**ВЕБИНАР 14.05.2019**

Ответы на поступившие вопросы подготовлены О.Е Фроловой, председателем Правления НП «Воронежское Содружество ТСЖ» и В.И.Гробовенко, председателем Совета МКД №7 по Бульвару Победы г.Воронеж.

**ВОПРОС.**

[Здравствуйте! Не понимаю, как площадь квартиры может влиять на оплату лифта. У нас площадь 100 кв.м, и нас проживает всего двое человек в квартире. Соседи живут в двушке 50 кв.м., и их в квартире 5 человек. Мы платим больше. Вопрос в том, что площадь пользуется лифтом? То же и с мусором, общедомовыми, в общем, все то, что рассчитывается с площади, а не количества проживающих людей. Живем, только ночуем, а платим с жилплощади. Это справедливо?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Оплата за лифт производится не за пользование лифтом, а за его содержание. Часть 1 статьи 156 Жилищного Кодекса РФ гласит: «Плата за содержание жилого помещения устанавливается в размере, обеспечивающем содержание общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованием законодательства»*

 *Собственники жилых помещений обязаны содержать все общедомовое имущество, в том числе и лифты, поскольку они являются общедомовым имуществом. Плата на содержание общедомового имущества пропорциональна площади квартиры, поэтому начисления за лифт производятся исходя из площади занимаемой квартиры.*

**ВОПРОС.**

[В нашем доме озаботились провести государственную регистрацию общедомового имущества? Предусматривает ли действующее налоговое законодательство уплату налога на ОДИ? В том числе на землю. Спасибо](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp).

**ОТВЕТ.**

*Земельный участок является общедолевой собственностью всех собственников в многоквартирном доме. Действующее законодательство не предусматривает начисление и, соответственно, уплату налога на земельный участок.*

**ВОПРОС.**

[Закончился договор с УК, но квитанции за обслуживание и ремонт продолжают приходить. Новую УК выбрали.](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Старая управляющая организация управляет многоквартирным домом и, соответственно, выставляет плату за жилое помещение до момента принятия Государственной жилищной инспекцией соответствующего региона решения об исключении дома из реестра старой управляющей организации и включении дома в реестр вновь выбранной управляющей организации.*

*Если решение об исключении Вашего дома из реестра старой управляющей организации региональным органом госжилнадзора принято, но старая управляющая организация продолжает выставлять Вам плату за жилое помещение, это является нарушением части 6 статьи 198 ЖК РФ. По этому поводу Вам следует обратиться с жалобой в госжилинспекцию Вашего региона. За указанное нарушение старая УК может быть првлечена к административной ответственности согласно КоАП РФ.*

**ВОПРОС.**

[У председателя ТСЖ истекли полномочия, нового не выбрали. Кто и как должен управлять МКД в этой ситуации](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp).

**ОТВЕТ.**

***Судебная практика****.*

*Само по себе истечение предельного срока избрания Правления и председателя Правления ТСЖ, установленного* [*ст.ст. 147*](http://mini.1umd.ru/)*,* [*149*](http://mini.1umd.ru/) *ЖК РФ и Уставом, не влечет за собой правовых последствий, поскольку такие последствия прямо не предусмотрены ни законом, ни Уставом товарищества. Истечение срока, на который в соответствии с законом и Уставом избираются Правление и председатель ТСЖ, является основанием для возбуждения процедуры созыва общего собрания членов товарищества с целью избрания нового состава Правления и его председателя, но не прекращения полномочий этих исполнительных органов (аппеляционное определение Санкт-Петербургского городского суда от 16 мая 2012 г.* [*№ 33-5857*](http://mini.1umd.ru/)*).*

*Для исключения подобных ситуаций необходимо прописать в Уставе товарищества действия и полномочия Правления и председателя Правления ТСЖ по истечении установленных сроков.*

**ВОПРОС.**

[Электросчётчик на лестничной площадке: замена и установка за счёт собственника?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Электросчетчик является индивидуальным прибором учета расхода электроэнергии в Вашей квартире. Он может быть установлен на лестничной площадке или в Вашей квартире в соответствии с проектом и технической возможностью в МКД. Независимо от места установки ИПУ является Вашей собственностью. Согласно действующему законодательству собственник квартиры обязан нести материальные затраты на его установку и содержание.*

**ВОПРОС.**

1. Прошу пояснить возможность председателя МКД участвовать в контрольных мероприятиях "Опресовка" при закрытии отопительного сезона и при проверке отопительной системы в момент подготовки к отопительному сезону?

