

АННОТАЦИЯ

В настоящее время вопросами ЖКХ в России в основном интересуются люди старшего поколения. Однако всеми экспертами отмечается невысокий уровень правовой подготовки людей старшего поколения, из-за чего многие проблемы возникают из простого непонимания того или иного вопроса сферы ЖКХ. Собственники более молодого поколения практически совсем не уделяют внимание данной сфере. Их интерес проявляется только в случае, когда проблемы многоквартирного дома сказываются на качестве их непосредственного жилища.

СОДЕРЖАНИЕ

РАЗДЕЛ I. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ: СОСТАВ И ЕГО СОДЕРЖАНИЕ	стр. 6
РАЗДЕЛ II. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ, СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА	стр. 18
2.1. Порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома	стр. 18
2.2. Решения общего собрания собственников многоквартирного дом	стр. 20
2.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования	стр. 21
2.4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме	стр. 21
2.5. Совет многоквартирного дома: компетенция, порядок избрания	стр. 22
РАЗДЕЛ III. КАК СОДЕРЖАТЬ СВОЙ ДОМ: СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ	стр. 26
3.1. Способы управления многоквартирным домом	стр. 26
3.2. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме	стр. 27
3.3. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)	стр. 28
3.4. Управление управляющей организацией	стр. 30
РАЗДЕЛ IV. ЗА ЧТО И КАК МЫ ПЛАТИМ: ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ	стр. 31
4.1. Момент возникновения обязанности по уплате за	стр. 31

жилое помещение и коммунальные услуг	
4.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги	стр. 32
4.3. Требования к содержанию общего имущества	стр. 32
4.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	стр. 33
4.5. Оплата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме	стр. 35
4.6. Содержание придомовой территории	стр. 37
4.7. Перерасчет платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность	стр. 40
4.8. О соотношении понятий «коммунальная услуга» и «коммунальный ресурс»: теоретический аспект и практическое значение	стр. 41
4.9. Виды коммунальных услуг	стр. 44
4.10. Начисление платы за коммунальные услуги	стр. 45
4.11. Двухкомпонентный тариф на горячее водоснабжение	стр. 45
4.12. Исчисление объема потребленной коммунальной услуги по нормативу. Акты фактического проживания потребителей	стр. 49
4.13. Исчисление объема предоставленной коммунальной услуги по прибору учета (счетчику). Ввод прибора учета в эксплуатацию	стр. 51
4.14. Начисление оплаты за коммунальные услуги предоставленные потребителям, проживающим в коммунальных квартирах и общежитиях	стр. 55
4.15. Начисление платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению при самостоятельном производстве данных ресурсов исполнителем коммунальных услуг	стр. 57
4.16. Перерасчет оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии потребителя	стр. 59
4.17. Перерасчет оплаты коммунальных услуг при	стр. 62

непредоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества	
4.18. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Экспертиза качества коммунальной услуги	стр. 66
4.19. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг	стр. 70
4.20. Начисление платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды	стр. 72
4.21. Исчисление объема коммунальной услуги на общедомовые нужды по нормативу	стр. 72
4.22. Исчисление объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды с использованием общедомового прибора учета. Ограничение при исчислении объема ОДН по приборам учета	стр. 73
4.23. Некоторые проблемы в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг и способы их решения	стр. 74
РАЗДЕЛ V. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА: НОВЫЙ ПОДХОД	стр. 82
5.1. Обязанность формирования собственниками помещений в многоквартирных домах фонда капитального ремонта	стр. 82
5.2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах	стр. 83
5.3. Два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов	стр. 84
5.4. Открытие специальных счетов на проведение капитальных ремонтов многоквартирных домов	стр. 89
5.5. Пошаговые действия собственников многоквартирного дома, для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта	стр. 90
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	стр. 94

РАЗДЕЛ I. ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГКВАРТИРНОМ ДОМЕ

Любое имущество имеет своего собственника и своего пользователя. Зачастую и тем, и другим является одно и то же лицо, например, когда человек купил квартиру в многоквартирном доме и в ней же сам и живет. Иногда собственник и пользователь не совпадают в одном лице (когда квартиру купил один, а проживает в ней другой, либо когда квартира находится в государственной или муниципальной собственности, а гражданин проживает в ней по договору социального найма).

В жилищных правоотношениях большое значение имеет понимание значения слова «собственник». Многие права и обязанности, закрепленные в Жилищном кодексе РФ, так или иначе, связаны с данным термином, и все, что касается управления многоквартирным домом, содержания общего имущества, оплаты коммунальных услуг зависит от того, кто является собственником помещения в многоквартирном доме.

Итак, обратимся к Толковому словарю Ожегова: Значение слова «собственник» определено С.И. Ожеговым: «Собственник - Владелец имущества».

Однако собственник - это не только владелец имущества, это более широкое понятие. Собственником жилого помещения является лицо, осуществляющее права владения, пользования, распоряжения принадлежащим ему на праве собственности жилым помещением в соответствии с его назначением и пределами использования, которые установлены Жилищным кодексом РФ. Таким образом, собственник жилого помещения обладает им, вправе извлекать из него полезные свойства (например, получать доходы от сдачи внаем), используя при этом его по личному усмотрению, а также определять судьбу жилья (продавать, дарить, завещать, распоряжаться иным образом).

Однако особенность собственности в многоквартирном доме заключается в том, что кроме собственной квартиры имеется еще и так называемое «общее имущество в многоквартирном доме», которое ни в коем случае нельзя сбрасывать со счетов, а также имеются соседи через стенку со всех сторон. Поэтому все эти права и возможности собственника ограничиваются правами и возможностями третьих лиц (других собственников), либо правилами, которые устанавливаются законодательством в

отношении общего имущества многоквартирного дома.

Права и обязанности собственников жилья определяет Жилищный кодекс РФ, действующий с 1 марта 2005 года. Основным правом собственника жилого помещения специалисты в области права считают право распоряжаться жильем, которое принадлежит гражданину на праве собственности, по своему усмотрению. Согласно ст. 30 Жилищного кодекса РФ, собственник жилья имеет право на законном основании передать во владение или пользование другому гражданину принадлежащее ему жилое помещение. Жилье может быть предоставлено и юридическому лицу на основе договора аренды или на ином законном основании, но лишь с учетом требований, установленных жилищным и гражданским законодательством.

При этом нельзя забывать, что кроме прав, у собственника имеется большое количество обязанностей. Так, все та же ст. 30 Жилищного кодекса РФ определяет и обязанности собственников жилых помещений. Гражданин обязан содержать помещение, принадлежащее ему на праве собственности и, если оно является квартирой, то еще и общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме. Собственник комнаты в коммунальной квартире также наделен обязанностью содержания общего имущества собственников комнат. Не менее важной обязанностью собственника жилого помещения является обязанность поддержания жилья в надлежащем состоянии и ответственного обращения с ним. Собственник жилья несет ответственность за несоблюдение прав и законных интересов соседей. Кроме того, собственник обязан соблюдать правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, а также правила пользования жилым помещением.

Согласно ст. 153 ЖК РФ, у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности на это помещение возникает и обязанность по своевременному внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома. Поэтому отношения собственности в многоквартирных домах более многообразны, чем в обычных жилых домах, поскольку объектами права в многоквартирных домах выступают не только жилые помещения, но и другие объекты, в том

числе и недвижимые. При этом, приобретая квартиру в многоквартирном доме, необходимо понимать, что независимо от воли приобретателя, хочет он этого или не хочет, он становится собственником не только квартиры, но и части общего имущества. Это связано с тем, что многоквартирный дом не может существовать без вспомогательных элементов общего назначения. Поэтому не имеет значения, знал ли человек, покупая квартиру, что еще приобретает и часть общего имущества, или не знал, отвечать за это имущество ему все-таки придется.

Из чего же состоит общее имущество многоквартирного дома?

Полного исчерпывающего перечня, с указанием точного наименования всего имущества и не вызывающего никаких споров, в действующем законодательстве не имеется. Состав общего имущества указан в ст. 36 Жилищного кодекса РФ, конкретизирован в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491.

В состав общего имущества многоквартирного дома входят:

1. помещения, которые не являются частью квартир и предназначены для обслуживания более одного помещения в данном доме – это лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, технические подвалы (подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации или иное оборудование)

Разберемся с данными понятиями.

Отнесение лестничных площадок, лестниц к общему имуществу не вызывает никаких споров, так как эти помещения предназначены для прохода собственников к своей квартире.

Лифт также относится к общему имуществу, предназначен для обслуживания более чем одного помещения в многоквартирном доме.

Место, где размещается лифт, именуется лифтовой шахтой, под которой понимается некоторое вертикальное пространство. К числу иных шахт, являющихся общим имуществом, могут быть отнесены вентиляционные шахты.

Технический этаж – этаж для размещения инженерного оборудования и прокладки коммуникаций; может быть расположен в нижней (техническое подполье), верхней (технический чердак) или в средней частях здания.

Подвал относится к общему имуществу, только если в нем фактически расположено соответствующее оборудование; если его нет, то подвал к общему имуществу не относится.

2. иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

К таким видам помещений относятся, например, колясочные, комнаты отдыха, спортзалы, танцевальные классы и иные помещения, не принадлежащие отдельным собственникам.

3. крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

Крыша — это верхняя ограждающая конструкция здания, выполняющая несущие, гидроизолирующие и теплоизолирующие функции.

Следует отметить, что не все конструкции дома являются общим имуществом. Можно выделить два основных признака признания конструкций общим имуществом:

- конструкции обслуживают более одного помещения;
- конструкции являются ограждающими.

Ограждающие конструкции — строительные конструкции (стены, перекрытия, перегородки и т.п.), которые образуют наружную оболочку дома, защищающую его от воздействия тепла, холода, влаги, ветра, а также разделяют многоквартирный дом на отдельные помещения (квартиры, офисы и т.п.).

Кроме того, ограждающие конструкции подразделяются на:

- ограждающие несущие конструкции;
- ограждающие ненесущие конструкции.

Ограждающие несущие конструкции — конструкции, воспринимающие основные нагрузки и обеспечивающие прочность, жесткость и устойчивость дома. Кроме собственной массы они несут нагрузку от других частей здания (крыш, перекрытий) и опираются на фундамент.

Ограждающие ненесущие конструкции являются ограждениями, которые опираются на другие перекрытия и несут нагрузку собственной массы в пределах одного этажа. Нарушение несущей способности данных конструкций в процессе эксплуатации

не вызывает каких-либо серьезных последствий. В обиходе их называют перегородками.

Например, межкомнатные стены в квартире не являются ограждающими конструкциями, так как разделяют только комнаты в квартире, не ограждая ее от других квартир, и обслуживают только эту квартиру. Следовательно, они не являются общим имуществом, и поэтому при перепланировке квартиры или переносе такой стены согласия других собственников помещений на это не требуется. Исключение составляют случаи, когда внутриквартирные стены отделяют квартиры собственников в коммунальной квартире.

Инженерные коммуникации и оборудование (механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование) за пределами или внутри помещений. Инженерные коммуникации, оборудование признаются общей собственностью многоквартирного дома при наличии единственного, но очень важного признака — они должны обслуживать более одного помещения в многоквартирном доме. К данной категории общего имущества можно отнести:

- систему отопления со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть водопровода со всеми устройствами;
- сеть газопровода со всеми устройствами;
- сеть канализации со всеми устройствами;
- внутреннюю сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой;
- внутренние телефонные и сигнализационные сети;
- вентиляционные устройства общесанитарного назначения;
- подъемники.

В состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков, а также механического, электрического, санитарно-технического и иного оборудования, расположенного на этих сетях.

В состав общего имущества включается внутридомовая инженерная система водоотведения, состоящая из канализационных выпусков, фасонных частей (в том числе отводов, переходов,

патрубков, ревизий, крестовин, тройников), стояков, заглушек, вытяжных труб, водосточных воронок, прочисток, ответвлений от стояков до первых стыковых соединений, а также другого оборудования, расположенного в этой системе.

В состав общего имущества включаются внутридомовая инженерная система газоснабжения, состоящая из газопроводов, проложенных от источника газа (при использовании сжиженного углеводородного газа) или места присоединения указанных газопроводов к сети газораспределения до запорного крана (отключающего устройства), расположенного на ответвлениях (опусках) к внутриквартирному газовому оборудованию, резервуарных и (или) групповых баллонных установок сжиженных углеводородных газов, предназначенных для подачи газа в один многоквартирный дом, газоиспользующего оборудования (за исключением газоиспользующего оборудования, входящего в состав внутриквартирного газового оборудования), технических устройств на газопроводах, в том числе регулирующей и предохранительной арматуры, системы контроля загазованности помещений, коллективных (общедомовых) приборов учета газа, а также приборов учета газа, фиксирующих объем газа, используемого при производстве коммунальной услуги.

В состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая из вводных шкафов, вводно-распределительных устройств, аппаратуры защиты, контроля и управления, коллективных (общедомовых) приборов учета электрической энергии, этажных щитков и шкафов, осветительных установок помещений общего пользования, электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода, грузовых, пассажирских и пожарных лифтов, автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома, сетей (кабелей) от внешней границы до индивидуальных, общих (квартирных) приборов учета электрической энергии, а также другого электрического оборудования, расположенного на этих сетях.

