

Перебои в подаче горячей воды

В доме то и дело пропадает горячая вода. Безо всяких предупреждений. Как правильно зафиксировать факт нарушения предоставления коммунальных услуг по водоснабжению?

Ситников В., г. Челябинск

Согласно положениям главы 10 Правил, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 "О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов", при обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель (жильец дома) уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем. Сообщение о нарушении качества коммунальной услуги может быть сделано потребителем в письменной форме или устно (в том числе по телефону). При этом потребитель обязан сообщить свои фамилию, имя и отчество, точный адрес помещения, где обнаружено нарушение качества коммунальной услуги, и вид такой коммунальной услуги. Сотрудник аварийно-диспетчерской службы обязан сообщить потребителю сведения о лице, принявшем сообщение потребителя (фамилию, имя и отчество), номер, за которым зарегистрировано сообщение потребителя, и время его регистрации. В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны при-



чины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю (к примеру, произошла авария, ведутся работы). В случае если причины нарушения не известны, сотрудник обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки по факту обращения жильца. **Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении. Однако с потребителем может быть согласовано иное удобное время.** По окончании проверки составляется акт проверки. В акте проверки указываются дата и время проведения проверки, выявленные нарушения параметров качества коммунальной услуги, использованные в ходе проверки методы (инструменты) выявления таких нарушений, выводы о дате и времени начала нарушения качества коммунальной услуги. Акт проверки составляется в количестве экземпля-

ров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается ими или их представителями, 1 экземпляр акта передается потребителю, второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке. В случае непроведения исполнителем проверки в срок, указанный выше, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы, потребитель вправе составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг в отсутствие исполнителя. В таком случае указанный акт подписывается не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома или председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

Утепляют ли стену?



В нескольких квартирах на нашем этаже многоквартирного дома холоднее, чем на других этажах. Мы, жители, считаем, что проблема в том, что нужно утеплить часть стены снаружи. Скажите, можем ли мы обратиться в ДУК с заявлением о необходимости текущего ремонта в виде утепления стены?

Миронов П.А., г. Киров

В соответствии с приложением № 8 Постановления Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170 "Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда" утепление жилых зданий (работы по улучшению теплозащитных свойств ограждающих конструкций, устройство оконных заполнений с тройным

остеклением, устройство наружных тамбуров) производится в порядке работ по капитальному ремонту, а не текущему. Однако, обратите внимание, что в порядке текущего ремонта могут проводиться работы по установке, замене и восстановлению работоспособности отдельных элементов и частей элементов внутренних систем центрального отопления, включая домовые котельные, а также герметизация стыков, заделка и восстановление архитектурных элементов стен и фасадов; смена участков обшивки деревянных стен, ремонт фасадов. **Если у Вас возникла необходимость срочно провести внеплановый текущий ремонт, обратитесь в домоуправляющую компанию с заявлением.**

Что грозит за самовольную перепланировку квартиры?

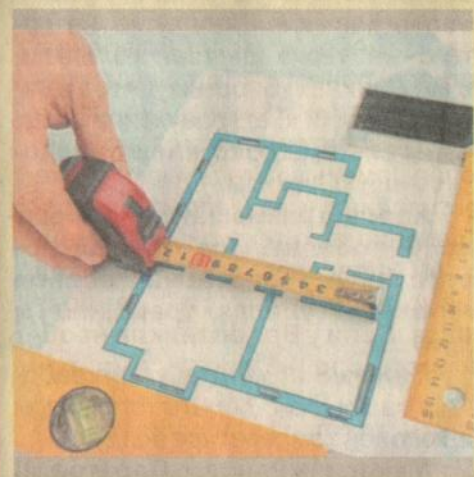
Здравствуйте! Скажите, предусмотрен ли штраф за самовольную перепланировку?

Румынова Елена,
г. Волгоград

Согласно п. 2 ст. 29 Жилищного кодекса РФ самовольно переустроившее и (или) перепланировавшее жилое помещение лицо несет предусмотренную законодательством ответственность.

Такая ответственность установлена статьей 7.21 КоАП РФ, согласно которой порча жилых домов, жилых помещений, а равно порча их оборудования, самовольные переустройство и (или) перепланировка жилых домов и (или) жилых помещений либо использование их не по назначению - влечет предупреждение или наложение административного штрафа на граждан в размере от одной тысячи до одной тысячи пятисот рублей.

Самовольная перепланировка жилых помещений в многоквартирных домах влечет наложение административного штрафа на граждан в размере от двух тысяч до двух тысяч пятисот рублей. Кроме того, согласно п. 3 ст. 29 Жилищного кодекса РФ собственник жилого помещения, которое было самовольно переустроено и (или) перепланировано, или наниматель такого жилого помещения по договору социального найма обязан привести такое жилое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, которые установлены органом, осуществляющим согласование.



Налог с продажи квартиры

Квартира в собственности была 15 лет, единственное жилье. После продажи надо ли платить налог с продаж?

Ильина Ольга,
г. Ростов-на-Дону

Согласно п. 17.1 статьи 217 Налогового кодекса РФ не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) доходы, получаемые физическими лицами, являющимися налоговыми резидентами Российской Федерации, за соответствующий налоговый период, от продажи объектов недвижимого имущества, а также долей в указанном имуществе с учетом особенностей, установленных статьей 217.1 настоящего Кодекса; а также доходы от продажи иного имущества, находившегося в собственности налогоплательщика три года и более.

Статья 217.1 НК РФ определяет, что доходы, получаемые налогоплательщиком от продажи объекта недвижимого имущества, освобождаются от налогообложения при условии, что такой объект находился в собственности налогоплательщика в течение минимального предельного срока владения объектом недвижимого имущества и более.

Согласно п. 3 данной статьи минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет три года для объектов недвижимого имущества, в отношении которых соблюдается хотя бы одно из следующих условий:

1) право собственности на



объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в порядке наследования или по договору дарения от физического лица, признаваемого членом семьи и (или) близким родственником этого налогоплательщика в соответствии с Семейным кодексом Российской Федерации;

2) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком в результате приватизации;

3) право собственности на объект недвижимого имущества получено налогоплательщиком - плательщиком ренты в результате передачи имущества по договору пожизненного содержания с иждивением.

Согласно п. 4 в случаях, не указанных в пункте 3 настоящей статьи, минимальный предельный срок владения объектом недвижимого имущества составляет пять лет.

Можно организовать два ТСЖ?

Купили квартиру в новостройке. Там собираются создавать ТСЖ, но никак не договорятся обо всех условиях. Слышала, что можно организовать два ТСЖ, если дом большой. Правда ли это?

Артюхина Алла, г. Ижевск

Нет, законом предусмотрено важное правило, которое можно выразить кратко: один многоквартирный дом - одно товарищество.

В соответствии с п. 1 ст. 136 Жилищного кодекса РФ установлено, что собственники помещений в одном многоквартирном доме могут создать только одно товарищество собственников жилья. Решение о создании товарищества собственников жилья принимается собственни-

ками помещений в многоквартирном доме на их общем собрании. Такое решение считается принятым, если за него проголосовали собственники помещений в соответствующем многоквартирном доме, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в таком доме. Действительно, прежнее законодательство допускало возможность создания нескольких товариществ в одном многоквартирном доме (ч. 2 ст. 5 ФЗ "О товариществах собственников жилья"), однако действующее законодательство такого варианта управления многоквартирным домом не предусматривает.