2. Имеет ли право председатель МКД потребовать от УК предоставить копии ключей от служебных помещений (подвал, чердак, мусорные камеры, технический этаж). Имеет ли право Совет МКД самостоятельно без УК провести проверку надлежащего содержания служебных помещений, зафиксировать акт?

**ОТВЕТ.**

*1. Права и обязанности Совета дома и председателя совета дома определены ст. 161.1 ЖК РФ. Совет дома имеет право принимать участие во всех проводимых в доме работах, направленных на обеспечение надлежащего содержания общедомового имущества, в том числе и в целях обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений.*

*Для этого Вам необходимо наладить тесный контакт с руководством управляющей организации, письменно обратиться с просьбой о том, чтобы Вас информировали о времени проведения того или иного вида работ, в котором Вы хотите принять участие.*

*2. Подвал, чердак, мусорные камеры, технический этаж – не являются служебными помещениями. Это общедомовое имущество. Совет дома вправе обратиться в УК с просьбой о предоставлении ключей от помещений общедомового имущества под свою ответственность. При этом Вы должны помнить, что это помещения с инженерными сетями и УК несет ответственность за их содержание.*

*Если Вы хотите проконтролировать состояние любого объекта общедомового имущества, Вам следует обратиться письменно к руководителю УК с предложением о проведении совместной проверки с участием представителя УК и предоставлении доступа в соответствующее помещение. УК обязана предоставить членам совета дома, в том числе и председателю совета дома, возможность посещения любого объекта общедомового имущества.*

**ВОПРОС.**

В МКД УК на праве оперативного управления владеет нежилым помещением. В данном помещении организованы:

1. Единая диспетчерская служба.

2. Мастерский участок.

Вход в нежилое помещение осуществляется через общий подъезд собственников МКД. Собственники МКД этого подъезда 20 лет пишут жалобы и просят муниципальные органы убрать мастерский участок из подъезда в виду: постоянной грязи, хождения персонала, подвоза инструментов, разгрузки материалов и т.д. Ответ от муниципальных органов - нет возможности перенести мастерский участок в виду отсутствия дополнительных помещений. Насколько действия УК и муниципалитета правомерны? Могут ли собственники помещения обязать УК убрать мастерский участок из МКД?

**ОТВЕТ.**

*Чтобы дать правильный ответ, следует знать:*

*- указанное помещение действительно имеет статус нежилого помещения?*

*- кто является собственником нежилого помещения?*

*Если это действительно нежилое помещение, то собственник данного помещения обязан обеспечить наличие отдельного входа в данное помещение, минуя помещение подъезда. Это требование жилищных норм действующего законодательства.*

*Певоначально надо обратиться в УК. Затем в орган местного самоуправления, который дает разрешение на перепланировку. Можно написать жалобу в ГЖИ, что без общего собрания (2/3 голосов) сделали выход с фасада.*

**ВОПРОС.**

[В доме установлен общедомовой прибор учета тепла (поверенный), тем не менее МОЭК проводит расчеты по средним показателям предыдущего года круглогодично (и летом и зимой). Обращались с коллективным письмом об оплате по счетчику. Безрезультатно, ссылаются на закон, разрешающий брать оплату по среднему на протяжении года. Правомерно ли это?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Во-первых, начисления платы за коммунальные услуги, в том числе и за теплоэнергию на отопление, должны производиться в соответствии с постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г. с последующими изменениями и дополнениями. Рекомендую изучить его.*

*Во-вторых, необходимо провести общее собрание собственников помещений Вашего дома и принять решение о порядке начисления платы за отопление в соответствии с нормами и правилами, действующими в Вашем регионе.*

*В-третьих, если Вы считаете, что начисления за отопление Вам производят в нарушение действующих норм и правил, необходимо обратиться в государственную жилищную инспекцию Вашего региона с требованием проверить правильность начислений.*

**ВОПРОС.**

Поскажите, если у нас есть большая площадь подвальных помещений, практически полностью необорудованых для использования. Есть ли смысл продвижения идеи о том, чтобы использовать подвалы качестве кладовых для собственников с взимманием платы за его использование? Насколько такое законно? УК нас говорят, что они не пустят собственников  в подвал, так как там есть оборудование, которое нужно охранять: трубы, счетчики и прочее....
С одной из сторон дома у нас есть отделанное помещение, не в идеальном состоянии, но изолировано от подвала и имеет отдельный вход.
Мы бы хотели сдать его в аренду например под парикмахерскую или салон красоты, но им придется все же делать там ремонт, чтобы вид был более эстетичный. Как нам это сделать?