Отдельно следует сказать о том, что в состав общего имущества собственников многоквартирного дома должна включаться система централизованного отопления. Особое внимание данный вопрос заслужил в связи с тем, что недобросовестные исполнители коммунальных услуг иногда указывают собственникам

на необходимость замены радиаторных батарей, находящихся в аварийном состоянии за свой счет. При этом ссылаются такие горе-исполнители коммунальных услуг на единичные судебные акты, принятые таким образом, что их можно очень неоднозначно истолковать. Например, Решение Верховного суда РФ от 22 сентября 2009 года по делу № ГКПИ09-725, а также Определение Верховного Суда РФ от 24 ноября 2009 № КАС09-547 которыми установлено, что в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме включаются лишь те обогревающие элементы системы отопления (радиаторы), которые обслуживают более одной квартиры. Позицию, поданную таким образом указанными судебными инстанциями достаточно сложно правильно истолковать не принимая во внимание непосредственного законодательно и нормативного регулирования данного вопроса и этим пользуются недобросовестные управляющие компании и ТСЖ.

Поэтому собственникам всегда нужно помнить следующее.

В силу п. 3 ч. 1 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения. В силу ч. 3 ст. 39 Жилищного Кодекса Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации. Во исполнение указанного положения закона Правительство Российской Федерации в постановлении от 13 августа 2006 г. N 491 приняло Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме. В соответствии с п. 6 указанных правил в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

Письмо Министерства регионального развития Российской Федерации от 4 сентября 2007 г. N 16273-СК/07 также указывает на то, что в соответствии с пунктом 6 Правил содержания общего имущества, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. N 491, в состав общего имущества включается внутридомовая система отопления,

состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учета тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях. Исходя из изложенного, обогревающие элементы (радиаторы), находящиеся внутри квартир, входят в состав общего имущества многоквартирного дома.

В силу ч. 3 ст. 36 Жилищного Кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Таким образом, чтобы радиатор перестал относиться к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома необходимо, чтобы конкретный собственник в своей квартире произвел реконструкцию системы отопления посредством установки отсекающих вентилей перед батареей.

В свете законодательного понимания данного вопроса становится понятна и позиция вышеуказанных судебных инстанций. Ее следует понимать таким образом, что если нет отсекающих вентилей перед батареей, то данный нагревательный элемент являет собой одно целое со всей системой отопления и соответственно служит для транзита тепловой энергии к другим квартирам и потому является общим имуществом, т.к. обслуживает более 1 квартиры. Поэтому исполнитель коммунальных услуг должен следить за состоянием системы отопления, в том числе нагревательных элементов и в случае их аварийного состояния принимать меры к замене за свой счет.

Внешней границей сетей электро-, тепло-, водоснабжения и водоотведения, информационно-телекоммуникационных сетей (в том числе сетей проводного радиовещания, кабельного телевидения, оптоволоконной сети, линий телефонной связи и других подобных сетей), входящих в состав общего имущества, если иное не установлено законодательством Российской Федерации, является внешняя граница стены многоквартирного дома, а границей эксплуатационной ответственности при наличии коллективного (общедомового) прибора учета соответствующего коммунального ресурса, если иное не установлено соглашением собственников помещений с исполнителем коммунальных услуг или ресурсоснабжающей организацией, является место соединения коллективного (общедомового) прибора учета с соответствующей инженерной сетью, входящей в многоквартирный дом.

Внешней границей сетей газоснабжения, входящих в состав общего имущества, является место соединения первого запорного устройства с внешней газораспределительной сетью.

4. Земельный участок, на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Земельным участком признается земельная площадь с одним или несколькими основными строениями, вспомогательными строениями, со всеми находящимися на ней сооружениями и элементами благоустройства, расположенная в определенных границах.

Элементы озеленения — это все зеленые насаждения (деревья, кустарники, цветы и др.).

Элементами благоустройства являются оборудование хозяйственной площадки для сушки белья, чистки одежды, ковров и предметов домашнего обихода; оборудование площадки для отдыха взрослых; оборудование детских игровых и спортивных площадок с озеленением и необходимым оборудованием малых архитектурных форм для летнего и зимнего отдыха детей.

иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты - дополнительные строения, собственный источник теплоснабжения вне здания и т.п.

Следует заметить, что не все объекты, находящиеся на земельном участке, становятся общим имуществом. Общим имуществом собственников в многоквартирном доме являются только объекты, расположенные на земельном участке, которые переданы собственникам помещений или возведены ими за свой счет.

Например, трансформаторные подстанции, возведенные за счет средств иного собственника, расположенные во дворах, не переходят в общее имущество собственников. Кроме того, собственники помещений обязаны обеспечить беспрепятственный доступ третьих лиц к объектам, расположенным на земельном участке, которые не являются общим имуществом и существовали до формирования земельного участка.

Что такое надлежащее содержание общего имущества собственников?

Надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме – это поддержание состояния, соответствующего требованиям различных нормативно-правовых актов: в частности, технических регламентов, государственных санитарно-эпидемиологических правил и норм, гигиенических нормативов, стандартов и иных документов. Одинаковых многоквартирных домов не бывает. Все дома индивидуальны: имеют свои конструктивные различия и особенности, степень физического износа и технического состояния общего имущества. Состояние многоквартирных домов зависит от условий эксплуатации, места расположения и климата. Собственники помещений вправе самостоятельно содержать общее имущество или привлекать иных лиц для содержания общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

Как распределяются расходы по содержанию общего имущества между собственниками жилых помещений в многоквартирных домах?

Собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Размер платы определяется соразмерно доле в праве общей собственности на это имущество, то есть, пропорционально квадратным метрам общей площади квартиры.

Что представляет собой право общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме и как оно будет распределяться по отношению к собственникам помещений такого дома?

Право собственника помещения на общее имущество в многоквартирном доме определяется долей в праве общей собственности, которая прямо пропорциональна размеру общей площади принадлежащего собственнику помещения. Собственник не может отдельно распорядиться долей в праве общей собственности на общее имущество, поскольку эта доля не выражена в конкретных метрах общей площади дома.

Может ли управляющая организация отчуждать общее имущество собственников в многоквартирном доме (например,

помещение, расположенное в подвале дома)?

Управляющая организация не имеет права отчуждать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме, так как в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса РФ уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме возможно только с согласия всех собственников помещений в данном доме путем его реконструкции.

Кто производит ремонт и замену поврежденных почтовых ящиков в многоквартирных домах?

Федеральный закон "О почтовой связи" №176-ФЗ от 24 июня 1999г. определяет, что абонентские почтовые ящики устанавливаются строительными организациями на первых этажах многоэтажных жилых домов. Расходы на приобретение и установку абонентских почтовых ящиков включаются в смету строительства этих домов. Обслуживание, ремонт и замена абонентских почтовых ящиков возлагаются на собственников многоквартирных домов.

Нужно ли переоформлять права на земельные участки под многоквартирными домами?

Права на земельные участки под такими домами, возникшие и оформленные до введения в действие нового Жилищного кодекса, на сегодняшний день действительны и никакого переоформления не требуют. Все земельные участки под многоквартирным домом автоматически пропорционально переходят в собственность владельцев квартир этого дома. Если часть квартир не приватизирована, то их доля в земельном участке принадлежит муниципалитету. В принципе, каждый собственник может зарегистрировать право собственности на свою долю земельного участка. И в законодательстве этот механизм четко прописан.

Имеют ли право собственники помещений первого этажа (коммерческая организация) жилого дома занимать подвальные помещения, производить там какие либо работы?

В соответствии со статьей 36 ЖК РФ подвалы, не являющиеся частью квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (в которых имеются

инженерные коммуникации) являются общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме. Согласно статье 44 ЖК РФ использование общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме возможно только на основании решения общего собрания собственников помещений. Соответственно без согласия собственников помещений, выраженного на общем собрании, организации и иные лица занимать подвалы не имеют права.

На основании каких законодательных актов определяются размеры и границы земельных участков, относящихся к многоквартирному дому?

В соответствии со ст.36 ЖК РФ границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности. В соответствии со ст. 16 ФЗ «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации» от 22.12.2004 г. земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, который сформирован до введения в действие ЖК РФ и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет, переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме. Таким образом, с момента формирования земельного участка и проведения его государственного кадастрового учета земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в его состав объекты недвижимого имущества, переходит бесплатно в общую долевую собственность в многоквартирном доме. В случае если многоквартирный дом расположен на земельном участке, свободный доступ через который к другим недвижимым объектам невозможен, то не допускается запрет на его обременение. Если при определении размера и границ земельного участка были нарушены права собственников в многоквартирном доме, они вправе обратиться в суд за защитой нарушенных прав.

РАЗДЕЛ II. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ: ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ СОБСТВЕННИКОВ, СОВЕТ МНОГОКВАРТИРНОГО ДОМА

Главным органом управления общим имуществом многоквартирного дома является общее собрание собственников помещений в данном доме. Компетенция общего собрания собственников закреплена в статье 44 Жилищного Кодекса. Именно собрание собственников решает основные вопросы об определении порядка пользования общим имуществом многоквартирного дома. Только посредством голосования собственников на общем собрании может быть:

- избран способ управления домом,
- принято решение о реконструкции дома,
- избран способ формирования фонда капитального ремонта и окончательно утвержден размер взноса на капитальный ремонт.
- принято решение о получении кредитов или займов на капитальный ремонт.
- принято решение о пределах использования земельного участка на котором расположен дом,
- принято решение о размещении рекламных конструкций на доме,
- принято решение о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме.

Данный перечень не является исчерпывающим. Общим собранием также решаются и иные вопросы отнесенные к компетенции данного органа Жилищным Кодексом.

2.1. Порядок проведения общего собрания собственников многоквартирного дома

Данный вопрос регулируется статьей 45 Жилищного Кодекса РФ. Обязательным в силу закона для собственников является проведение лишь ежегодного общего собрания. Причем сроки и детальный порядок проведения такого собрания устанавливаются непосредственно собственниками на одном из собраний, на котором будет поставлен вопрос о сроках проведения последующих ежегодных собраний.

Собрания, проводимые помимо годового общего собрания, являются внеочередными. Созвать внеочередное общее собрание

собственников в многоквартирном доме имеет право любой собственник помещения в данном доме.

Собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума на обязательном ежегодном собрании, последнее проводится повторно. Повторное проведение внеочередного общего собрания при отсутствии кворума возможно по решению инициаторов. Собственник инициирующий проведение общего собрания обязан сообщить об этом иным собственникам не менее чем за десять дней до даты проведения собрания. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под роспись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступном для всех собственников помещений в данном доме.

Ч. 5 ст. 45 Жилищного Кодекса РФ содержит обязательные требования к сообщению о проведении общего собрания. В нем должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;
- 2) форма проведения данного собрания (собрание или заочное голосование);
- 3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;
- 4) повестка дня данного собрания;
- 5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться.

2.2. Решения общего собрания собственников многоквартирного дома

Решения общего собрания собственников по вопросам, поставленным на голосование, принимаются простым большинством голосов. Исключение составляют вопросы, указанные в пунктах 1-3.1 части 2 статьи 44 Жилищного Кодекса. По данным вопросам решения принимаются не менее чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений многоквартирного дома.

Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня данного собрания, а также изменять повестку дня данного собрания.

Решения, принятые общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, а также итоги голосования доводятся до сведения собственников помещений в данном доме собственником, по инициативе которого было создано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением общего собрания собственников помещений в данном доме и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме и решения таких собственников по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением данного собрания.

Решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в установленном настоящим Кодексом порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме, в том числе для тех собственников, которые не участвовали в голосовании.

Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое общим собранием собственников помещений в данном доме с нарушением требований Жилищного Кодекса. Однако суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если голосование указанного собственника не могло повлиять на результаты голосования, допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков

указанному собственнику.

2.3. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования

В случае, если при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в очной форме, т.е. путем совместного присутствия собственников помещений в данном доме для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, не имело кворума, в дальнейшем решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с такой же повесткой могут быть приняты путем проведения заочного голосования (передачи письменных решений по вопросам, поставленным на голосование в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме до даты окончания приемки решений).

В решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, должны быть указаны:

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками "за", "против" или "воздержался".

2.4. Голосование на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме

Собственники имеют право принимать участие в голосовании как лично, так и через представителя. Представитель собственника действует на основании доверенности. Доверенность на голосование должна содержать сведения о представляемом собственнике помещения в соответствующем многоквартирном доме и его представителе (имя или наименование, место жительства или место нахождения, паспортные данные) и должна быть оформлена в соответствии с требованиями пунктов 4 и 5 статьи 185 Гражданского кодекса Российской Федерации или удостоверена нотариально.

Количество голосов, которым владеет собственник, исчисляется исходя из количества площади, принадлежащего ему

помещения.

При голосовании, осуществляемом посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, засчитываются голоса по вопросам, по которым участвующим в голосовании собственником оставлен только один из возможных вариантов голосования. Оформленные с нарушением данного требования указанные решения признаются недействительными, и голоса по содержащимся в них вопросам не подсчитываются. В случае, если решение собственника по вопросам, поставленным на голосование, содержит несколько вопросов, поставленных на голосование, несоблюдение данного требования в отношении одного или нескольких вопросов не влечет за собой признание указанного решения недействительным в целом.

