алименты? Заставить работать судебных приставов или получить деньги за подарочный сертификат? Вы держите в руках мощный инструмент, с помощью которого заставите закон работать на вас! Все, что для этого нужно, – прочитать соответствующий раздел и начать применять знания. Простые и работающие советы, образцы заявлений и жалоб. Вам больше не нужно платить за юридические консультации, вы сами сможете помогать себе и своим близким.

УДК 37  
ББК 67

ISBN 978-5-17-113772-4

© Дубинина Ю., 2019  
© Издательство АСТ, 2019

# Содержание

От автора	6
Раздел 1	9
Коммунальные услуги (индивидуальное потребление)	11
Откуда берутся долги?	12
Общедомовые нужды	13
Прямые договоры с ресурсосбытовой организацией	16
Содержание жилья, или что должна делать управляющая компания	18
Конец ознакомительного фрагмента.	25

**Юлия Дубинина**  
**Адвокат для дилетантов**  
*Гид по праву*

© Юлия Дубинина  
© Вячеслав Аксенов  
© ООО «Издательство АСТ»

\* \* \*

## От автора



Уважаемые читатели, дорогие друзья!

Когда три года назад я начала вести аккаунт в Instagram, то не могла себе представить, насколько часто люди теряются в обычных жизненных ситуациях.

Подписчики задавали вопросы, я отвечала постами, и за три года к блогу присоединилось больше 400 тыс. человек! Я безмерно благодарна читателям за доверие.

Благодарна за доверие и вам!

Если вы держите в руках эту книгу, значит, в вашей жизни были случаи, когда вам не хватало совета юриста. Я рада, что вы выбрали книгу «Гид по праву». Я писала для Вас! В книге нет ни грамма воды, нет сложных юридических терминов. На страницах книги я излагаю так, как рассказывала бы лучшей подруге, спросившей совета. Вы избавлены от скучной теории и пространных размышлений.

Самый ценный ресурс – это время, и я старалась сделать так, чтобы вы не тратили много времени, а получили пошаговую инструкцию.

Особое внимание я уделила проблемам в сфере в ЖКХ, вопросам семейного и трудового законодательства.

Мы будем много говорить о правах потребителя и ваших отношениях с банками. В книге вы найдете ответы на вопросы: как сэкономить на коммунальных платежах, как взыскать и – главное – получить алименты, где искать неофициальный доход бывшего супруга. Как сэкономить на ипотеке? Что делать, если из интернет-магазина вы получили некачественную вещь и как приобрести автомобиль, чтобы не остаться без машины и без денег?

По каждой из этих тем можно написать целую книгу. Только вряд ли у людей есть время читать эти книги. Гораздо эффективнее на вопрос: «Как отказаться от навязанной в банке страховки» услышать ответ, что нужно обратиться с заявлением в страховую компанию в течение 14 дней со дня заключения договора. Книга, которую вы держите в руках, поможет быстро ориентироваться в жизненных ситуациях и разрешать их с пользой.

Книга состоит из 9 разделов.

## **ЖКХ**

В разделе ЖКХ освещены вопросы экономии на коммунальных платежах: как снизить расходы и добиться от управляющей организации исполнения обязанностей.

## **Семейное право**

В разделе семейного права большое внимание уделено брачному договору, разводу и алиментам. Вы узнаете, как не прибегая к помощи частного детектива, доказать, что бывший муж получает больше, чем указано в справке у судебных приставов, и увеличить размер алиментов, и как заставить приставов лучше работать.

## **Трудовое право**

В разделе трудового права вы найдете ответы на вопросы о серых зарплатах и неофициальном трудоустройстве, о том, что делать, когда работодатель не предоставляет отпуск или заставляет писать заявление об увольнении.

## **Банки**

В разделе, посвященном банкам, мы обсудим ипотечные договоры и банковские страховки. Поговорим о кредитных историях, об организациях, куда можно эффективно пожаловаться на банк и некорректное поведение коллекторов.

## **Человек попадает в полицию**

Раздел о том, как себя вести, если человек или его родственник попадает в полицию. Эта тема родилась спонтанно и, надеюсь, вам не пригодится, но предупрежден – значит, вооружен.