**ОТВЕТ.**

*Если у Вас есть общедомовое имущество в виде помещений и Вы хотите сдать их в аренду, Вам следует принять на общем собрании собственников помещений решения по вопросам:*

*- об использовании конкретного помещения общедомового имущества – сдача в аренду;*

*- утвердить условия договора аренды данного помещения;*

*- принять решение об использовании денежных средств от аренды помещения (средства могут направляться на текущий ремонт, на благоустройство территории и другие направления деятельности).*

*- выбрать лицо, которое будет уполномочено собственниками помещений для подписания договора аренды (это может быть управляющая компания или собственник жилого помещения, если есть совет дома, то председатель совета дома).*

*Решения об использовании общедомового имущества принимаются 2/3 голосов от всех голосов собственников в доме. В будущем следует осуществлять контроль за целевым использованием этих средств.*

*Что касается ремонта помещения или его благоустройства. Может быть, найдутся желающие взять помещение в аренду и сами выполнят там все необходимые работы по устройству с учетом стоимости аренды. Вариантов много.*

**ВОПРОС.**

Обязателен ли для перепланировки помещений в МКД проект, выполняемый проектной организацией?

*Да, такой проект обязателен.*

**ВОПРОС**.

Жильцам дома, находящегося на непосредственном управлении, обязательно заключать договор на содержание дома в какой-нибудь УК и ежемесячно за это платить или можно без этого обойтись, а только организовывать комиссионное сезонное обследование МКД и на основании выводов и акта одноразово собрать необходимую сумму, пригласить подрядчика (с лицензией), провести необходимые намеченные  работы и все. До следующего годового сезонного обследования?

**ОТВЕТ.**

*Статья 164 ЖК РФ. Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме.*

*1. При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме договоры оказания услуг по содержанию и (или) выполнению работ по ремонту общего имущества в таком доме с лицами, осуществляющими соответствующие виды деятельности, собственники помещений в таком доме заключают на основании решений общего собрания указанных собственников. При этом все или большинство собственников помещений в таком доме выступают в качестве одной стороны заключаемых договоров.*

*...*

*3. На основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, осуществляющих непосредственное управление таким домом, от имени собственников помещений в таком доме в отношениях с третьими лицами вправе действовать один из собственников помещений в таком доме или иное лицо, имеющее полномочие, удостоверенное доверенностью, выданной в письменной форме ему всеми или большинством собственников помещений в таком доме.*

**ВОПРОС.**

Управляющая организация игнорирует пункт договора управления о предоставлении на подпись председателю совета мкд Акта выполненных работ (ежемесячно). Все жалобы в Инспекцию по жилнадзору, прокуратуру и тд.  проблему не решают. Максимум от надзорных органов приходят ответы что в первом квартале следующего года на сайте ГИС ЖКХ будет Отчет за год. В итоге Отчет формируется на основании непонятно каких документов, акты пописывают сами работники УК, Акты не предоставляются, перечень работ не предоставляется. Поэтому достоверность Отчета очень сомнительна. Что еще должен предпринять председатель совета дома чтоб УК выполняла условие договора - предоставляла акты на подпись.  Советы по смене УК или созданию ТСЖ в текущей ситуации не выполнимы.