2.5. Совет многоквартирного дома: компетенция, порядок избрания

В случае, если в многоквартирном доме не создано товарищество собственников жилья либо данный дом не управляется жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и при этом в данном доме более чем четыре квартиры, собственники помещений в данном доме на своем общем собрании обязаны избрать совет многоквартирного дома из числа собственников помещений в данном доме. Регистрация совета многоквартирного дома в органах местного самоуправления или иных органах не осуществляется.

Если в течение календарного года решение об избрании совета многоквартирного дома с числом квартир более четырех собственниками помещений в нем не принято или соответствующее решение не реализовано, орган местного самоуправления в трехмесячный срок созывает общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, в повестку дня которого включаются вопросы об избрании в данном доме совета многоквартирного дома, в том числе председателя совета данного дома, или о создании в данном доме товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома не может быть избран применительно к нескольким многоквартирным домам.

Количество членов совета многоквартирного дома устанавливается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено решением

общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, количество членов совета многоквартирного дома устанавливается с учетом имеющегося в данном доме количества подъездов, этажей, квартир.

Совет многоквартирного дома:

1) обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

2) выносит на общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в качестве вопросов для обсуждения предложения о порядке пользования общим имуществом в многоквартирном доме, в том числе земельным участком, на котором расположен данный дом, о порядке планирования и организации работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке обсуждения проектов договоров, заключаемых собственниками помещений в данном доме в отношении общего имущества в данном доме и предоставления коммунальных услуг, а также предложения по вопросам компетенции совета многоквартирного дома, избираемых комиссий и другие предложения по вопросам, принятие решений по которым не противоречит настоящему Кодексу;

3) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме предложения по вопросам планирования управления многоквартирным домом, организации такого управления, содержания и ремонта общего имущества в данном доме;

4) представляет собственникам помещений в многоквартирном доме до рассмотрения на общем собрании собственников помещений в данном доме свое заключение по условиям проектов договоров, предлагаемых для рассмотрения на этом общем собрании. В случае избрания в многоквартирном доме комиссии по оценке проектов договоров указанное заключение представляется советом данного дома совместно с такой комиссией;

5) осуществляет контроль за оказанием услуг и (или) выполнением работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме и за качеством предоставляемых коммунальных услуг собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме;

6) представляет на утверждение годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме отчет о

проделанной работе.

Из числа членов совета многоквартирного дома на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме избирается председатель совета многоквартирного дома.

Председатель совета многоквартирного дома осуществляет руководство текущей деятельностью совета многоквартирного дома и подотчетен общему собранию собственников помещений в многоквартирном доме.

Председатель совета многоквартирного дома:

1) до принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о заключении договора управления многоквартирным домом вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме вправе вступить в переговоры относительно условий договоров, указанных в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса;

2) доводит до сведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме результаты переговоров по вопросам, указанным в пункте 1;

3) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, заключает на условиях, указанных в решении общего собрания собственников помещений в данном доме, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 Жилищного Кодекса. По договору управления многоквартирным домом приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме, предоставившие председателю совета многоквартирного дома полномочия, удостоверенные такими доверенностями. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от управляющей организации копии этого договора, а при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в данном доме копии договоров, заключенных с лицами, осуществляющими оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в данном доме, от указанных лиц;

4) осуществляет контроль за выполнением обязательств по заключенным договорам оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, подписывает акты приемки

оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества, а также направляет в органы местного самоуправления обращения о невыполнении управляющей организацией обязательств, предусмотренных частью 2 статьи 162 настоящего Кодекса;

5) на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме, выступает в суде в качестве представителя собственников помещений в данном доме по делам, связанным с управлением данным домом и предоставлением коммунальных услуг.

Совет многоквартирного дома действует до переизбрания на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме или в случае принятия решения о создании товарищества собственников жилья до избрания правления товарищества собственников жилья.

Совет многоквартирного дома подлежит переизбранию на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме каждые два года, если иной срок не установлен решением общего собрания собственников помещений в данном доме. В случае ненадлежащего исполнения своих обязанностей совет многоквартирного дома может быть досрочно переизбран общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме.

Для подготовки предложений по отдельным вопросам, связанным с деятельностью по управлению многоквартирным домом, могут избираться комиссии собственников помещений в данном доме, которые являются коллегиальными совещательными органами управления многоквартирным домом.

Комиссии собственников помещений в многоквартирном доме избираются по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме или по решению совета многоквартирного дома.

РАЗДЕЛ III. КАК СОДЕРЖАТЬ СВОЙ ДОМ: СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ. ПЛЮСЫ И МИНУСЫ РАЗЛИЧНЫХ СПОСОБОВ УПРАВЛЕНИЯ

3.1. Способы управления многоквартирным домом

Для того чтобы получать услуги на условиях устраивающих собственников, необходимо САМИМ выбрать способ управления домом и реализовать его.

Процедура выбора способа управления четко определяется статьями Жилищного кодекса РФ, имеющего прямое действие.

Основные положения Жилищного кодекса в части способа управления домом:

1. Способ управления домом выбирается на общем собрании собственников помещений, проводимом в форме очного или заочного голосования.

2. Инициатором проведения собраний может быть любой собственник жилого или нежилого помещения (либо их группа), в том числе представитель муниципальной собственности.

3. Правомочность решения о выборе способа управления. Общее собрание правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем 50 % голосов от общего числа голосов. Решение считается принятым, если за него проголосовали более чем 50 % от числа участвующих в собрании (кроме ТСЖ, где нужно, чтобы решение приняло более 50% от общего числа собственников). Количество голосов собственника помещения при принятии решения пропорционально доле занимаемой им площади (% доли его площади от суммы жилых и нежилых помещений собственников в доме).

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать:

- благоприятные и безопасные условия проживания граждан;
- надлежащее содержание общего имущества в доме;
- решение вопросов пользования указанным имуществом;
- предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в доме.

Выбор способа управления многоквартирным домом:

В соответствии со ст.161 Жилищного кодекса РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

-**непосредственное управление** собственниками помещений в многоквартирном доме;

-**управление товариществом собственников жилья** либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;

-**управление управляющей организацией.**

Выбор способа управления зависит от того, сколько квартир в доме, насколько платёжеспособны и дисциплинированы жители, какие управляющие организации есть на рынке жилищно-коммунальных услуг, какие отношения сложились с ресурсоснабжающими организациями, установлены ли общедомовые и поквартирные приборы учета и т.д.

3.2. Непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме

При непосредственном способе управления возможны следующие модели содержания общего имущества в многоквартирном доме:

1.1. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а также **сами выполняют работы** по обслуживанию и ремонту общего имущества;

1.2. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, а для выполнения всех или части работ по обслуживанию и ремонту общего имущества **заключают договоры с лицами**, оказывающими услуги и выполняющими работы;

1.3. Собственники помещений **самостоятельно исполняют функции управления**, для отношений с третьими лицами выбирают уполномоченное лицо (одного из собственников помещений в доме или иное лицо), которое на основании доверенности в письменной форме **заключает договор (договоры)** на работы по обслуживанию и ремонту общего имущества.

1.4. Договоры холодного и горячего водоснабжения, водоотведения, электроснабжения, газоснабжения, отопления заключаются каждым собственником помещения, от своего имени непосредственно с поставщиком услуг.

Плюсы:

- оплата коммунальных услуг производится непосредственно поставщику, каждый собственник знает, что оплачивает деньги лицу, реально оказавшему ему эту услугу
- оплата коммунальных услуг без наценки, поскольку отсутствует посредник.

Недостатки:

- организационные хлопоты: по любому вопросу необходимо проводить общее собрание собственников;
- возможны трудности при заключении договоров с поставщиками коммунальных услуг. Но если будет выбрана данная форма управления домом у поставщиков, возникает обязанность заключить данные договоры.
- нет опыта собираться на собрания и принимать коллективные решения, многие не имеют представления о рынке жилищно-коммунальных услуг;
- коммунальные услуги на общедомовые нужды не ограничиваются нормативным потреблением
- зачастую трудно найти лицо, которое от имени собственников грамотно и правильно заключало договоры и осуществляло контроль за выполнением работ и оказанием услуг.

3.3. Управление товариществом собственников жилья (ТСЖ)

При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме. Существуют две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК.

1. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК).

Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

Преимущества:

- жильцы через правление распоряжаются своими деньгами. Денежные средства собственников аккумулируются на расчетном счете ТСЖ и расходуются только на нужды дома;

- можно нанять работников по своему усмотрению; Для выполнения различных работ по содержанию и обслуживанию дома, товарищество может привлекать на договорной основе граждан непосредственно проживающих в этом доме. Таким образом, частично может быть решена проблема занятости некоторых жильцов;

- правление можно переизбрать;

- ТСЖ выбирают те подрядные организации, которые устраивают их по цене и по качеству предоставляемых ЖКУ;

- ТСЖ само определяет, что ремонтировать в доме, когда и в каком порядке проводить ремонтные работы, собственники сами выбирают материалы для ремонта, устанавливают порядок сбора денежных средств на эти нужды;

- в ТСЖ могут создаваться накопительные счета в целях, определяемых самими собственниками: на капитальный ремонт, на благоустройство детских площадок и т.п.

Недостатки:

- проблемы с поставщиками услуг: при задержках с оплатой, они могут на законных основаниях отключать от тепла, воды, электричества и т.д. весь дом, не разбираясь, кто в нем платит, а кто - нет;

- если в доме немного квартир, то создавать ТСЖ дорого;

- ТСЖ - это юридическое лицо, а при проверке деятельности юридического лица проверяющими организациями в случае

обнаружения нарушений товарищества привлекаются к административной ответственности. За выявленные нарушения Кодексом об административных правонарушениях РФ предусмотрены повышенные штрафы – от 20000 до 50000 рублей, а по некоторым статьям – от 200000 до 500000 рублей. В случае обнаружения нарушений вряд ли у ТСЖ останутся средства для обслуживания мест общего пользования дома, а на ТСЖ как юридическом лице нужно поставить крест.

- ТСЖ хорошо себя зарекомендовало в новых домах, где все квартиры куплены жильцами, имеющими практически один материальный достаток, и нет неплательщиков и льготников, в противном случае деятельность ТСЖ при неплательщиках неэффективна

- как показывает практика, большинство правлений ТСЖ не знакомо со своими обязанностями, которые делегируются им не только ЖК РФ, но и разъясняются Постановлениями Пленума Верховного суда РФ и считают, что несут ответственность только за перечисления денежных средств за коммунальные услуги и, в лучшем случае, за ремонт.

- На практике сложно бывает переизбрать правление ТСЖ, если "старое" правление не хочет уходить. В этом случае кандидату на должность нового председателя ТСЖ придется собрать подписи более 50% собственников жилья и поставить вопрос о своем избрании на общем собрании собственников.

3.4. Управление управляющей организацией

Отношения регулируются договором, заключенным между управляющей организацией и собственниками помещений многоквартирного дома. Управляющая организация собирает деньги, как за жилищные, так и за коммунальные услуги, выступая в роли посредника.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме. При этом управляющая организация является исполнителем коммунальных услуг и отвечает за надлежащее качество предоставленных услуг.

Преимущества:

- профессионализм управления: домом будут управлять специалисты, имеющие соответствующее образование и опыт;
- возможность влиять на качество услуг: если жильцы недовольны работой компании, они вправе ее поменять. Или пожаловаться в Государственную жилищную инспекцию, которая оштрафует Управляющую компанию;
- судебные споры менее трудоемки и затратны,
- имеется лицо, не являющееся собственником помещения в доме, к которому можно предъявлять претензии по качеству предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества.

Недостатки:

- контроль затруднен: Управляющая компания отчитывается перед собственниками всего раз в год;
- наличие риска: Управляющая компания может разориться и обанкротиться. Не исключена возможность появления аферистов, которые соберут деньги и «испарятся» с ними. Наилучший вариант, когда деятельность компании и риск банкротства застрахованы.
- Высока вероятность злоупотребления своими правами со стороны управляющей организации в связи с несовершенством законов

РАЗДЕЛ IV. ЗА ЧТО И КАК МЫ ПЛАТИМ: ОПЛАТА ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

В соответствии с п. 1 ст. 153 Жилищного Кодекса граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги.

4.1. Момент возникновения обязанности по уплате за жилое помещение и коммунальные услуги

Обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии со ст. 163 Жилищного Кодекса возникает

- у собственника жилого помещения с момента возникновения права собственности
- в случае приобретения права собственности на вновь созданный объект недвижимости – с момента передачи помещения

по передаточному акту, после выдачи разрешения на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию.

4.2. Структура платы за жилое помещение и коммунальные услуги

Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии со ст. 154 ЖК включает в себя:

1. плату за содержание и ремонт жилого помещения жилого помещения, в том числе плату за услуги и работы по управлению многоквартирным домом, содержанию, текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

2. взнос на капитальный ремонт;

3. плату за коммунальные услуги, которая включает в себя плату за:

1.1. горячее водоснабжение;

1.2. холодное водоснабжение;

1.3. водоотведение;

1.4. электроснабжение;

1.5. газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

1.6. отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления);

4.3. Требования к содержанию общего имущества

Требования к содержанию общего имущества закреплены в Правилах содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491). Содержание общего имущества в зависимости от степени физического износа и технического состояния общего имущества, условий расположения многоквартирного дома включает в себя:

- осмотр общего имущества;

- обеспечение готовности внутридомовых инженерных систем к предоставлению коммунальной услуги;

- поддержание помещений, входящих в состав общего имущества, в состоянии, обеспечивающем установленные законодательством Российской Федерации температуру и влажность в таких помещениях;

- уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений

общего пользования, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества;

- сбор и вывоз твердых и жидких бытовых отходов, включая отходы, образующиеся в результате деятельности организаций и индивидуальных предпринимателей, пользующихся нежилыми (встроенными и пристроенными) помещениями в многоквартирном доме;

- организацию мест для накопления и накопление отработанных ртутьсодержащих ламп и их передачу в специализированные организации;

- меры пожарной безопасности в соответствии с законодательством Российской Федерации о пожарной безопасности;

- содержание и уход за элементами озеленения и благоустройства, а также иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектами, расположенными на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- текущий и капитальный ремонт, подготовку к сезонной эксплуатации и содержание общего имущества, а также элементов благоустройства и иных предназначенных для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома объектов, расположенных на земельном участке, входящем в состав общего имущества;

- проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности;

- обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета коммунальных ресурсов, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т.д.).