## **Автомобильное право**

В разделе с этим кодовым названием вы узнаете, как вести себя в случае ДТП, как правильно заполнить Европротокол, чтобы страховая компания заплатила вам, а не вы ей, и еще много полезного для автомобилиста.

## **Права потребителя**

Этот раздел будет полезен всем без исключения. Каждый день мы покупаем товары и получаем услуги. Что делать, если интернет-магазин прислал некачественный товар? Если в кафе вас пытались накормить просроченными продуктами или в химчистке испортили любимое платье? Обо всем этом и многом другом вы узнаете в разделе, посвященном защите прав потребителя.

## **Правила и порядок обращения в суд**

В этом разделе вы найдете краткую, но очень полезную инструкцию по обращению в суд.

## **Медиация**

Обязательно его прочтите – это альтернативный способ урегулирования споров, который поможет вам сэкономить время, нервы и деньги на судебных заседаниях.

Надеюсь, эта книга станет добрым советчиком и настоящим помощником в разных жизненных ситуациях.

Если вы не нашли в ней ответов на свои вопросы, добро пожаловать в мой блог [@insta\\_advokat](https://www.instagram.com/insta_advokat). Правовой клуб по адресу [www.club-pravo.ru](http://www.club-pravo.ru), где наша команда из 20 специалистов в разных отраслях права поможет разобраться в любой ситуации!

## Раздел 1 ЖКХ



Кто думает, что ЖКХ – это неравная борьба управляющей компании и собственника?

Первые воруют средства, которые вторые заплатили, а миссия собственников – жалобами, угрозами и скандалами добиться установки лавочки у подъезда?

Интернет пестрит советами куда пожаловаться на управляющие организации, а также информацией про 101 способ мошенничества управляющей компании.

Давайте обсудим, как исправить положение.

Чтобы было проще понять, представим себе некую Светлану Владимировну, которая живет в квартире общей площадью 56 кв.м. в многоэтажном доме.

Обслуживает дом нашей героини, предположим, ООО «ЖКХ-Гарант».

Каждый месяц она получает квитанцию об оплате, которая состоит из:

1. Содержания жилья:

- осмотр и текущий ремонт помещений общего пользования;
- уборка придомовой территории и помещений общего пользования;
- утилизация мусора;
- услуги по управлению бюджетом;
- общедомовые нужды по электроэнергии;
- общедомовые нужды по водоснабжению;

– доп. услуги (консьерж, и т. д.).

2. Коммунальных услуг:

– вода горячая и холодная;

– отопление;

– газ;

– электричество.

3. Капитального ремонта.

Предположим, что наша героиня оплачивает следующие суммы по квитанции (берем условные суммы, чтобы было проще разобраться):

***Содержание жилого помещения: по тарифу 20 руб. за кв. метр: 50\*20=1000 руб.***

Эти деньги платятся управляющей компании, из которых:

– 700 руб. уходит на содержание и управление МКД (многоквартирным домом);

– 15 руб. холодное водоснабжение общего имущества МКД (ОДН) это вода, которой моют подъезды;

– 40 руб. – горячее водоснабжение ОДН (тоже для уборки);

– 45 руб. – электроэнергия ОДН (освещение подъезда и лифты);

– 200 руб. – вывоз мусора.

## **Коммунальные услуги (индивидуальное потребление)**

Эти деньги через счет управляющей организации идут ресурсосбытовым компаниям, тем, кто поставляет газ, свет, воду, тепло.

- 2000 руб. – отопление;
  - 1000 руб. – горячая вода;
  - 100 руб. – холодная вода;
  - 300 руб. – газ;
  - 500 руб. – электроэнергия;
  - 200 руб. – водоотведение.
  - 500 – капитальный ремонт.
- Итого: 5 500 руб. в месяц.

Немало за квартиру в 50 метров, согласитесь?

А что взамен?

Подъезды в доме уже 10 лет не красили, окна фанерой заколочены, лавочек нет.

Даже гостей пригласить стыдно. Злится наша героиня на управляющую компанию, которая получает каждый месяц по 5 000 тысяч и не давится, а подъезд покрасить не на что.