**ОТВЕТ.**

*Права и обязанности Совета дома и председателя Совета определены ст. 161.1 ЖК РФ. Совет дома имеет право принимать участие во всех проводимых в доме работах, направленных на обеспечение надлежащего содержания общедомового имущества, в том числе и в целях обеспечения качественного предоставления коммунальных услуг собственникам и нанимателям помещений.*

*Для этого Вам необходимо наладить тесный контакт с руководством управляющей организации, письменно обратиться с просьбой о том, чтобы Вас информировали о времени проведения того или иного вида работ, в котором Вы хотите принять участие.*

**ВОПРОС.**

ЗУ вокруг дома не сформирован. Участок вокруг дома - придомовая территория, которая является ОДИ после формирования границ и после постановки на кадастровый учет. То что под домом (площадь застройки) неотделимо от судьбы дома, то что вокруг дома должно иметь границы, как земельный участок. Так вот является ли несформированный ЗУ придомовой территорией как общедомовое имущество, если нет границ участка, нет площади, нет учета на кадастре. Нет самого участка. За что с жителей дома берут деньги за благоустройство и содержание чужого имущества при таких условиях, если по факту собственник земли муниципальное образование.

**ОТВЕТ.**

*Управляющая МКД организация обязана содержать ту придомовую территорию, которая включена в состав общего имущества в МКД.
Обязательные условия для того, чтобы придомовая территория*[*вошла*](https://mini.1umd.ru/#/document/16/41004/)*в состав общего имущества:*

*- земельный участок сформирован;*

*- в отношении земельного участка проведен государственный кадастровый учет.*

*Для УО надлежащее содержание придомовой территории входит в число лицензионных требований (*[*п. 3*](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420229111/XA00M2U2M0/)*Положения о лицензировании, утв.*[*постановлением Правительства от 28.10.2014 № 1110*](https://mini.1umd.ru/#/document/99/420229111/)*).*

*Уборка и очистка земельных участков, не входящих в состав общего имущества, не входит в состав услуг и работ по содержанию общего имущества в МКД. Это же правило относится к озеленению территории и уходу за элементами озеленения (газонами, цветниками, деревьями и кустарниками), находящимися на земельных участках, не входящих в состав общего имущества ( [п. 15](https://mini.1umd.ru/%22%20%5Cl%20%22/document/99/901991977/XA00MA42N8/) Правил № 491).*

**ВОПРОС.**

Как правильно оформить акты непредоставления услуг со стороны управляющей компании. УК акты составлять отказывается, совета нет в доме. Как оценить сумму недополучения услуги, тариф указан в одной сумме, без разделения на перечень работ. Что и как дальше действовать при составлении акта и куда направлять для перерасчёта. УК разместила рекламный баннер на фасаде здания как заставить компанию денежные средства тратить по усмотрению собственников.

**ОТВЕТ.**

*Чтобы решать все указанные Вами вопросы, необходимо прежде всего организоваться и создать в МКД Совет дома, который последовательно будет решать все эти вопросы в соответствии с действующим законодательством.*

*1.Следует внимательно изучить условия договора управления домом с управляющей организацией. Очевидно, он составлен в одностороннем порядке без участия собственников и поэтому защищает только интересы УК.*

*Задача собственников помещений думать не о возврате сумм за недополученные услуги от УК, задача – заставить УК выполнять все работы для обеспечения надлежащего состояния общедомового имущества. В противном случае дом превратится в развалину.*

*Что касается актов на предоставление услуг ненадлежащего качества, следует изучить внимательно постановление Правительства № 354 от 06.05.2011г.*

*2.Использование денежных средств от использования рекламы в виде баннера должно осуществляться по решению собственников дома, как и сдача в аренду общедомового имущества под рекламный баннер.*

*Для этого следует провести общее собрание собственников помещений дома в соответствии со статьями 44 – 48 Жилищного Кодекса РФ, где принять решение об аренде общедомового имущества, утвердить условия договора аренды, выбрать лицо, уполномоченное подписать договор аренды и решение о том, куда направлять денежные средства от аренды имущества. Далее осуществлять контроль за исполнением этих решений.*

*Жилищное законодательство предусматривает достаточное количество прав собственникам помещений, которыми они должны научиться пользоваться.*

**ВОПРОС.**

[В платёжке начисление оплаты за ОДН на водоснабжение и электричество по Тарифу и площади квартиры. Как образуется этот Тариф? Начисления каждый месяц одинаковой суммы. Почему ОДН не начисляется по показаниям ОДПУ? В платёжке не указывают в строке информации по ОДПУ «Расход по ИПУ» «Расход по нормативам (при отсутствии ИПУ)», законно ли отсутствие этих данных?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