4.4. Работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и Правила оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, устанавливаются Правительством РФ в постановлении от 03.04.2013 г. № 290 и

включает в себя:

- Работы, необходимые для надлежащего содержания несущих конструкций (фундаментов, стен, колонн и столбов, перекрытий и покрытий, балок, ригелей, лестниц, несущих элементов крыш) и ненесущих конструкций (перегородок, внутренней отделки, полов) многоквартирных домов;

- Работы, необходимые для надлежащего содержания оборудования и систем инженерно-технического обеспечения, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме;

- Работы и услуги по содержанию иного общего имущества в многоквартирном доме (сухая и влажная уборка общего имущества, дезинфекция, дератизация помещений).

В состав работ не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения. Указанные действия осуществляются собственниками соответствующих помещений.

Однако в каждом конкретном доме собственники помещений обязаны утвердить на общем собрании перечень услуг и работ по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования.

Также следует помнить, что для проведения ремонтных работ не указанных в решении общего собрания собственников в качестве необходимых для содержания общего имущества и не указанных в качестве таковых в постановлении Правительства РФ от 03.04.2013 г. № 290 необходимо проведение общего собрания собственников помещений в соответствии со ст. 44 Жилищного кодекса и голосование по вопросу проведения таких работ. Например, это могут быть работы по косметическому ремонту подъездов (оштукатуривание, побелка, покраска). Кроме того, для проведения таких ремонтных работ собственники помещений многоквартирного дома также на общем собрании должны указать, откуда проводимые работы будут финансироваться (например, из средств, собираемых на содержание общего имущества; как вариант возможно утверждение дополнительного сбора с собственников).

На основании п. 40 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) собственники помещений в соответствии с условиями договора или учредительными документами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного

потребительского кооператива вправе:

1. получать от ответственных лиц не позднее 5 рабочих дней с даты обращения информацию о перечнях, объемах, качестве и периодичности оказанных услуг и (или) выполненных работ. В договоре указанный срок может быть уменьшен;

2. проверять объемы, качество и периодичность оказания услуг и выполнения работ (в том числе путем проведения соответствующей экспертизы);

3. требовать от ответственных лиц устранения выявленных дефектов и проверять полноту и своевременность их устранения.

4.5. Оплата работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме

В силу п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491) собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме - в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с частью 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома для собственников жилых помещений, имеющих право на получение субсидий, мер социальной поддержки, осуществляется помимо собственных средств также из средств указанных субсидий, мер социальной поддержки. Порядок предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг закреплен в Правилах предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от

14.12.2005 г. №761). Порядок предоставления ежемесячной денежной компенсации расходов на оплату жилого помещения и коммунальных услуг отдельным категориям граждан, проживающим в Удмуртской Республике установлен постановлением Правительства УР от 07 сентября 2009 года №256.

Оплата услуг и работ по содержанию общего имущества многоквартирного дома для собственников жилых помещений, имеющих право на получение льгот осуществляется из собственных средств с учетом скидок, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами, принятыми до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, и субвенций, предоставляемых из соответствующих бюджетов на осуществление целевых расходов, связанных с предоставлением указанных скидок.

При определении размера платы за содержание и ремонт жилого помещения собственников помещений, которые выбрали управляющую организацию для управления многоквартирным домом, решение общего собрания собственников помещений в таком доме принимается на срок не менее чем один год с учетом предложений управляющей организации. Указанный размер платы устанавливается одинаковым для всех собственников помещений.

Предложения управляющей организации о перечне, объемах и качестве услуг и работ должны учитывать особенности технического состояния и условия расположения дома.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений размер платы за содержание и ремонт жилого помещения соответствует размеру платы за услуги и работы в соответствии с договорами, заключенными собственниками помещений с лицами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы на основании решения (решений) общего собрания собственников помещений.

Размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений в многоквартирном доме под управлением

- товарищества собственников жилья,
- жилищного, жилищно-строительного
- иного специализированного потребительского кооператива,

определяются органами управления указанных организаций на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В случае если собственники помещений не приняли решение о способе управления многоквартирным домом, размер платы за содержание и ремонт жилого помещения устанавливается органом местного самоуправления по результатам открытого конкурса.

4.6. Содержание придомовой территории

Думаю, всем хочется, чтобы летним вечером, гуляя около дома, была возможность наблюдать красивые цветники, при этом, не отвлекаясь на переполненные контейнерные площадки. Полагаю, что пешеходам зимой особенно необходимо, чтобы идя по двору пешком, обувь не тонула в снегу, промачивая владельцу ноги, а автовладельцы были бы не против, если в снежные месяцы без риска застрять по дворам могли ездить не только полноприводные внедорожники.

Если вам близки вышеописанные ситуации этот раздел будет вам небезынтересен.

Начнем с контейнерных площадок. Санитарные правила и нормы СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест" (утв. Минздравом СССР 5 августа 1988 г. № 4690-88) в п.2.2.3. закрепляют, что площадки для установки контейнеров должны быть удалены от жилых домов, детских учреждений, спортивных площадок и от мест отдыха населения на расстояние не менее 20 м, но не более 100 м.

Нормативная периодичность вывоза мусора в каждом муниципальном образовании устанавливается индивидуально. Например, в городе Ижевске решением городской думы от 28 июня 2012 года № 308 об утверждении Правил благоустройства города Ижевска в п. 10.2.1.4. закрепляется, что при хранении отходов в контейнерах, открытых площадках должна быть исключена возможность их загнивания и разложения. Срок хранения в холодное время года (при $t \leq 5$ град. С и ниже) должен быть не более трех суток, в теплое время года (при $t > 5$ град. С) - не более одних суток (ежедневный вывоз).

Однако какая бы периодичность вывоза мусора не была установлена муниципальным органом, собственникам следует помнить, что правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. № 170) в п. 3.7.1. устанавливают, что организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать содержание в исправном состоянии контейнеров без

переполнения и загрязнения территории. Кроме того указанные правила устанавливаются в п. 3.7.4. Мусоросборники всех типов должны устанавливаться на бетонированной или асфальтированной площадке, как правило, с ограждением из стандартных железобетонных изделий или других материалов с посадкой вокруг площадки кустарниковых насаждений

Зная эти положения, собственник в случае ненадлежащего содержания контейнерных площадок, может обратиться за защитой своих прав в роспотребнадзор и прокуратуру.

Далее рассмотрим очистку придомовой территории от снега. В соответствии с п. 3.6.14. правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда МДК 2-03.2003 (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) периодичность выполнения зимних уборочных работ по очистке тротуаров во время снегопада (сдвигка и подметание снега) следует принимать по таблице 1.0.

Таблица 1.0

Класс тротуара	Периодичность, ч., при температуре воздуха, °С - сутки		Периодичность, ч., при отсутствии снегопада
	ниже - 2		
1	через 3	через 1,5	через 3
2	через 2	через 1	через 2
3	через 1	через 0,5	через 1

Деление классов тротуара рассчитывается в соответствии с п. 3.6.5. указанных правил исходя из среднего трафика пешеходов в час, полученное в результате подсчета пешеходов с 8 до 18 ч в полосе движения шириной 0,75 м. Так при движении до 50 человек в час по тротуару, данный тротуар является 1-го класса; при движении от 51 – до 100 человек в час по тротуару – 2 класс тротуара; при движении от 101 – и более человек в час по тротуару – 3 класс тротуара.

В соответствии с п. п. 3.6.19. и 3.6.20. указанных правил (утв. постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170) Работы по укладке снега в валы и кучи должны быть закончены на тротуарах I и II классов не позднее 6 ч с момента окончания

снегопада, а на остальных территориях - не позднее 12 ч.

Снег, собираемый во дворах, на внутриквартальных проездах и с учетом местных условий на отдельных улицах, допускается складировать на газонах и на свободных территориях, при обеспечении сохранения зеленых насаждений. При возникновении скользкости обработка дорожных покрытий пескосоляной смесью должна производиться по норме 0,2-0,3 кг/м при помощи распределителей.

Время проведения обработки покрытий пескосоляной смесью первоочередных территорий не должно превышать 1,5 ч, а срок окончания всех работ - 3 ч.

В случае ненадлежащей очистки придомовой территории собственник вправе обратиться с жалобой на бездействие исполнителя коммунальных услуг в Роспотребнадзор.

Еще один вопрос, который следует рассмотреть в рамках данной темы - это организация детских площадок. В силу п. 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса к компетенции общего собрания собственников относится принятие решений о строительстве хозяйственных построек, зданий, сооружений. П. 2 ч. 2 ст. 44 Жилищного Кодекса закрепляет, что принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им относится к компетенции общего собрания собственников помещений многоквартирного дома. Таким образом, для размещения детской площадки на придомовой территории инициаторам необходимо провести общее собрание собственников помещений многоквартирного дома, где должно быть принято соответствующее решение, смета по выполнению работ и порядок отчета исполнителя об израсходованных средствах. Кроме того, на собрании собственники должны будут решить, откуда финансировать производство работ, и если необходимо ввести дополнительный сбор. В случае положительного решения собрания, председатель совета дома должен обратиться с письменным заявлением в управляющую компанию. Последняя должна организовать проведение необходимых работ и отчитываться перед собственниками о ходе их проведения и об использованных средствах.

Наконец, заключительной темой в данном параграфе станет вопрос о парковочных местах на придомовой территории. По умолчанию каждый собственник помещения в многоквартирном доме вправе оставить свой автомобиль на придомовой территории,

не создавая помех движению, кроме участков земли, порядок пользования которыми определен решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома и не предполагает возможности оставлять машины на данных участках (например, те же игровые площадки). Поэтому никто не вправе самовольно огораживать себе «парковочные» места, вешать цепи, ленты и т.д. Изменение порядка пользования земельным участком или его частью допускается только на основании решения общего собрания собственников помещений многоквартирного дома.

4.7. Перерасчет платы за оказание услуг и выполнение работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность

Изменение размера платы за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в случае выполнения работ, оказания услуг ненадлежащего качества или с перерывами, превышающими установленную продолжительность осуществляется в соответствии с Правилами изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность (утв. постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. N 491).

В случаях оказания услуг и выполнения работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, ответственные лица обязаны снизить размер платы за содержание и ремонт жилого помещения собственникам помещений в порядке, установленном указанными Правилами.

Перерасчет платы носит заявительный характер. Заявление об изменении размера платы может быть направлено в письменной форме или сделано устно в течение 6 месяцев после соответствующего нарушения и подлежит обязательной регистрации лицом, которому оно направлено. При личном обращении на экземпляре заявления собственника помещения делается отметка о дате его приема и регистрационном номере.

Размер уменьшения платы за содержание и ремонт жилого

помещения определяется посредством умножения стоимости соответствующей услуги или работы в составе ежемесячной платы за содержание и ремонт жилого помещения на количество полных календарных дней, в течение которых работы и услуги оказывались ненадлежащим образом и деления результата на количество календарных дней в месяце.

Не допускается изменение размера платы, если оказание услуг и выполнение работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, связано с устранением угрозы жизни и здоровью граждан, предупреждением ущерба их имуществу или вследствие действия обстоятельств непреодолимой силы.

Факт выявления ненадлежащего качества услуг и работ или превышения установленной продолжительности перерывов в оказании услуг или выполнении работ фиксируется посредством составления акта. Указанный акт является основанием для уменьшения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения. Акт нарушения качества или превышения установленной продолжительности перерыва в оказании услуг или выполнении работ составляется в порядке, предусмотренном для составления акта непредоставления или предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества.

4.8. О соотношении понятий «коммунальная услуга» и «коммунальный ресурс»: теоретический аспект и практическое значение

Данная тема, возможно, кому-то покажется достаточно сложной, но, тем не менее, без правильного уяснения материала, содержащегося в настоящем параграфе, разобраться с начислением и оплатой коммунальных услуг будет весьма затруднительно.

В соответствии с п. 2. правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354):

"коммунальные услуги" - осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса в отдельности или 2 и более из них в любом сочетании с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме, а также земельных участков и

расположенных на них жилых домов (домовладений);

"исполнитель" - юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги;

Исполнителем может быть управляющая компания, товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив.

"коммунальные ресурсы" - холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные бытовые воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

Оплачивая горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление, мы порой и не задумываемся, что оплачиваем коммунальную услугу. Однако, всегда ли указанные выше понятия следует рассматривать как услугу. Нет. Дело в том, что указанные блага считаются коммунальной услугой только когда они предоставляются собственникам помещений многоквартирного дома или идут на обеспечение общедомовых нужд, непосредственно в самом многоквартирном доме. Тогда же когда водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление поставляются до границ многоквартирного дома данные понятия являются коммунальными ресурсами.