А спросишь УК, так они расскажут про многомиллионные долги из-за неплательщиков, потому что ресурсосбытовым компаниям ровным счетом наплевать, кто за квартиру платил, а кто нет.

## Откуда берутся долги?

Собственники не оплачивают вовремя потребленные услуги.

Например, поставила энергосбытовая компания электричества на 2 млн. в месяц и хочет 2 млн. рублей получить. Из 2 млн. рублей потребители внесли только 1 млн 500 тыс., энергосбытовую компанию это не волнует.

Есть у управляющей компании 500 тыс, которые она собрала на содержание жилья – пусть ими и расплачивается.

Расходы на услуги банка.

Собрала управляющая компания с дома 5 млн. руб. на оплату тепла, а банк из этой суммы вычел от 1 % до 3 % за перевод денег, следовательно, за будет перечислено не 5 млн. рублей, а 4 950 000, а 50 000 руб. УК будет должна.

Именно поэтому многие управляющие компании в результате банкротятся.

Единственные деньги, которыми может распоряжаться УК, это деньги, внесенные собственниками на содержание жилья (лавочки, ремонт подъезда, вывоз мусора и т. д.) – те самые 700 руб.

Посчитаем их.

700 руб. – 20 % НДС = 560 руб.

Фонд оплаты труда работникам УК с учетом налогов – не меньше, чем 300 руб. с квартиры.

Итого на содержание жилья из денег, которые заплатила по квитанции Светлана Владимировна остается 260 руб.

Это не мало, тем более, что у некоторых собственников квартира большей площади, а значит и платят они больше.

Но ведь и не 1 000 руб., как считает Светлана Владимировна.

Теперь, когда мы примерно представляем доходы и расходы, давайте разберемся, как сделать так, чтобы дом был в порядке, выясним, за что мы переплачиваем, и как этого избежать.

Но для начала я призываю вас не бороться с управляющими организациями, а начать с ними сотрудничать.

Как это сделать? Активно участвовать в жизни дома, присутствовать на собраниях, контролировать расходы.

А еще я расскажу, где можно сэкономить и как не дать себя обмануть.

## Общедомовые нужды

Начнем с общедомовых нужд (ОДН), т. к. это самая скользкая тема в плане оплаты. Общее имущество дома (лифты, чердаки, подвалы) нужно отапливать, убирать, освещать, и делается это за счет собственников квартир.

Регионы устанавливают нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, и, если норматив не превышен, то ОДН оплачивают собственники пропорционально площади квартиры. Если превышен, то разницу оплачивает управляющая организация.



### ***Рассчитывают ОДН так:***

1. Снимают показания общедомового счетчика.
2. Суммируют показания всех индивидуальных счетчиков.
3. Вычитают из общих показаний индивидуальные и находят разницу.
4. Разницу делят на всех жильцов.

Если разница меньше норматива, ее оплачивают жильцы.

Если больше, то жильцы платят до норматива, а все, что свыше, оплачивает УО.

Что это значит?

Допустим, энергосбытовая компания поставила электроэнергию по общедомовому счетчику в месяц на 3 000 000 руб. Эта сумма должна соответствовать показаниям индивидуальных счетчиков со всех квартир. Но кто-то из жильцов забыл или не успел передать показания, и в энергосбытовую компанию поступили данные по энергопотреблению на сумму в 2 500 000.

Разница в 500 000 руб. будет считаться общедомовым расходом и разделится между всеми жильцами.

Если норматив ОДН составляет, к примеру, 450 000 руб., то 50 000 руб. из 500 000 руб. доплатит управляющая организация, но 450 000 руб. все равно разделят между собственниками. Нормативы утверждаются регионами и зависят от типа дома.

Например, для многоэтажного дома с лифтом норматив будет выше, а для пятиэтажки ниже.

Конечно, собственник имеет право ознакомиться с показаниями общедомовых счетчиков и узнать расчет по нормативу, но этого недостаточно.