[В платёжном документе в строке информации по ОДПУ кроме указанных показаний общего прибора указано значение «Для распределения» теплоносителя воды. Как образуется данное значение?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*1.Оплата за коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества осуществляется исходя из объема, тарифа и площади квартиры.*

*Тариф на каждый вид коммунальной услуги, в том числе на водоснабжение и электричество устанавливается Управлением по регулированию тарифов в каждом регионе.*

*Объем коммунального ресурса на содержание общедомового имущества рассчитывается с учетом показаний ОДПУ, но не более установленного в регионе норматива в соответствии с п. 44 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354 от 06.05.2011г.с учетом последующих изменений.*

*Очевидно, начисление за водоснабжение и электроэнергию на содержание общего имущества Вам производится по нормативу, поэтому сумма постоянно одна и та же.*

*Для горячей воды используется двухкомпонентный тариф, то есть стоимость холодной воды плюс стоимость теплоносителя для подогрева холодной воды до температуры горячей. Объем теплоносителя на подогрев 1 куб. м холодной воды устанавливается по нормативу в каждом регионе.*

*Для распределения теплоносителя используется нормативный объем горячей воды на содержание общего имущества, который также утверждается в каждом регионе.*

**ВОПРОС.**

[Я - член ТСЖ, хочу знать, когда будет проходить заседание Правления и повестку дня заседания, как об этом члены ТСЖ могут узнавать? Нигде в НПА не отражено. И еще вопрос: может ли член ТСЖ присутствовать на заседании Правления?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Все вопросы, касательно работы ТСЖ, в том числе, Правления, должны быть прописаны в его Уставе.*

***Статья 143.1. ЖК РФ. Права членов товарищества собственников жилья и не являющихся членами товарищества собственников помещений в многоквартирном доме***

*1. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право получать от органов управления товарищества информацию о деятельности товарищества в порядке и в объеме, которые установлены настоящим Кодексом и уставом товарищества, обжаловать в судебном порядке решения органов управления товарищества.*

*2. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право предъявлять требования к товариществу относительно качества оказываемых услуг и (или) выполняемых работ.*

*3. Члены товарищества собственников жилья и не являющиеся членами товарищества собственники помещений в многоквартирном доме имеют право ознакомиться со следующими документами:*

*1) устав товарищества, внесенные в устав изменения, свидетельство о государственной регистрации товарищества;*

*2) реестр членов товарищества;*

*3) бухгалтерская (финансовая) отчетность товарищества, сметы доходов и расходов товарищества на год, отчеты об исполнении таких смет, аудиторские заключения (в случае проведения аудиторских проверок);*

*4) заключения ревизионной комиссии (ревизора) товарищества;*

*5) документы, подтверждающие права товарищества на имущество, отражаемое на его балансе;*

*6) протоколы общих собраний членов товарищества, заседаний правления товарищества и ревизионной комиссии товарищества;*

*7) документы, подтверждающие итоги голосования на общем собрании членов товарищества, в том числе бюллетени для голосования, доверенности на голосование или копии таких доверенностей, а также в письменной форме решения собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;*

*8) техническая документация на многоквартирный дом и иные связанные с управлением данным домом документы;*

*9) иные предусмотренные настоящим Кодексом, уставом товарищества и решениями общего собрания членов товарищества внутренние документы товарищества.*

*Пишите заявление председателю "Прошу указать время и место ознакомления со следующими документами в соответстсвии со статьей 143.1 ЖК РФ. Ответ прошу дать письменно в течение 10 раб. дней."*

**ВОПРОС.**

[Из года в год наше правление ТСЖ предлагает принимать тариф на содержание и текущий ремонт ОИ такой, как предлагает Администрация города. Обратилась с заявлением о детализации тарифа, послали в администрацию, т.к. это они устанавливают такой тариф. В начале года принимаем смету с одним тарифом, потом тариф меняем, как только администрация принимает постановление о новом тарифе на текущий год, проводится собрание и предлагается городской тариф. Как подписываются Решения мы знаем. Когда уже отменят эту лазейку для мошенников (по другому это просто не назвать) городской тариф носит рекомендательный характер, а нам его втюхивают, как указ. Может мы и меньшим тарифом можем обойтись, говорят, что меньше принятого городом принимать нельзя. Так это или нет?](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества собственников жилья* [*ст. 145*](https://mini.1umd.ru/#/document/99/901919946/bssPhr1180/) *ЖК РФ отнесено к исключительной компетенции общего собрания членов ТСЖ и осуществляется на основе сметы доходов и расходов на обслуживание и содержание общего имущества в МКД на соответствующий год.2*