С практической точки зрения это означает, что до границ многоквартирного дома за поставку данных ресурсов должна отвечать ресурсоснабжающая организация, а в границах многоквартирного дома исполнитель коммунальных услуг, то есть организация, осуществляющая управление многоквартирным домом. Поэтому в случае возникновения у потребителя проблем с получением какой-либо коммунальной услуги следует обращаться к исполнителю коммунальных услуг.

Иногда возникают ситуации, когда ресурсоснабжающие организации пытаются брать на себя обязанности не только по поставке коммунальных ресурсов исполнителям коммунальных услуг, но и по самостоятельному оказанию собственникам помещений в многоквартирном доме таких услуг и, соответственно, самостоятельному начислению и взиманию платы за данные

коммунальные услуги. Причем, такие действия ресурсоснабжающих организаций зачастую носят самовольный характер или осуществляются только лишь на основании договоренностей с тем или иным исполнителем коммунальных услуг. Практически это может иметь место, если такой подход устраивает потребителя. Но с точки зрения закона такая практика является не совсем верной. Дело в том, что заключение договоров по оказанию коммунальных услуг непосредственно с ресурсоснабжающими организациями допускается законом лишь в двух случаях:

1. В силу ч. 2.1 ст. 161 Жилищного Кодекса при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений;

2. На основании ч. 7.1 ст. 155 Жилищного Кодекса при наличии решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме).

Отдельно следует упомянуть об оказании коммунальных услуг ресурсоснабжающей организацией по следующему основанию:

В соответствии с п. 30 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утв. постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124) ресурсоснабжающая организация вправе расторгнуть договор ресурсоснабжения с исполнителем коммунальных услуг, при наличии двух условий:

1. Такая возможность предусмотрена договором, заключенным ресурсоснабжающей организацией с исполнителем коммунальных услуг;

2. У исполнителя наличествует признанная им по акту сверки расчетов или подтвержденная решением суда задолженность перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца). Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате

соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, следует помнить, что поставлять горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление непосредственно потребителю должен исполнитель коммунальных услуг, а поставка данных благ ресурсоснабжающей организацией допустима лишь в строго обозначенных в законе и подзаконных актах случаях.

Далее поговорим о практических вопросах, которые не менее важны, но воспринимаются, на наш взгляд, легче, нежели настоящий параграф.

4.9. Виды коммунальных услуг

Коммунальные услуги теоретически можно разделить по следующим основаниям:

По субъекту на:

- услуги, потребляемые непосредственно собственниками помещений и жильцами многоквартирного дома;
- услуги потребляемые на содержание общего имущества (т.н. ОДН – общедомовые нужды). К последним, относится например, вода, идущая на мытье подъездов, полив придомовых цветников в летнее время, электроэнергия, идущая на оплату освещения в подъездах, подвале, крыше и т.п.

По способу начисления оплаты на:

- услуги, начисление оплаты которых производится по нормативу потребления. К таковым, например, относятся отопление, для начисления оплаты которого в соответствии с п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 до 1 января 2015 года не могут применяться индивидуальные приборы учета, даже если они установлены

собственниками помещения.

- услуги, начисление оплаты которых возможно по индивидуальным приборам учета, в случае их наличия и надлежащего проведения процедуры ввода в эксплуатацию.

4.10. Начисление платы за коммунальные услуги

Формулы начисления платы за коммунальные услуги указаны в приложении № 2 к правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354). Чтобы произвести расчет правильности начисления платы за коммунальную услугу необходимо уяснить, что независимо от того, начисляется ли вам плата за коммунальный ресурс по нормативу или по прибору учета (счетчику), вам следует помнить о таком понятии как тариф. Тариф устанавливается постановлениями региональной энергетической комиссии (РЭК). Начисление платы за оказанную коммунальную услугу осуществляется посредством умножения объема потребленной коммунальной услуги на тариф.

4.11. Двухкомпонентный тариф на горячую воду

В 2014 году многие субъекты Российской Федерации перешли на двухкомпонентный тариф при начислении платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению. Коснулось это и Удмуртской Республики. Так новый подход к ценообразованию тарифа на горячую воду нашел свое отражение в Постановлении Региональной энергетической комиссии УР от 17 декабря 2013 года № 21/8 «О тарифах на горячую воду, отпускаемую ООО «Удмуртские коммунальные системы».

В связи с этим, в рамках данного параграфа будут рассмотрены наиболее часто задаваемые вопросы по данной теме.

1. На основании каких законов и подзаконных актов начал применяться двухкомпонентный тариф?

В соответствии с ч. 8 ст. 32 Федерального закона от 7 декабря 2011 г. N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» тарифы в сфере холодного водоснабжения и водоотведения устанавливаются в виде одноставочных, двухставочных или многоставочных тарифов в порядке, определенном основами ценообразования в сфере водоснабжения и водоотведения, утвержденными Правительством

Российской Федерации.

В силу п. 88 постановления Правительства РФ от 13 мая 2013 г. N 406 "О государственном регулировании тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения" Органы регулирования тарифов устанавливают двухкомпонентный тариф на горячую воду в закрытой системе горячего водоснабжения, состоящий из компонента на холодную воду и компонента на тепловую энергию.

Теперь плата за 1 кубический метр горячей воды складывается из двух компонентов:

1. Компонент – это плата за 1 кубический метр холодной воды. При этом п. 90 указанного постановления закрепляет, что стоимость компонента на холодную воду устанавливается Региональной энергетической комиссией исходя из тарифа (тарифов) установленного ей же на холодную воду.

2. Компонент – это плата за тепловую энергию, которая была сообщена 1 кубическому метру холодной воды, чтобы он стал кубическим метром горячей воды. При этом в соответствии с п. 92 указанного постановления стоимость компонента на тепловую энергию для подогрева воды устанавливается Региональными энергетическими комиссиями самостоятельно и не обязано совпадать со стоимостью тепловой энергии, поставляемой для отопления.

Таким образом, Региональные энергетические комиссии, определяя тарифы на 2014 год, были не вправе устанавливать одноставочный тариф на горячую воду, как это было ранее.

2. Каков механизм расчета стоимости горячей воды по новым правилам.

Теперь для расчета конечной стоимости горячей воды необходимо установить какое количество тепловой энергии идет на подогрев 1 кубического метра горячей воды до нормативной температуры (расход тепловой энергии на подогрев 1 куб.м. воды).

Установление расхода тепловой энергии на подогрев 1 кубического метра воды осуществляется двумя разными способами:

1. При наличии в доме общедомового прибора учета, способного осуществлять учет потребленной домом горячей воды по каждому компоненту – по данным прибора учета.

В этом случае, для расчета стоимости горячей воды необходимо сложить плату за потребленную воду в кубических метрах (по тарифу холодной воды) и плату за объем потребленной тепловой энергии для подогрева потребленной воды до нормативной температуры (определяется по прибору учета).

2. При отсутствии в доме общедомового прибора учета, способного осуществлять учет потребленной домом горячей воды по каждому компоненту определение удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. м. воды должно осуществляться в соответствии с нормативом. Однако на сегодняшний день нормативы потребления тепловой энергии не приняты. Поэтому многие регионы выходят из ситуации путем принятия временных методических рекомендаций, закрепляющих удельный объем тепловой энергии, необходимый на подогрев 1 кубического метра воды, но на наш взгляд данные временные акты незаконны.

3. Каких домов это коснулось? Многие считают, что все дело в наличии общедомового прибора учета. Так ли это? Коснулось ли это домов, находящихся в управлении крупных управляющей компании?

На самом деле новый порядок расчета платы за горячее водоснабжение касается всех многоквартирных домов, вне зависимости от выбранного способа управления. Жители домов, которые находятся под управлением крупных управляющих компаний также испытывают на себе последствия перехода на двуставочный тариф. Однако необходимо отметить, что наиболее существенный рост платы за горячую воду произошел в тех домах, где наблюдается повышенный расход компонента тепловой энергии в составе горячей воды. Это дома оборудованные системами рециркуляции горячей воды (так называемая «обратка») или водяными теплыми полами.

Общедомовые приборы учета не являются причиной роста платы за горячее водоснабжение. Дело в самой смене экономической модели расчета платы за горячее водоснабжение. Кроме того, установка общедомовых приборов учета обязательна для жильцов многоквартирных домов в соответствии с ч. 5 ст. 13 Федеральным законом от 23 ноября 2009 г. N 261-ФЗ "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

4. Откуда такая диспропорция между прежней стоимостью кубометра горячей воды и нынешней стоимостью ее нагрева?

Как уже указывалось выше, стоимость на горячую воду ранее была установлена в твердой сумме за 1 кубический метр горячей воды, тогда как теперь стоимость 1 кубического метра горячей воды носит плавающий характер, поскольку устанавливается исходя из

двух компонентов. Модель расчетов, которая применяется теперь более экономически обоснована. К сожалению, нельзя сказать, что она в той же мере и социально ориентирована.

При этом необходимо еще раз подчеркнуть, что серьезные расхождения в стоимости горячей воды наблюдаются преимущественно в домах, характеризующихся увеличенным расходом компонента тепловой энергии. Например, в тех домах, где тепло в составе горячей воды расходуют полотенцесушители или теплые полы или другое подобное оборудование.

5. Какова региональная специфика данного вопроса по Удмуртской Республике?

Стоимость компонента холодной воды на первое полугодие 2014 года установлена в размере 11 рублей 62 копейки за 1 кубический метр.

Стоимость компонента тепловой энергии на первое полугодие 2014 года составит 1368 рублей 80 копеек за 1 гигакалорию тепла.

Установление расхода тепловой энергии на подогрев 1 кубического метра воды осуществляется двумя разными способами:

1. При наличии в доме общедомового прибора учета, способного осуществлять учет потребленной домом горячей воды по каждому компоненту – по данным прибора учета.

2. При отсутствии в доме общедомового прибора учета, способного осуществлять учет потребленной домом горячей воды по каждому компоненту определение удельного расхода тепловой энергии на подогрев 1 куб. м. воды - в соответствии с распоряжением Правительства УР от 27 января 2014 г. № 38-р «о временных мерах по организации расчетов за коммунальные услуги по горячему водоснабжению».

Данным распоряжением установлен показатель удельного расхода тепловой энергии на подогрев воды, Гкал/куб.м для территорий Удмуртской Республики. Данное распоряжение действует до принятия Правительством УР соответствующих нормативов потребления тепловой энергии для подогрева 1 куб м. воды до нормативной температуры. Для населения города Ижевска показатель удельного расхода тепловой энергии на подогрев воды установлен в размере 0,051965 Гкал на 1 куб. м.

Согласно методическим рекомендациям, утвержденным вышеуказанным распоряжением Правительства УР № 38-р от 27 января 2014 года расчет стоимости 1 куб м. горячей воды осуществляется по формуле:

$$T_{гв} = T_{хв} + g \cdot T_{т/э}, \text{ (руб./м}^3\text{)},$$

Где:

$T_{хв}$ – тариф на холодную воду (либо теплоноситель при открытой системе) для организации коммунального комплекса, установленный региональной энергетической комиссией Удмуртской Республики (руб./м³);

g – удельный расход тепловой энергии на подогрев воды (согласно временным показателям удельного расхода тепловой энергии на подогрев воды для организаций коммунального комплекса) (Гкал/м³);

$T_{т/э}$ - тариф на тепловую энергию организации коммунального комплекса, установленный Региональной энергетической комиссией Удмуртской Республики (руб./Гкал.)

Рассчитаем стоимость 1 куб. м. горячей воды в соответствии с данной формулой для населения города Ижевска, проживающего в многоквартирных домах, не оборудованных общедомовым прибором учета, способным осуществлять учет обоих компонентов горячей воды

$$11,62 + 0,051965 \times 1368,80 = 82 \text{ рубля } 75 \text{ копеек.}$$

Таким образом, на сегодняшний день в тех домах, где отсутствует общедомовой прибор учета, способный учитывать горячую воду по двум компонентам стоимость горячей воды осталась на уровне 2013 года.

4.12. Исчисление объема потребленной коммунальной услуги по нормативу. Акты фактического проживания потребителей

Исчисление объема потребленной коммунальной услуги при отсутствии квартирного прибора учета (счетчика) производится исходя из норматива потребления конкретного ресурса за расчетный период, который устанавливается компетентным органом местного самоуправления. В городе Ижевске это Администрация города Ижевска, а, например, в Увинском районе - Администрация Увинского района. Также начисление по нормативу возможно в том случае, если прибор учета имеется в квартире, но собственник по какой-то причине своевременно не подал показания исполнителю коммунальных услуг.

Говоря об установлении норматива на проживающего, следует упомянуть, что возможна такая ситуация, когда в квартире никто не зарегистрирован, но фактически проживает и при этом пользуется коммунальными услугами: тратит горячую, холодную воду,

пользуется электричеством. При этом, поскольку в квартире зарегистрировано ноль человек, объем предоставленной коммунальной услуги составляет:

норматив за расчетный период $\times 0$ человек = 0.