Как вы уже знаете, разницу между общедомовыми счетчиками и показаниями индивидуальных счетчиков составляют не только расходы на освещение в подъезде или работу лифтов. Это еще и потребленная электроэнергия соседей, которые не передали показания своего счетчика.

### ***Еще раз для примера:***

Представим, что соседи Светланы Владимировны, люди необязательные и до 10-го числа показания счетчиков в энергосбытовую компанию не сообщили.

Таких необязательных в доме 20 человек.

Девятого числа энергосбытовая организация присылает представителя для снятия показаний общедомового счетчика, вычитает из них переданные показания, а разницу распределяет между всеми как ОДН.

Если разница не превысит норматив, то она полностью будет распределена между всеми жильцами, если превысит, то все, что сверх норматива, доплатит управляющая организация.

Но долг у соседей все равно образуется, даже несмотря на то, что весь дом скинулся и за них заплатил.

Вопрос на засыпку, когда они его погасят, то кто-то вам вернет деньги?

Пока вы думаете, давайте прикинем, как свести ОДН к ничтожным суммам?

Снижаем расход на ОДН на примере электроэнергии, она самая дорогая. Надо:

- установить в подъезде датчики движения, энергосберегающие лампочки;
- установить в доме общедомовой счетчик, иначе потребление ОДН будет рассчитываться по нормативу, независимо от наличия датчиков движения;
- следить, чтобы все вовремя подавали показания индивидуальных счетчиков. Даже не платили, а именно подавали. Если показания будут переданы, то включить задолженность в ОДН энергосбытовая компания не сможет.

Облегчить можно заключив дополнительный договор с управляющей организацией, которая за отдельную плату (допустим, 1–1,5 руб. с метра площади квартиры – а это от 50 до 100 руб. в месяц с квартиры) будет централизованно собирать показания индивидуальных счетчиков со всех жильцов и подавать о них сведения в энергосбытовую компанию.

Для этого нужно составить протокол, что собственники доверяют УК подавать от их имени сведения и направить его в РСО. В противном случае, даже при желании контролировать расходы вы кроме общедомового счетчика, ничего не увидите. Вы не узнаете, сколько и какие показания переданы собственниками по приборам индивидуального учета, не сможете посчитать разницу, и вам останется лишь утешать себя, что свыше норматива с вас никто ничего не взыщет. Но до норматива будете добивать исправно.

Высшим пилотажем, конечно, будет установка счетчиков в каждом подъезде на освещение и лифты, но даже если вы воплотите мои рекомендации по контролю и экономии, то ваш ОДН снизится очень существенно. Аналогично можно поступить с горячей и холодной водой, отоплением.

Перекладывание долгов на добропорядочных плательщиков по потерям и незаконному подключению предусмотрено Постановлением Правительства РФ от 16 апреля 2013 г. № 344, поэтому возмущаться бесполезно.

## **Прямые договоры с ресурсосбытовой организацией**

Теперь разберемся с заключением прямых договоров собственников помещений с РСО (ресурсосбытовой организацией). Раньше собственники получали квитанции, в которой были сведения на оплату света, газа, тепла, воды и содержание жилья. Они оплачивали коммунальные платежи УК, а те рассчитывались с поставщиками. Но такая ситуация не радовала ни УК ни РСО.

УК неудобно, т. к. из-за недоплат, она – вечный должник перед всеми РСО, плюс они отвечают перед собственниками за качество услуг, которые по сути и не оказывают.

РСО не нуждается в посреднике, который задерживает оплату, они не могут взыскать задолженность непосредственно с потребителя, так как между ними не заключен договор.

С апреля 2018 года в соответствии со ст. 157.2 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в МКД могут заключать прямые договоры с РСО, что устраивает всех, кроме, пожалуй самих собственников.

### **Минусы прямого договора:**

Когда за качество коммунальных услуг отвечает управляющая организация, к ней можно предъявить претензии, а она уже будет разбираться с поставщиками ресурсов.

Например, в отопительный период батареи еле теплые. Собственник может обратиться с претензией в УК и потребовать перерасчет за недопоставленное тепло.

Если у него прямой договор с ТЭС, то и обращаться он должен в ТЭС.