*Изменение указанного размера платы также утверждается общим собранием членов ТСЖ и должно подтверждаться сметой.*

*Частью 4 статьи 158 ЖК РФ конкретизированы случаи, при которых ОМСУ вправе устанавливать размер платы:*

*- если собственники не приняли решение о выборе способа управления МКД;*

*- если собственники не приняли решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.*

**ВОПРОС.**

[В нашем доме, соседи сделали дверь из своей квартиры прямо на улицу. Сломали фасад дома, УК на жалобы по установке незаконной двери не обращает внимание.](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp)

**ОТВЕТ.**

*Чтобы дать правильный ответ на Ваш вопрос необходимо знать статус квартиры Ваших соседей. Может быть, они перевели свою квартиру в нежилое помещение? Тогда они, в соответствии с действующим законодательством, обязаны сделать выход на улицу, минуя подъезд. При этом фасад здания пострадать не должен.*

*Певоначально надо обратиться с запросом в УК. Затем в орган местного самоуправления, который дает разрешение на перепланировку. Можно написать жалобу в ГЖИ, что без общего собрания (2/3 голосов) сделали выход с фасада.*

**ВОПРОС.**

[Дом - ЖСК ещё "советского" времени 1974 год. Членов ЖСК, принятых в соответствии со статьёй 121 ЖК РФ (написать заявление и уплатить вступительный взнос) осталось совсем немного (10-15%). С 90-х годов в члены ЖСК на общих собраниях никто не вступал. Устав ЖСК зарегистрирован в 2002 году. Содержит термины "домовладелец", "члены товарищества", "члены ЖСК". Прописанная в Уставе процедура голосования не соответствует действующему законодательству. Следует ли рекомендовать председателю ЖСК озаботиться приведением Устава в соответствие с действующим законодательством и обнародовать список членов ЖСК? Во избежание возможных конфликтных ситуаций.](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp) **ОТВЕТ.**

*Безусловно необходимо инициировать общее собрание членов кооператива для внесения изменений в Устав.*

**ВОПРОС.**

[В МКД проведён капитальный ремонт системы отопления. Несмотря на разъяснительную работу, собственники некоторых квартир не пустили специалистов для ремонта или обследования радиаторов и трубопроводов системы, находящихся в квартирах. При этом некоторые ссылаются на то, что они провели эту работу самостоятельно и у них всё хорошо. Но так ли это. документально никак не зафиксировано, поэтому вопрос балансировки системы остаётся открытым Прошу дать подробное разъяснение по порядку законного решения этой проблемы, ибо без документального подтверждения я не буду подписывать акт приёмки капитального ремонта системы. Я как председатель СМКД уполномочен на это общим собранием собственников МКД](http://cab.aseminar.ru/messages.ysp).

**ОТВЕТ.**

*Если Вы уполномочены собственниками помещений на подписание акта, Вы обязаны проверить объемы выполненных работ, совместно с управляющей компанией составить акты по тем квартирам, которые не допустили для проведения капремонта инженерной системы по отоплению в свои квартиры. При этом в акте должно быть указано об ответственности собственников данных квартир за последствия аварий, в случае поломок в их квартире и нанесение материального ущерба соседним квартирам и общедомовому имуществу.*

*В вопросе доступа в квартиры Вы должны договориться как с жильцами, так и получить помощь УК. Ведь именно управляющая компания несет ответственность за оказание качественной услуги по отоплению. В случае разбалансировки системы отопления и возникновения случаев предоставления некачественной услуги по отоплению (недотоп или перетоп) Вы должны обращаться в УК. Поэтому она должна быть заинтересована в проведении качественного капитального ремонта.*

*Не подписание акта выполненных работ не снимает с Вас ответственности перед собственниками за качество проведения капремонта отопительной системы. Они Вас выбрали и уполномочили на осуществление контроля за проведением капремонта, оказали Вам свое доверие.*