

Какое ветхое жилье иметь выгоднее: приватизированное или неприватизированное

? Что сейчас выгоднее иметь, приватизированное жильё или неприватизированное при сносе ветхого жилья?

Гаврилова Ольга Владимировна,
г. Казань

! Даже если в Вашем случае есть возможность провести приватизацию, думаю, сейчас этого делать не стоит. Кроме того, если вынесено решение комиссии что ваш дом «планируют снести», то он признан аварийным/ветхим. А такое жильё приватизировать уже нельзя!

Как собственникам (ведь после приватизации вы станете собственниками), Вам могут предложить выкупную рыночную цену Вашей квартиры (а раз дом под снос, да и квартира маленькая, то наверняка, эта цена не очень высока). Обеспечивать Вас (собственников) другим жилым помещением администрация города или района НЕ ОБЯЗАНА. Так как предоставление жилого помещения в связи со сносом - это не улучшение жилищных условий.

Хотя, даже если жильё будет у вас в собственности, администрация **МОЖЕТ** предоставить Вам другое жилое помещение, но с зачетом выкупной цены вашей квартиры в стоимость предоставляемого жилья. Чтобы мои слова не были голословными, вот Вам выдержка из **статьи 32 Жилищного кодекса РФ**:

«Пункт 1. Жилое помещение может быть изъято у собственника путем выкупа в связи с изъятием соответствующего земельного участка для государственных или муниципальных нужд (а также в связи со сносом дома, согласно пунктам 10-12 данной статьи - мое примечание).

6. Выкупная цена жилого помещения, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником жилого помещения. Соглашение включает в себя обязательство Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования уплатить выкупную цену за изымаемое жилое помещение.

7. При определении выкупной цены жилого помещения в нее включается



рыночная стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, временным пользованием иным жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения (в случае, если указанным в части 6 настоящей статьи соглашением не предусмотрено сохранение права пользования изымаемым жилым помещением до приобретения в собственность другого жилого помещения), переездом, поиском другого жилого помещения для приобретения права собственности на него, оформлением права собственности на другое жилое помещение, досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

8. По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

9. Если собственник жилого помещения не согласен с решением об изъятии жилого помещения либо с ним не

достигнуто соглашение о выкупной цене жилого помещения или других условиях его выкупа, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, могут предъявить в суд иск о выкупе жилого помещения. Иск о выкупе жилого помещения может быть предъявлен в течение двух лет с момента направления собственнику жилого помещения уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи».

Если же жильё не приватизировано, то вам ОБЯЗАНЫ (статья 89 Жилищного кодекса РФ) **предоставить другое благоустроенное жильё, равнозначное по площади (то есть не менее имеющейся у вас площади.) и по количеству комнат. Для неприватизированных квартир применяются соцнормы, установленные в регионе, в данном случае не менее 18 кв.м на человека, постоянно зарегистрированного и проживающего в данной квартире ветхого жилого фонда. По факту это может быть и маневренный фонд в течение многих лет. Впрочем, это изыскания теоретические.**

А когда же капремонт?

? Сколько живу в нашем доме и не помню, чтобы когда-нибудь делали капитальный ремонт. Так только, то подмажут, то подкрасят. А я слышала, что часть суммы от квартплаты взимается в том числе и на капремонт. Получается, что кто-то присваивает наши денежки?

Борейкина Л.С. г.Чебоксары

! Вы слишком категоричны. Дело в том, что упомянутые Вами платежи взимаются не за фактически оказанную услугу по проведению капитального ремонта, а на перспективу. Средства на это накапливаются в течение нескольких лет. В ч.2 ст.158 ЖК РФ сказано: «Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома принимается с учётом предложений управляющей организации о сроке начала капитального ремонта, необходимом объёме работ, стоимости материалов ... и других предложений, связанных с условиями проведения капитального ремонта». В связи с вышесказанным, можно порекомендовать Вам за детальными разъяснениями обратиться к ОТВЕТСТВЕННОМУ от лица собрания собственников и в управляющую компанию (ЖКО).



Плата за отключение стояков водоснабжения во время установки счётчиков

? Мы, наконец, собрались установить в квартире счётчики на горячую и холодную воду. Ну, как водится, пошли по знакомым собирать информацию, что да как, где дешевле да как выгоднее. И вот столкнулись с такой малоприятной информацией. Разумеется, во время установки счётчиков надо перекрывать воду в стояках, а это, оказывается, имеют право делать только сотрудники ЖКО и стоит эта услуга совсем не дёшево. Правомерно ли это со стороны ЖКО?

Суслов А.А., г. Новокузнецк

! Собранная Вами информация отображает истинную картину. Для проведения работ по установке водяных счётчиков (правильно они называются **индивидуальные (квартирные) приборы учёта холодного и горячего водоснабжения**) требуется отключение стояков холодного и горячего водоснабжения. Это вызвано необходимостью исключить подачу воды в отводы квартирной разводки в процессе производства работ. Данный вид работ не относится к работам, связанным с эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, оплата выполнения которых осуществляется за счёт платы жильцов за содержание и ремонт жилого помещения (ст.154 ЖК РФ). Разумеется, категорически исключается вмешательство в работу инженерных систем посторонних лиц, а равно и само их нахождение в технических помещениях дома. Посудите сами, если вдруг пойдёт что-то не так, создастся аварийная ситуация. Поэтому это выполняются квалифицированными специалистами, имеющими допуск к такого рода работам. В связи с перечисленными обстоятельствами **оплата работ по отключению стояков холодного и горячего водоснабжения, при установке индивидуальных (квартирных) приборов учёта, производится жильцами, устанавливающими приборы учёта, отдельно за их счёт.**

Кто должен убираться в подъездах

? Уважаемая редакция, может быть, хотя бы Вы объясните, кто же всё-таки должен убираться в подъездах? У нас в городе не поймёшь, где сами жильцы убираются, где нанимают кого-то, а где-то от ЖКО? А как правильно-то, по закону?

Епифанцева Л.С. г. Покров

! Существуют **Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме** (утв. Постановлением Правительства РФ №491 от 13.08.06г.). П.11 Правил гласит, что уборка, санитарно-гигиеническая очистка помещений общего пользования, в том числе и подъездов, относятся к требованиям по содержанию общего имущества многоквартирного дома. Надлежащее содержание общего имущества обеспечивается собственниками помещений путём заключения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией, и собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ, условия их оказания и



выполнения, а также размер их финансирования (п.п.16,17 Правил, ст.ст.161,162 ЖК РФ). Из вышесказанного следует, что уборка подъездов входит в перечень обязательных работ по содержанию общего имущества дома. Периодичность и стоимость этих услуг должны быть отражены в договоре управления. Свяжитесь со старшим по дому или ответственным и проясните ситуацию конкретно по Вашему дому.