Но ТЭС отвечает только за температуру на выходе, поэтому ей ничего не мешает сказать, что на выходе температура соответствует норме, а теплопотери происходят в домовой системе отопления, которая относится к общедомовому имуществу.

Доказывание качества услуг сведется к таким сложностям, что проще купить обогреватель, чем разбираться, на каком этапе возникли теплопотери.

Аналогично с жалобами на ржавую воду («У нас все нормально, это у вас трубы ржавые», – скажет управляющий водоканала).

### **Плюсы:**

1. Прозрачность оплат.

УК будет собирать деньги лишь на содержание жилья, не оплачивая из них коммунальные услуги за неплательщиков, а значит жить станет чище и комфортнее.

2. Отключение или приостановка коммунальных поставок должникам.

Если УК редко практиковала отключение от света\газа\воды неплательщиков и распределяла их долги в качестве ОДН, то РСО вправе после предупреждения приостановить подачу неоплаченных, если это не нарушит права соседей (п. 121 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утв. Постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354).

К должникам же будут предъявляться иски о неуплате. Раньше иски РСО предъявляла к управляющим организациям и списывала задолженность по судебному решению с их счета, соответственно, это были деньги добросовестных плательщиков.

## Как перейти на прямые договоры

Переходить на прямые договоры или нет, решает общее собрание собственников, которые нужно посещать. Только так вы сможете участвовать в жизни дома и контролировать расходы и оказанные услуги.

Чтобы заключить прямой договор, необходимо принять решение на общем собрании собственников, а протокол собрания передать в (ФЗ 3.04. 2018 г. № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

Договор считается заключенным с даты принятия решения, и в течение не более 3 месяцев должен состояться переход (подп. 1 п. 7 ст. 157.2 ЖК РФ).

По инициативе управляющей компании это сделать невозможно, а вот ресурсоснабжающая организация может без вашего согласия на них перевести в следующем случае.

Когда УК имеет перед РСО задолженность сроком 2 или более месяцев, поставщик ресурсов вправе обратиться в суд с иском о расторжении договора с управляющей компанией.

Собственников об этом уведомляют письменно.

Через 30 дней после уведомления прямой договор между РСО и каждым собственником помещения в МНД будет считаться заключенным (подп. 2 п. 7 ст. 157.2 ЖК РФ).

## **Содержание жилья, или что должна делать управляющая компания**

В те самые 700 руб., которые наша героиня платит управляющей организации, помимо расходов самой организации, входит текущий ремонт и благоустройство.

Это самая большая боль, и чтобы не перегружать текст перечнем обязанностей, которые вы легко найдете в интернете, поговорим о текущем ремонте и благоустройстве территории.

### **Уборка и ремонт подъездов**

Это – святая обязанность УК, почти такая же, как лавочки около подъезда и уборка придомовой территории.

Только в большей половине случаев в подъезды войти страшно, хотя п. 3.2.9. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», № 170К обязывает делать ремонт подъездов один раз в 3 или 5 лет.

В соответствии п. 3.2.2. Правил «...организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечить не только требуемое санитарное состояние лестничных клеток, но и исправное состояние строительных конструкций, отопительных приборов и трубопроводов, расположенных на лестничных клетках; нормативный температурно-влажностный режим на лестничных клетках», даже если об этом прямо не указано в договоре или у некоторых собственников имеется задолженность по оплате.

В ремонт подъезда в соответствии с Постановлении правительства № 290 входят:

- покраска и побелка стен и потолков;
- покраска и ремонт перил;
- поддержание оконных рам, дверей и лифта в надлежащем состоянии;
- остекление окон, устранение щелей и зазоров между стенами и рамами;
- замена дверей между подъездом и улицей и поддержание их в надлежащем состоянии.

Помимо подъездов, к общему имуществу дома относятся:

- тамбуры, если они предусмотрены планировкой;
- чердачные помещения;
- технические этажи.

Т.е. все, что не относится к площади квартиры.

### **Как добиться текущего ремонта**

Есть два способа:

1. Принять решение на общем собрании собственников о проведении ремонтных работ. (Это не обязательно, поскольку дом должен содержаться в надлежащем состоянии и без решений собрания).