Такая ситуация негативно сказывается на всех собственниках многоквартирного дома при начислении платы на общедомовые нужды с помощью общедомового прибора учета, поскольку общий счетчик многоквартирного дома отражает использование того или иного ресурса такой квартирой, но при вычислении общедомового потребления ресурсов получается, что фактически потребление таких «пустых квартир» не вычитается, поскольку по нормативу на них начислено 0. Соответственно оплата потребленных, но неоплаченных «пустыми квартирами» услуг ложится на плечи всех собственников помещений многоквартирного дома, так как по сути, использованные такими квартирами коммунальные услуги становятся общедомовыми нуждами. Подробнее об общедомовых нуждах будет говориться ниже.

Для решения данной проблемы Правительство РФ постановлением от 16 апреля 2013 года № 344 внесло изменения в правила оказания коммунальных услуг, в частности п. 56.1, согласно которому, в случае если жилое помещение не оборудовано индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и исполнитель располагает сведениями о временно проживающих в жилом помещении потребителях, не зарегистрированных в этом помещении по постоянному (временному) месту жительства или месту пребывания, исполнитель вправе составить акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении. Указанный акт подписывается исполнителем и потребителем, а в случае отказа потребителя от подписания акта - исполнителем и не менее чем 2 потребителями и председателем совета многоквартирного дома, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом и органом управления такого товарищества или кооператива заключен договор управления с управляющей организацией.

Указанный акт в течение 3 дней со дня его составления направляется исполнителем в органы внутренних дел и (или) органы, уполномоченные на осуществление функций по контролю и надзору в сфере миграции.

Акт фактического проживания дает возможность начислять оплату за коммунальные услуги по нормативу потребления за расчетный период исходя из фактического проживания граждан в квартире.

Следует отметить, что ситуация когда в квартире отсутствуют индивидуальные приборы учета в наше время не может рассматриваться как нормальное положение вещей. Как уже указывалось выше отсутствие возможности определять точное потребление коммунальных услуг жильцами таких квартир негативно сказывается на размере платы всех собственников в многоквартирном доме. В связи с этим Правительство РФ приняло поправки в постановление от 23 мая 2006 г. N 306, которые вводят повышающие коэффициенты для лиц оплачивающих коммунальные услуги по нормативу:

- с 1 января 2015 г. по 30 июня 2015 г. - 1,1;
- с 1 июля 2015 г. по 31 декабря 2015 г. - 1,2;
- с 1 января 2016 г. по 30 июня 2016 г. - 1,4;
- с 1 июля 2016 г. по 31 декабря 2016 г. - 1,5;
- с 2017 года - 1,6.";

На сегодняшний день решается вопрос об увеличении повышающих коэффициентов и переноса их применения на более ранний срок.

Таким образом, мы рекомендуем собственникам устанавливать квартирные приборы учета, чтобы избежать существенной переплаты за потребленные коммунальные услуги в будущем.

4.13. Исчисление объема предоставленной коммунальной услуги по прибору учета (счетчику). Ввод прибора учета в эксплуатацию

Если в квартире есть индивидуальный (квартирный) прибор учета (счетчик), то исчисление объема за коммунальную услугу осуществляется исходя из показаний прибора учета за расчетный период

В силу п. 81 правил оказания коммунальных услуг оснащение жилого или нежилого помещения приборами учета, ввод установленных приборов учета в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения.

Однако для того, чтобы исполнитель коммунальных услуг начал принимать показания прибора учета, последний должен пройти процедуру надлежащего ввода в эксплуатацию.

Все тот же п. 81 правил оказания коммунальных услуг устанавливает, что ввод установленного прибора учета в эксплуатацию, то есть документальное оформление прибора учета в качестве прибора учета, по показаниям которого осуществляется расчет размера платы за коммунальные услуги, осуществляется исполнителем на основании заявки собственника жилого или нежилого помещения, поданной исполнителю.

В заявке указывается следующая информация:

сведения о потребителе (для физического лица - фамилия, имя, отчество, реквизиты документа, удостоверяющего личность, контактный телефон, для юридического лица - наименование (фирменное наименование) и место государственной регистрации, контактный телефон);

предлагаемая дата и время ввода установленного прибора учета в эксплуатацию;

тип и заводской номер установленного прибора учета, место его установки;

сведения об организации, осуществившей монтаж прибора учета;

показания прибора учета на момент его установки;

дата следующей поверки.

К заявке прилагаются копия паспорта на прибор учета, а также копии документов, подтверждающих результаты прохождения последней поверки прибора учета (за исключением новых приборов учета).

Установленный прибор учета должен быть введен в эксплуатацию не позднее месяца, следующего за датой его установки. При этом исполнитель обязан начиная со дня, следующего за днем ввода прибора учета в эксплуатацию, осуществлять расчет размера платы за соответствующий вид коммунальной услуги исходя из показаний введенного в эксплуатацию прибора учета.

Пп. 81(1)-81(14) правил оказания коммунальных услуг регламентируют дальнейший порядок действий по вводу прибора учета в эксплуатацию

Исполнитель обязан рассмотреть предложенные в заявке дату и время осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию и в случае невозможности исполнения заявки в указанный срок

согласовать с потребителем иные дату и время проведения ввода в эксплуатацию установленного прибора учета.

При этом предложение о новых дате и времени осуществления работ направляется потребителю не позднее чем через 3 рабочих дня со дня получения заявки, а предложенная новая дата осуществления работ не может быть позднее 15 рабочих дней со дня получения заявки.

В случае если исполнитель не явился в предложенные в заявке дату и время для осуществления ввода прибора учета в эксплуатацию или иные согласованные с потребителем дату и время и (или) предложенные исполнителем новые дата и время были позднее сроков, установленных пунктом 81(1) Правил оказания коммунальных услуг, прибор учета считается введенным в эксплуатацию с даты направления в адрес исполнителя заявки, отвечающей требованиям, установленным пунктом 81 настоящих Правил, и с этой даты его показания учитываются при определении объема потребления коммунальных услуг.

В случае выполнения монтажа прибора учета исполнителем ввод в эксплуатацию осуществляется исполнителем путем оформления и подписания акта ввода прибора учета в эксплуатацию, предусмотренного пунктом 81(6) настоящих Правил.

По результатам проверки прибора учета исполнитель оформляет акт ввода прибора учета в эксплуатацию.

Акт ввода прибора учета в эксплуатацию составляется в 2 экземплярах и подписывается потребителем и представителями исполнителя, принимавшими участие в процедуре ввода прибора учета в эксплуатацию.

Перед подписанием акта ввода прибора учета в эксплуатацию (при отсутствии оснований для отказа ввода прибора учета в эксплуатацию) представитель исполнителя осуществляет установку контрольных пломб на приборе учета.

Ввод приборов учета в эксплуатацию в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, осуществляется исполнителем без взимания платы.

Эксплуатация, ремонт и замена приборов учета осуществляются в соответствии с технической документацией. Поверка приборов учета осуществляется в соответствии с положениями законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений.

Прибор учета должен быть защищен от несанкционированного вмешательства в его работу.

Потребитель в случае выхода прибора учета из строя (неисправности) обязан незамедлительно известить об этом исполнителя, сообщить показания прибора учета на момент его выхода из строя (возникновения неисправности) и обеспечить устранение выявленной неисправности (осуществление ремонта, замены) в течение 30 дней со дня выхода прибора учета из строя (возникновения неисправности). В случае если требуется проведение демонтажа прибора учета, исполнитель извещается о проведении указанных работ не менее чем за 2 рабочих дня. Демонтаж прибора учета, а также его последующий монтаж выполняются в присутствии представителей исполнителя, за исключением случаев, когда такие представители не явились к сроку демонтажа прибора учета, указанному в извещении.

Ввод в эксплуатацию прибора учета после его ремонта, замены и поверки осуществляется в порядке, предусмотренном пунктами 81 - 81(9) Правил оказания коммунальных услуг. Установленный прибор учета, в том числе после поверки, опломбируется исполнителем без взимания платы с потребителя, за исключением случаев, когда опломбирование соответствующих приборов учета производится исполнителем повторно в связи с нарушением пломбы или знаков поверки потребителем или третьим лицом.

Проведение проверок состояния приборов учета в соответствии с п. 82 Правил оказания коммунальных услуг является обязанностью исполнителя. В случае если потребитель не предоставлял исполнителю показаний индивидуального или общего (квартирного) прибора учета в течение 6 месяцев подряд, исполнитель не позднее 15 дней со дня истечения указанного 6-месячного срока, иного срока, установленного договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, и (или) решениями общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, обязан провести указанную в пункте 82 Правил оказания коммунальных услуг проверку и снять показания прибора учета.

В случае, если потребитель установил прибор учета, подал надлежащую заявку на ввод прибора учета в эксплуатацию исполнителю, но последний бездействует и продолжает исчислять объем потребленной коммунальной услуги по нормативу, потребитель имеет право обратиться с жалобой на бездействие исполнителя в Государственную жилищную инспекцию и Роспотребнадзор.

4.14. Начисление оплаты за коммунальные услуги предоставленные потребителям, проживающим в коммунальных квартирах и общежитиях

Расчет размера платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю, проживающему в комнате (комнатах) в жилом помещении, являющемся коммунальной квартирой (далее - коммунальная квартира), осуществляется в соответствии с формулами 7, 8, 16, 19 и 21 приложения N 2 к Правилам оказания коммунальных услуг (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

Размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, водоотведению, газоснабжению и электроснабжению комнаты в коммунальной квартире определяется путем умножения объема (количества) потребленного за расчетный период в коммунальной квартире коммунального ресурса на тариф, умножения полученного на количество граждан, постоянно и временно проживающих в принадлежащей потребителю (находящейся в его пользовании) комнате (комнатах) в коммунальной квартире и деления результата на количество граждан, постоянно и временно проживающих в коммунальной квартире. При этом объем (количество) потребленного за расчетный период коммунального ресурса в коммунальной квартире рассчитывается как произведение норматива потребления на количество человек, проживающих в коммунальной квартире в целом.

Размер платы за отопление рассчитывается путем умножения объема (количества) потребленной в коммунальной квартире тепловой энергии на жилую площадь принадлежащей потребителю (находящейся в его пользовании) комнаты (комнат) в коммунальной квартире, умножения полученного на тариф и деления на общую жилую площадь комнат в коммунальной квартире. При этом объем (количество) потребленной в коммунальной квартире тепловой энергии рассчитывается как произведение норматива потребления на площадь коммунальной квартиры.

Если коммунальная квартира оборудована общим (квартирным) прибором учета электрической энергии и при этом не все комнаты в коммунальной квартире оборудованы комнатными приборами учета электрической энергии, то расчет размера платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную

потребителю, проживающему в комнате (комнатах), оборудованной комнатным прибором учета электрической энергии, осуществляется исходя из показаний комнатного прибора учета и достигнутого соглашения между всеми потребителями в коммунальной квартире о порядке определения объема (количества) электрической энергии, потребленной в помещениях, являющихся общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире, и о его распределении между всеми потребителями в коммунальной квартире.

Указанное соглашение должно быть оформлено в письменной форме, подписано потребителями коммунальной квартиры или их уполномоченными представителями и передано исполнителю. Исполнитель в этом случае осуществляет расчет платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную потребителям в коммунальной квартире в соответствии с полученным от них соглашением, начиная с месяца, следующего за месяцем, в котором такое соглашение было передано исполнителю.

При отсутствии указанного соглашения расчет платы за коммунальную услугу по электроснабжению осуществляется в соответствии с нормативом потребления, по указанному выше порядку без учета показаний комнатных приборов учета электрической энергии.

Особый порядок расчета установлен для электрической энергии при наличии квартирного прибора учета и комнатных приборов учета. Если коммунальная квартира оборудована общим (квартирным) прибором учета электрической энергии и при этом все комнаты в коммунальной квартире оборудованы комнатными приборами учета электрической энергии, то размер платы за коммунальную услугу по электроснабжению, предоставленную потребителю в комнате в коммунальной квартире, определяется в соответствии с формулой 9 приложения N 2 к Правилам предоставления коммунальных услуг (утв. Постановлением правительства РФ № 354 от 6 мая 2011 года).

Расчет размера платы за коммунальные услуги, предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях коридорного, гостиничного и секционного типа (с наличием на этажах общих кухонь, туалетов или блоков душевых), производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в коммунальной квартире.

Расчет размера платы за коммунальные услуги,

предоставленные потребителям в жилых помещениях в общежитиях квартирного типа, производится в порядке, установленном для расчета размера платы за коммунальные услуги для потребителей, проживающих в жилых помещениях в многоквартирном доме.

4.15. Начисление платы за коммунальные услуги по отоплению и горячему водоснабжению при самостоятельном производстве данных ресурсов исполнителем коммунальных услуг

В случае самостоятельного производства исполнителем коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (при отсутствии централизованных теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения) с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, расчет размера платы для потребителей за такую коммунальную услугу осуществляется исполнителем исходя из объема коммунального ресурса, использованного в течение расчетного периода при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению (далее - использованный при производстве коммунальный ресурс), и тарифа (цены) на использованный при производстве коммунальный ресурс.

