

Должны ли платить зарплату председателю ТСЖ



С нас, жильцов многоквартирного дома, требуют содержать совет дома, его председателя. Какие обязанности возложены на нанимателей жилья?

Протасовы, г. Владимир

С июня 2012 года Закон обязал всех собственников многоквартирных домов, где нет ТСЖ, в обязательном порядке создавать эти органы. Если собственники не сделают это, то вмешается администрация. В любом случае ваш дом без совета или без ТСЖ не останется. По закону ни членам, ни её председателю зарплата не положена. Это является добровольной деятельностью на общественных началах согласно ст. 161.1 Жилищного кодекса РФ. Иногда на своих собраниях по собственной инициативе собственники принимают решение об оплате труда председателя совета, реже членов совета. На практике такая оплата ложится как на собственников, так и на нанимателей квартир. Обслуживается-то весь дом. При принятии решения об оплате необходимо соблюсти еще условие. Кроме протокола собрания необходимо дополнительно заключить возмездный гражданско-правовой договор на оплату. Если в вашем случае деньги перечисляются вообще без какого-либо договора, это однозначно незаконно. Можете обжаловать такие действия в суд или в прокуратуру.

Кто отремонтирует окна в неприватизированной квартире

Могу ли я узнать, какая разница в ремонте неприватизированной квартиры и квартиры, находящейся в собственности у квартиросъемщика? Мне нужно отремонтировать окна в моей неприватизированной квартире.

Всё зависит от договора, заключенного договором домоуправляющей компанией с собственниками помещения в вашем многоквартирном доме. Как правило, домоуправляющая компания обслуживает общее имущество дома, а окна в квартирах к такому имуществу не относятся. Домоуправляющая компания может отремонтировать окна в вашей квартире при условии финансирования этих работ собственником данного помещения, то есть администрацией города.



Если подъезды «изуродованы» объявлениями

У нас, в нашем подъезде, все стены обклеены объявлениями, двери тоже. Имеются ли какие-то нормативы, регламентирующие правила расклейки объявлений?

Комова Ирина, г. Нижний Новгород

В соответствии с пунктом 5.2.8 Правил благоустройства города Нижнего Новгорода, утвержденных Постановлением городской думы №56 от 20.06.2007 года, если отсутствуют нормативы города, области, запрещается размещение частных объявлений и выполнение надписей на фасадах зданий и входных подъездах. Собственники помещений имеют право очищать свои подъезды от самовольно размещенных надписей и объявлений. Они должны самостоятельно их очищать с последующим возмещением затрат за счет виновного. Самовольное размещение надписей, объявлений и информационных материалов вне мест, специально отведенных для этого органами местного самоуправления и полномочными органами, является административным правонарушением, ответственность за которое предусмотрена статьей 3.3 Кодекса Нижегородской области об административных правонарушениях. Данный факт является нарушением общественного порядка в Российской Федерации, поэтому в каждом регионе должны за этим следить.

РАДИОТОЧКОЙ НЕ ПОЛЬЗУЕМСЯ, А ПЛАТИМ

Мы не пользуемся радиоточкой. Эта точка давно уже отсутствует в нашей квартире, а счет на её оплату постоянно выставляется в квитанциях на оплату услуг. Можно узнать, на каком основании?

Н. Альтов, г. Воронеж

С вас должны взимать за пользование радиоточкой плату на основании договора, вероятно, заключенного ранее. Необходимо проверить этот факт. В квитанции на оплату должен быть адрес либо домоуправляющей компании, либо другой организации, которая его выставляет. Если услуга не оказывается, а счет на оплату выставляется, попробуйте этот вопрос урегулировать в досудебном порядке. Если у вас не получится разрешить его мирно, спросите председателя ЖСК, кто конкретно оказывает этот вид услуги, и в дальнейшем обращайтесь с иском в суд.

КТО ДОЛЖЕН ОБСЛУЖИВАТЬ ГАЗОВОЕ ХОЗЯЙСТВО В ДОМЕ

Наше общежитие передано из ведомственного подчинения в муниципальное. Меня интересует вопрос, кто должен обслуживать газовое хозяйство?

В.П. Пашков, г. Ижевск

В силу постановления Правительства РФ №410 от 14 мая 2013 года «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового газового оборудования» заказчиками по договору технического обслуживания газового оборудования является управляющая организация либо собственники помещений.

Заказчиком по договору о техническом обслуживании и ремонте внутриквартирного газового оборудования, т.е. оборудования, расположенного после запорного крана (отключающего устройства) в квартире или комнате, является собственник помещения или пользователь.

Договор на обслуживание газового оборудования, относящегося к общему имуществу вашего дома, должен быть заключен между организацией, осуществляющей обслуживание этого дома, и специализированной организацией.

А вот договор на обслуживание внутриквартирного газового оборудования должен быть заключен между вами и специализированной организацией. **В любом случае статус дома не влияет на обязанности по содержанию газового оборудования.**

Позаботиться о заключении такого договора придется вам самим.

ЗАЛИЛИ КВАРТИРУ. ЧТО ДЕЛАТЬ?

Соседи сверху затопили, как их заставить возместить мне ущерб?

Максим Петрович, г. Белгород

Первым делом необходимо вызвать комиссию и составить акт о затоплении, установить вину соседей и рассчитать примерную стоимость восстановительных работ, о чем оповестить лиц, виновных в затоплении. Если с выплатой заявленной компенсации проблем не возникает, то согласие соседей лучше зафиксировать в виде соглашения о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, с последующим удостоверением документа у нотариуса.

Однако на практике такие случаи скорее исключение, чем правило. Обычно лица, виновные в коммунальной аварии, либо категорически отказываются признать свою вину в затоплении, либо не согласны с предложенными суммами, которые необходимы для устранения последствий залива. В таком случае перед потерпевшими открывается более долгий путь, конечным пунктом которого является возмещение ущерба от залива квартиры.

Для начала необходимо обратиться в оценочную компанию, сотрудники которой должны провести независимую экспертизу залитой жилой площади. На основании этой экспертизы будет составляться смета средств, требующихся для проведения восстановительных работ в помещении и приведения его в первоначальный вид.

После того как смета будет готова, можно попытаться ещё раз мирно договориться с соседями, предоставив им официальный отчет экспертов. Однако если позиция причинителей вреда останется неизменной, то иного выхода, как обратиться в органы правосудия с иском заявлением о возмещении ущерба, причиненного заливом квартиры, не остается. Помимо возмещения материального вреда, пострадавшая сторона вправе рассчитывать на компенсацию морального ущерба.