2. Обратиться к УК с заявлением о ремонте подъезда.

Вот пример подобного обращения:

*Кому.....*

*От кого.....*

## Заявление

*У меня в собственности имеется квартира, расположенная по адресу \_\_\_\_\_.*

*Дом находится на обслуживании в вашей организации. В ваши обязанности входит предоставление услуг, соответствующих требованиям стандартов, санитарных правил и норм, установленным нормативам и условиям договора, а также информации о жилищных услугах.*

*В соответствии с п. 3.2.9. «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда», утвержденных Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170, периодичность ремонта подъездов должна быть соблюдена один раз в пять или три года в зависимости от классификации зданий и физического износа.*

*Подъезд № \_\_\_\_ находится в ужасном состоянии:*

*стены и потолки грязные, требуют побелки и окрашивания, оконные стекла на \_\_ этажах разбиты*

*И т. д. (описываете повреждения своего подъезда.)*

*Необходимость в ремонте подтверждается фотографиями. Я полностью и своевременно оплачиваю содержание жилья по выставленным счетам.*

*В соответствии с ФЗ «О защите прав потребителя» от 07.02.1996 г. № 2300-1. ответственность за нарушение прав потребителя лежит на исполнителе (изготовитель, продавец) работы (услуги).*

*Исполнителем услуг является юридическое лицо, которое оказывает услуги по возмездному договору и вы как исполнитель по договору обязаны производить ремонтные работы независимо от заявлений и жалоб собственников квартир.*

*В связи с изложенным прошу выполнить обязательства, накладываемые ЖК РФ и Постановлением Правительства РФ № 290 по содержанию имущества многоквартирного дома и произвести ремонта подъезда.*

*Также прошу сообщить к какой классификации зданий относится наш дом, в каком году в последний раз производились ремонтные работы подъездов.*

*Дата Подпись ФИО*

Заявление необходимо направить в управляющую организацию лично (с отметкой о принятии), либо заказным письмом с описью и уведомлением.

Не позднее 1 месяца УК обязана ответить, а в идеале приступить к ремонту.

Если требование проигнорировано, переходим к жалобам. Алгоритм как, куда жаловаться вы найдете в этой книге. Когда ремонт начат, это еще не конец, это начало пути. После проведения ремонтных работ УО должна подписать акт выполненных работ со старшей по дому. Я рекомендую не оставлять этот процесс без контроля. Случается, что УО доплачивает ему существенную сумму, а тот взамен подписывает акты в интересах управляющей организации.

## **Капитальный ремонт**

Самый наболевший вопрос собственников жилья в многоквартирном доме: «Можно ли не платить взносы на капитальный ремонт?»

И самый грустный ответ: «Нельзя».



Все собственники помещений в МКД (независимо от того, жилым или нежилым помещением они владеют) обязаны их оплачивать (ст. 158 Жилищного кодекса РФ) с того момента, как у них возникает право собственности на помещение в МКД.

Не вносить взносы на капремонт могут только собственники помещений:  
– признанных аварийными;

- с износом более 70 %;
- если в вашем доме менее 3 квартир.

С должниками особенно не церемонятся, а взыскивают задолженность в судебном порядке. Единственной хорошей новостью является то, что долги неплательщиков по взносам на капитальный ремонт нельзя распределить на тех, кто платит (в отличие от оплаты по ОДН).

## **Сроки капитального ремонта**

Очередность проведения капитального ремонта каждый регион определяет самостоятельно.

Наберите в поисковой строке интернета, например: «Очередность проведения капитального ремонта в Москве» и увидите критерии по Москве.

Независимо от региона всегда учитывается:

- износ дома, год ввода в эксплуатацию;
- дата последнего проведения капитального ремонта;
- количество или объем конструктивных элементов, требующих ремонта и др;
- решение о проведении капремонта принимается либо органами местного самоуправления, либо собственниками помещений на общем собрании.

Например, собственники на собрании пришли к выводу, что дом нуждается в капремонте (требуется отремонтировать фундамент, утеплить или отремонтировать фасад, установить новые окна и т. д.), а срок капремонта вашего дома не подошел.