Объем использованного при производстве коммунального ресурса определяется исходя из показаний прибора учета, фиксирующего объем такого коммунального ресурса, а при его отсутствии определяется по удельным расходам такого коммунального ресурса на производство единицы тепловой энергии на цели отопления или единицы горячей воды на цели горячего водоснабжения. При этом общий объем (количество) произведенной исполнителем за расчетный период тепловой энергии на цели отопления или горячего водоснабжения рассчитывается по показаниям фиксирующих такие объемы приборов учета, установленных на оборудовании, с использованием которого исполнителем была произведена коммунальная услуга по отоплению или горячему водоснабжению, а при отсутствии таких приборов учета - как сумма показаний индивидуальных и общих (квартирных) приборов учета тепловой энергии или горячей воды, которыми оборудованы жилые и нежилые помещения потребителей, и объемов потребления тепловой энергии или горячей воды, определенных по нормативам потребления коммунальной услуги по отоплению или горячему водоснабжению теми потребителями,

жилые и нежилые помещения которых не оборудованы такими приборами учета. Указанный расчетный способ применяется при определении объема использованного при производстве коммунального ресурса как в случае, когда такой коммунальный ресурс используется исполнителем только при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, так и в случае, когда коммунальный ресурс того вида, который используется исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению и (или) горячему водоснабжению, также используется исполнителем для предоставления потребителям коммунальной услуги соответствующего вида.

При определении размера платы потребителя за коммунальную услугу по отоплению (при отсутствии централизованного теплоснабжения) объем использованного при производстве коммунального ресурса распределяется между всеми жилыми и нежилыми помещениями в многоквартирном доме пропорционально размеру общей площади принадлежащего (находящегося в пользовании) каждому потребителю жилого или нежилого помещения в многоквартирном доме в соответствии с формулой 18 приложения N 2 к настоящим Правилам.

Размер платы потребителя за коммунальную услугу по горячему водоснабжению (при отсутствии централизованного горячего водоснабжения) определяется в соответствии с формулой 20 приложения N 2 к настоящим Правилам как сумма 2 составляющих:

произведение объема потребленной потребителем горячей воды, приготовленной исполнителем, и тарифа на холодную воду;

стоимость коммунального ресурса, использованного для подогрева холодной воды при производстве коммунальной услуги по горячему водоснабжению, отнесенная на потребителя в каждом жилом и нежилом помещении пропорционально объему горячей воды, потребленному за расчетный период в жилом или нежилом помещении.

В плату за коммунальную услугу по отоплению и (или) горячему водоснабжению, произведенную исполнителем с использованием оборудования, входящего в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, не включаются расходы на содержание и ремонт такого оборудования. Расходы на содержание и ремонт такого оборудования подлежат включению в плату за содержание и ремонт общего имущества в

многоквартирном доме.

При отсутствии централизованного горячего водоснабжения и использовании для обеспечения потребности в горячем водоснабжении нагревательного оборудования, установленного в жилом помещении, плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению не взимается.

В этом случае объем холодной воды, а также электрической энергии, газа, тепловой энергии, используемых для подогрева холодной воды, оплачивается потребителем в составе платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению и теплоснабжению.

При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, электрической энергии, газа и тепловой энергии, используемых для подогрева холодной воды, объем потребления таких коммунальных ресурсов определяется исходя из нормативов потребления коммунальных услуг, установленных для потребителей, проживающих в жилых помещениях при отсутствии централизованного горячего водоснабжения.

4.16. Перерасчет оплаты коммунальных услуг при временном отсутствии потребителя

Порядок перерасчета при временном отсутствии потребителя устанавливается разделом 8 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

При временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении, не оборудованном прибором учета, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению и газоснабжению на цели отопления жилых помещений.

Размер платы за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету в том случае, если осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению.

Не подлежит перерасчету в связи с временным отсутствием потребителя в жилом помещении размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды. Также не подлежит перерасчету

постоянная составляющая платы, приходящаяся на занимаемое потребителем жилое помещение, плата за вывоз твердых бытовых отходов

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение.

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее - заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начала периода временного отсутствия, не представил документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере в соответствии с настоящими Правилами и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и

(или) неполного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета.

В заявлении о перерасчете указываются фамилия, имя и отчество каждого временно отсутствующего потребителя, день начала и окончания периода его временного отсутствия в жилом помещении.

К заявлению о перерасчете должны прилагаться документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя.

При подаче заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребитель вправе указать в заявлении о перерасчете, что документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия потребителя, не могут быть предоставлены вместе с заявлением о перерасчете по описанным в нем причинам и будут предоставлены после возвращения потребителя. В этом случае потребитель в течение 30 дней после возвращения обязан представить исполнителю документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия.

Примерный перечень документов, которые могут подтвердить факт временного отсутствия потребителя указан в п. 93 Правил предоставления коммунальных услуг. Данный перечень не является закрытым, поэтому исполнителю коммунальных услуг могут быть представлены любые документы, которые, по мнению потребителя, подтверждают факт и продолжительность временного отсутствия потребителя в жилом помещении.

Документы, подтверждающие факт отсутствия потребителя, за исключением проездных билетов, должны быть подписаны уполномоченным лицом выдавшей их организации (индивидуальным предпринимателем), заверены печатью такой организации, иметь регистрационный номер и дату выдачи. Документы должны быть составлены на русском языке. Если документы составлены на иностранном языке, они должны быть легализованы в установленном порядке и переведены на русский язык.

Предоставляемые потребителем копии документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, должны быть заверены лицами, выдавшими такие документы, или лицом, уполномоченным в соответствии с законодательством Российской Федерации на совершение действий по заверению копий таких документов.

Исполнитель вправе снимать копии с предъявляемых потребителем документов, проверять их подлинность, полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления официальных запросов в выдавшие их органы и организации.

В случае если на период временного отсутствия потребителя исполнителем по обращению потребителя было произведено отключение и опломбирование запорной арматуры, отделяющей внутриквартирное оборудование в жилом помещении потребителя от внутридомовых инженерных систем, и после возвращения потребителя исполнителем в ходе проведенной им проверки был установлен факт сохранности установленных пломб по окончании периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится без представления потребителем исполнителю документов, подтверждающих факт временного отсутствия потребителя.

4.17. Перерасчет оплаты коммунальных услуг при непредоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества

Для начала необходимо сказать о том, что перерасчет оплаты коммунальных услуг при непредоставлении коммунальной услуги или предоставлении коммунальной услуги ненадлежащего качества носит заявительный характер. В указанных случаях потребителю следует обратиться с заявлением к исполнителю коммунальной услуги с требованием изменения размера оплаты за предоставленные коммунальные услуги по изложенным в настоящем параграфе основаниям.

Дата и время, которые принимаются во внимание для определения начала и окончания предоставления коммунальной услуги с нарушениями качества указаны в п. п. 111-112 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N

354).

Теперь попробуем разобраться, что понимается под непредставлением коммунальной услуги и предоставлением услуги ненадлежащего качества.

Требования к качеству коммунальных услуг, а также допустимые перерывы в их предоставлении закреплены в приложении № 1 к Правилам предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354). Для каждого вида коммунальной услуги они индивидуальны. Вкратце обозначим основные моменты для каждой коммунальной услуги.

Холодное водоснабжение должно быть доступно собственникам помещений многоквартирного дома круглогодично. При этом, общая продолжительность перерывов в подаче холодной воды в течении месяца не должна превышать 8 часов, а единовременное отключение от холодного водоснабжения не должно превышать 4 часа подряд. Оба случая допустимы только при аварии в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения холодного водоснабжения. В случае перерыва предоставления холодной воды большей продолжительности, чем это установлено правилами, размер оплаты подлежит снижению на 0,15% в час.

Также холодная вода должна предоставляться надлежащего качества по составу (соответствовать СанПиН 2.1.4.1074-01) и давлению подачи. В случае, если холодная вода предоставляется ненадлежащего качества по составу, потребитель освобождается от оплаты такой коммунальной услуги за весь период предоставления последней ненадлежащего качества по составу. В случае если холодное водоснабжение имеет отклонения по давлению подачи, то уменьшение платы осуществляется в зависимости от степени отклонения. Отклонение давления подачи до 25% влечет уменьшение оплаты на 0,1% за весь период подачи холодной воды с отклонением давления, а отклонение давления подачи холодной воды более чем на 25% влечет за собой освобождение потребителя от уплаты за данную коммунальную услугу.

Горячее водоснабжение, так же как и холодное, должно осуществляться круглогодично. Допустимая продолжительность перерывов такая же как и для холодного водоснабжения, но в случае если авария произошла на тупиковой магистрали перерыв может составлять до 24 часов. Кроме того, допустим перерыв в подаче

коммунальной услуги в связи с производством ежегодных ремонтных и профилактических работ в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения горячего водоснабжения. В случае сверхдопустимого перерыва в предоставлении данной коммунальной услуги уменьшение оплаты осуществляется на 0,15% в час.

Горячая вода должна предоставляться надлежащей температуры. В соответствии с СанПиН 2.1.4.2496-09 температура горячей воды для конечного потребителя должна составлять от 60°C до 75°C. Допустимое отклонение температуры горячей воды в ночное время (с 0.00 до 5.00 часов) - не более чем на 5 °С, в дневное время (с 5.00 до 00.00 часов) - не более чем на 3 °С. В соответствии с прим. 2 к приложению № 1 перед определением температуры горячей воды производится слив воды в течение не более 3 минут. За каждые 3 °С отступления от допустимых отклонений температуры горячей воды размер за расчетный период, снижается на 0,1%. Если температура горячей воды для потребителя составляет менее 40 °С, она оплачивается по тарифу холодного водоснабжения.

Горячая вода, как и холодная, должна предоставляться надлежащего качества по составу (СанПиН 2.1.4.2496-09) и давлению подачи. Последствия предоставления горячей воды ненадлежащего состава и свойств, а также подачи горячей воды с отклонениями давления аналогичны тем, что предусмотрены для холодного водоснабжения в таких случаях. В соответствии с прим. 1 к приложению № 1 давление в системах холодного или горячего водоснабжения измеряется в часы утреннего максимума (с 7.00 до 9.00) или вечернего максимума (с 19.00 до 22.00).

Водоотведение. Допустимая продолжительность перерыва водоотведения составляет не более 8 часов суммарно в течение 1 месяца или 4 часа одновременно (в том числе при аварии). За каждый час сверх допустимого перерыва водоотведения плата снижается на 0,15%.

Электроснабжение потребителей должно осуществляться бесперебойно круглосуточно в течение года. Допустимая продолжительность перерыва электроснабжения составляет 2 часа - при наличии двух независимых взаимно резервирующих источников питания, 24 часа - при наличии 1 источника питания. В случае превышения допустимой продолжительности перерыва в электроснабжении плата снижается на 0,15% за каждый час. Такое же последствие предусмотрено в случае предоставления

электрической энергии с отклонением напряжения и частоты электрического тока (ГОСТ 13109-97 и ГОСТ 29322-92).

Газоснабжение должно осуществляться бесперебойно, круглогодично. Допустимая продолжительность перерыва газоснабжения - не более 4 часов (суммарно) в течение 1 месяца. В случае перерыва газоснабжения большей продолжительности, чем это установлено правилами, размер оплаты подлежит снижению на 0,15% в час.

Подаваемый газ должен по своим свойствам соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании (ГОСТ 5542-87). При несоответствии свойств подаваемого газа требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании потребитель освобождается от оплаты данной услуги за весь период предоставления газа с отклонениями по свойствам.

Еще один важный для газоснабжения показатель это давление предоставляемого газа, которое должно составлять в норме от 0,0012 МПа до 0,003 МПа. Отклонение давления газа более чем на 0,0005 МПа не допускается. При давлении, отличающемся от установленного не более чем на 25 процентов, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,1%. При давлении, отличающемся от установленного более чем на 25% потребитель освобождается от внесения платы за весь расчетный период предоставления услуги ненадлежащего качества.

Ну и наконец, следует сказать об отоплении. Оно должно осуществляться круглосуточно бесперебойно в течение отопительного периода. Отопление должно обеспечивать надлежащую температуру в помещениях. Удмуртская Республика является районом с температурой наиболее холодной пятидневки (обеспеченностью 0,92) -34 °С, поэтому в соответствии с упоминаемыми Правилами температура в жилых помещениях должна составлять не ниже +20 °С, а в угловых комнатах не ниже +22 °С. За каждый час отклонения температуры воздуха в жилом помещении суммарно в течение расчетного периода, в котором произошло указанное отклонение, размер платы за коммунальную услугу за такой расчетный период снижается на 0,15 процента размера платы.

Аналогичные последствия предусмотрены в случае превышения допустимой продолжительности перерыва в предоставлении отопления. Допустимая продолжительность

перерыва отопления составляет не более 24 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 16 часов одновременно - при температуре воздуха в жилых помещениях от +12 °С до нормативной температуры.

Отклонение давления во внутрисистемной системе отопления от установленных значений не допускается. В противном случае потребитель освобождается от оплаты коммунальной услуги по отоплению за весь расчетный период предоставления последней с отклонениями в давлении.

4.18. Порядок установления факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность. Экспертиза качества коммунальной услуги

Порядок установления фактов, указанных в предыдущем параграфе установлен разделом 10 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утв. постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. N 354).

При обнаружении исполнителем факта предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность всем или части потребителей в связи с нарушениями (авариями), возникшими в работе внутридомовых инженерных систем исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале регистрации таких фактов дату, время начала и причины нарушения качества коммунальных услуг (если они известны исполнителю). Если исполнителю такие причины неизвестны, то исполнитель обязан незамедлительно принять меры к их выяснению.

В течение суток с момента обнаружения указанных фактов исполнитель обязан проинформировать потребителей о причинах и предполагаемой продолжительности нарушения качества коммунальных услуг.