Чтобы перенести его на более ранний срок:

- собрать общее собрание собственников и вынести на повестку дня вопрос о переносе капремонта на более ранний срок;

– если «ЗА» проведение проголосует не менее чем 2/3 голосов от общего числа собственников, считайте, что процесс запущен;

– в течение 30 дней после принятия решения нужно обратиться с письменным заявлением в «Региональный фонд капитального ремонта многоквартирных домов» вашей области.

Комиссия оценит техсостояние дома и даст заключение – требуется ли проведение ремонта, определит регламент работ и сроки. Отказ комиссии можно обжаловать в суде.

Чтобы иметь больше полномочий по капремонту, собственникам нужно формировать фонд капремонта на специальном счете конкретного МКД.

Если такое решение будет принято на голосовании, то собственники смогут самостоятельно решать вопросы по размерам взноса на капремонт (меньше минимальной суммы собирать нельзя) и по распоряжению деньгами.

На новостройки взносы начисляются с введения дома в эксплуатацию и включения в региональную программу капремонта. Случается, что власти предусматривают отсрочку уплаты взносов, но не более чем на 5 лет.

Эту информацию по дому вы можете посмотреть на сайте [www.reformagkh.ru](http://www.reformagkh.ru)

## **Если в доме промерзают стены или швы?**

Для начала необходимо установить причину промерзания стен.

Если дом панельный – с большей долей вероятности это произошло из-за разрушения швов.

Пригласите (письменно) УК провести обследование квартиры и составление акта.

Заделка межпанельных швов относится к текущему ремонту дома и входит в статью «содержание и ремонт жилья». Устранение недостатков проводится по мере их выявления.

Ссылайтесь на:

Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда  
МДК 2-03.2003 № 170

... 4.2.1.1. Организация по обслуживанию жилищного фонда должна обеспечивать:

– устранение повреждений стен **ПО МЕРЕ ВЫЯВЛЕНИЯ**, не допуская их дальнейшего развития;

– теплозащиту, влагозащиту наружных стен.

... 4.2.1.7.

– Стыковые соединения, имеющие протечки, **ДОЛЖНЫ БЫТЬ ЗАДЕЛАНЫ** с наружной стороны эффективными герметизирующими материалами (упругими прокладками и мастиками) силами специалистов **В КРАТЧАЙШИЕ СРОКИ (В МАЛЫХ ОБЪЕМАХ в период подготовки домов к зиме).**

...4.2.3.1. Местные разрушения... герметизирующих заделок стыков полносборных зданий должны устраняться **ПО МЕРЕ ВЫЯВЛЕНИЯ**, не допуская их дальнейшего развития...

Приложение № 7

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ОТНОСЯЩИХСЯ К ТЕКУЩЕМУ РЕМОНТУ**

... 2. Стены и фасады

**ГЕРМЕТИЗАЦИЯ СТЫКОВ**, заделка и восстановление архитектурных элементов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов.

Приложение № 2

**ПЕРЕЧЕНЬ РАБОТ, ВХОДЯЩИХ В ПЛАТУ ЗА РЕМОНТ ЖИЛЬЯ**  
(текущий ремонт)

...2. Стены и фасады:

... – **ГЕРМЕТИЗАЦИЯ СТЫКОВ** элементов полносборных зданий, заделка выбоин и трещин на поверхности блоков и панелей;»

Приказ Госстроя РФ от 28.12.2000 г. № 303 «Об утверждении Методических рекомендаций по финансовому обоснованию тарифов на содержание и ремонт жилищного фонда»

«...2.2.1. Эта статья себестоимости должна отражать нормативные затраты на проведение комплекса работ по поддержанию в исправном состоянии... техническое обслуживание и текущий ремонт конструктивных элементов зданий (фундаменты и подвальные помещения, стены, перекрытия, крыши, оконные и дверные заполнения, перегородки, лестницы, балконы, крыльца, полы и др.)»

*А вот заделка самих стен за счет УК потребует от вас определенного упорства и везения, поскольку доказать факт нарушения целостности стены будет проблематично.*

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.