Дату и время возобновления предоставления потребителю коммунальных услуг надлежащего качества исполнитель обязан зарегистрировать в электронном и (или) бумажном журнале учета таких фактов.

При обнаружении факта нарушения качества коммунальной услуги потребитель уведомляет об этом аварийно-диспетчерскую службу исполнителя или иную службу, указанную исполнителем в

письменной или устной форме (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.

На практике предпочтение лучше отдать письменной форме, поскольку так проще доказать факт наличия обращения к исполнителю коммунальных услуг, в случае обращения в контролирующие органы в связи с ненадлежащим реагированием последнего.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя известны причины нарушения качества коммунальной услуги, он обязан немедленно сообщить об этом обратившемуся потребителю и сделать соответствующую отметку в журнале регистрации сообщений.

В случае если сотруднику аварийно-диспетчерской службы исполнителя не известны причины нарушения качества коммунальной услуги он обязан согласовать с потребителем дату и время проведения проверки факта нарушения качества коммунальной услуги. При этом работник аварийно-диспетчерской службы обязан немедленно после получения сообщения потребителя уведомить ресурсоснабжающую организацию, у которой исполнитель приобретает коммунальный ресурс для предоставления потребителям коммунальной услуги, дату и время проведения проверки.

Время проведения проверки назначается не позднее 2 часов с момента получения от потребителя сообщения о нарушении качества коммунальной услуги, если с потребителем не согласовано иное время. По окончании проверки составляется акт.

Если в ходе проверки будет установлен факт нарушения качества коммунальной услуги, то 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.

Если в ходе проверки факт нарушения качества коммунальной услуги не подтвердится, то в акте проверки

указывается об отсутствии факта нарушения качества коммунальной услуги.

Если в ходе проверки возник спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления от установленных параметров качества коммунальной услуги, то акт проверки составляется с указанием порядка проведения дальнейшей проверки качества коммунальной услуги. При этом любой участник вправе инициировать проведение экспертизы качества коммунальной услуги.

При необходимости сбора образцов для проведения экспертизы исполнитель обязан произвести или организовать проведение отбора такого образца. В этом случае в акте проверки должно быть указано кем инициировано проведение экспертизы, кем, в каких условиях и в какую емкость произведен отбор образца, каковы параметры качества отобранного образца (если их возможно определить), в какие сроки, куда и каким участником проверки отобранный образец должен быть передан для проведения экспертизы, порядок уведомления заинтересованных участников проверки о результатах экспертизы. Исполнитель обязан получить и приобщить к акту проверки экспертное заключение, содержащее результаты экспертизы, а также не позднее 3 рабочих дней с даты получения экспертного заключения передать его копии всем заинтересованным участникам проверки, которые участвовали в проверке.

Если проведение экспертизы качества предоставления коммунальной услуги возможно в месте ее предоставления, то потребитель и исполнитель, иные заинтересованные участники проверки определяют дату и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенного эксперта. В этом случае в акте проверки должны быть указаны дата и время проведения повторной проверки, кем инициировано проведение экспертизы, каким участником проверки будет приглашен эксперт, из какой организации должен быть приглашен эксперт (если это определено заинтересованными участниками проверки на момент составления акта проверки).

Расходы на проведение экспертизы, инициированной потребителем, несет исполнитель. Если в результате экспертизы, инициированной потребителем, установлено отсутствие факта нарушения качества коммунальной услуги, то потребитель обязан возместить исполнителю расходы на ее проведение. Расходы на проведение экспертизы, инициированной иным участником

проверки, несет такой участник.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации для подтверждения качества предоставляемой коммунальной услуги требуется проведение экспертизы, исполнитель организует проведение такой экспертизы и несет расходы на ее проведение.

Если ни один из заинтересованных участников проверки не инициировал проведение экспертизы качества коммунальной услуги, но при этом между потребителем и исполнителем, иными заинтересованными участниками проверки существует спор относительно факта нарушения качества коммунальной услуги и (или) величины отступления параметров качества коммунальной услуги, то определяются дата и время проведения повторной проверки качества коммунальной услуги с участием приглашенных исполнителем представителей государственной жилищной инспекции Российской Федерации, представителей общественного объединения потребителей.

Акт проверки составляется в количестве экземпляров по числу заинтересованных лиц, участвующих в проверке, подписывается такими лицами (их представителями), 1 экземпляр акта передается потребителю (или его представителю), второй экземпляр остается у исполнителя, остальные экземпляры передаются заинтересованным лицам, участвующим в проверке.

При уклонении кого-либо из заинтересованных участников проверки от подписания акта проверки такой акт подписывается другими участниками проверки и не менее чем 2 незаинтересованными лицами.

В случае непроведения исполнителем проверки в указанный срок, а также в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг 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, в котором не созданы товарищество или кооператив, председателем товарищества или кооператива, если управление многоквартирным домом осуществляется товариществом или кооперативом.

4.19. Приостановление или ограничение предоставления коммунальных услуг

При ограничении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно уменьшает объем (количество) подачи потребителю коммунального ресурса соответствующего вида и (или) вводит график предоставления коммунальной услуги в течение суток.

При приостановлении предоставления коммунальной услуги исполнитель временно прекращает подачу потребителю коммунального ресурса соответствующего вида.

В случае, когда приостановление предоставления коммунальной услуги вызвано наличием у потребителя задолженности по оплате коммунальной услуги, исполнитель обязан опломбировать механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещения, которым пользуется потребитель-должник, и связанное с предоставлением ему коммунальных услуг.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальных услуг без предварительного уведомления потребителя в случае:

а) возникновения или угрозы возникновения аварийной ситуации в централизованных сетях инженерно-технического обеспечения, по которым осуществляются водо-, тепло-, электро- и газоснабжение, а также водоотведение - с момента возникновения или угрозы возникновения такой аварийной ситуации;

б) возникновения стихийных бедствий и (или) чрезвычайных ситуаций, а также при необходимости их локализации и устранения последствий - с момента возникновения таких ситуаций, а также с момента возникновения такой необходимости;

в) выявления факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя к внутридомовым инженерным системам или централизованным сетям инженерно-технического обеспечения - с момента выявления несанкционированного подключения;

г) использования потребителем бытовых машин (приборов, оборудования), мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки, рассчитанные исполнителем исходя из технических характеристик внутридомовых инженерных систем и доведенные до сведения потребителей, - с момента

выявления нарушения;

д) получения исполнителем предписания органа, уполномоченного осуществлять государственный контроль и надзор за соответствием внутридомовых инженерных систем и внутриквартирного оборудования установленным требованиям, о необходимости введения ограничения или приостановления предоставления коммунальной услуги, в том числе предписания органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о неудовлетворительном состоянии внутридомовых инженерных систем (за техническое состояние которых отвечает собственник жилого дома) или внутриквартирного оборудования, угрожающем аварией или создающем угрозу жизни и безопасности граждан, - со дня, указанного в документе соответствующего органа.

Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги, предварительно уведомив об этом потребителя, в случае:

а) неполной оплаты потребителем коммунальной услуги (задолженность в сумме 3-х месячной платы, рассчитанной по нормативу в том числе и при наличии прибора учета) - через 30 дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя в порядке, указанном в настоящем разделе;

б) проведения планово-профилактического ремонта и работ по обслуживанию централизованных сетей инженерно-технического обеспечения и (или) внутридомовых инженерных систем, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, - через 10 рабочих дней после письменного предупреждения (уведомления) потребителя.

Предоставление коммунальных услуг возобновляется в течение 2 календарных дней со дня устранения причин, в том числе со дня полного погашения задолженности или заключения соглашения о порядке погашения задолженности, если исполнитель не принял решение возобновить предоставление коммунальных услуг с более раннего момента. Данная норма не распространяется на случаи ограничения или приостановления оказания коммунальной услуги в связи с выявлением факта несанкционированного подключения внутриквартирного оборудования потребителя, а также в связи с использованием потребителем бытовых приборов, мощность подключения которых превышает максимально допустимые нагрузки.

4.20. Начисление платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды

Данный вопрос, наверное, является одним из самых интересных для современных собственников жилых и нежилых помещений. Для начала разберемся, кому оказываются коммунальные услуги, оплата которых в счетах потребителей значится как общедомовые нужды или ОДН.

Общедомовые нужды – это коммунальные услуги, которые предоставленные для содержания общего имущества собственников многоквартирного дома. Например, это вода, которая используется для мытья подъездов, лифтов, полива придомовых цветников; электроэнергия, которая используется для освещения подъездов, лестничных клеток, чердаков, подвалов, лифтов и т.п.

Формулы для расчета платы за коммунальную услугу, предоставленную на общедомовые нужды указаны в п.п. 10 – 19 приложения № 2 к Правилам оказания коммунальных услуг.

Плата за ОДН, так же как и плата за коммунальные услуги, предоставленные для конкретного жилого, нежилого помещения начисляется посредством умножения объема предоставленной коммунальной услуги ОДН на тариф.

Исчисление объема оказанной коммунальной услуги на ОДН может осуществляться по двум способам: по нормативу или по показаниям общедомовых приборов учета.

4.21. Исчисление объема коммунальной услуги на общедомовые нужды по нормативу

В случае если в многоквартирном доме отсутствует общедомовой прибор учета, то исчисление доли объема коммунальной услуги, оказанной на ОДН для собственника конкретного жилого помещения производится следующим образом:

$$V_i^{\text{одн.5}} = N^{\text{одн}} \times S^{\text{он}} \times \frac{S_i}{S^{\text{об}}},$$

где:

$N^{\text{одн}}$ - норматив потребления соответствующего вида коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период в многоквартирном доме, установленный в соответствии с Правилами установления и определения нормативов

потребления коммунальных услуг, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. N 306;

S^{on} - общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме.

При определении приходящегося на i -е жилое помещение (квартиру) или нежилое помещение объема холодной воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам;

S_i - общая площадь i -го жилого помещения (квартиры) или нежилого помещения в многоквартирном доме, для собственника которого производится расчет;

$S^{об}$ - общая площадь всех жилых помещений (квартир) и нежилых помещений в многоквартирном доме.

4.22. Исчисление объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды с использованием общедомового прибора учета. Ограничение при исчислении объема ОДН по приборам учета

При наличии в многоквартирном доме общедомового прибора учета объем коммунальной услуги на общедомовые нужды определяется как разница между показаниями потребления общедомового прибора учета за расчетный период и показаниями индивидуального потребления жилыми и нежилыми помещениями в данном многоквартирном доме за расчетный период.

Для определения доли в объеме коммунальной услуги оказанной на ОДН для собственника конкретного жилого (нежилого) помещения полученная разница умножается на общую площадь жилого (нежилого) помещения, для собственника которого производится расчет и делится на общую площадь всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

Некоторые особенности установлены для расчета объема холодного водоснабжения потребленного на общедомовые нужды в многоквартирных домах, в которых холодная вода используется для самостоятельного производства исполнителем отопления или горячего водоснабжения. В таких домах из показаний общедомового потребления холодной воды вычитаются помимо показаний потребления всех жилых и нежилых помещений также объем холодной воды, использованный исполнителем при производстве коммунальной услуги по отоплению или горячему водоснабжению, который кроме этого также был использован исполнителем в целях предоставления потребителям коммунальной услуги по холодному водоснабжению. Определение доли в объеме коммунальной услуги оказанной на ОДН для собственника конкретного жилого (нежилого) помещения определяется аналогично иным видам коммунальных услуг.

В силу п. 44 Правил оказания коммунальных услуг распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период исходя из показаний общедомового прибора учета, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды. Исключение составляют случаи, когда соответствующее решение принято общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке.

В случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исходя из показаний общедомового прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления, исполнитель коммунальной услуги оплачивает за счет собственных средств.

4.23. Некоторые проблемы в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг и способы их решения

1. Холодно в квартире в течение отопительного сезона

Нормативная температура в жилых помещениях в течение отопительного сезона составляет не ниже 20°C, а для жильцов угловых квартир - не ниже 22 °C.

В случае нарушения указанной температуры потребителю

необходимо сделать заявку исполнителю коммунальных услуг (ТСЖ, управляющая компания) о выходе специалиста для проведения замера температуры воздуха в квартире и составления акта по итогам. Заявка подается в устной или письменной форме, однако с учетом практики нужно отметить, что письменная форма предпочтительней. Выход специалиста должен быть назначен не позднее 2 часов с момента получения сообщения о низкой температуре в квартире, если только потребителем и исполнителем не согласовано иное время. Проведение замеров должно осуществляться в соответствии с разделом 4 «методы контроля» ГОСТ 30494-96 «Здания жилые и общественные. Параметры микроклимата в помещениях». По итогам замера составляется акт, один экземпляр которого остается у потребителя. Затем потребителю необходимо написать заявление исполнителю коммунальных услуг в 2х экземплярах с просьбой восстановить качество коммунальной услуги. При подаче заявления необходимо, чтобы на экземпляре потребителя стояла отметка о принятии документа исполнителем.

Далее исполнитель коммунальных услуг должен принять меры для восстановления нормативной температуры в квартире потребителя. В случае если исполнитель не реагирует по итогам акта или не может устранить нарушение качества отопления, потребитель имеет право обратиться с жалобой в Жилинспекцию или Роспотребнадзор для проведения проверки по факту нарушения качества коммунальной услуги по отоплению.

Если представитель исполнителя коммунальных услуг не является для составления акта, последний может быть составлен потребителем самостоятельно и подписан 2 потребителями и председателем совета дома (если домом управляет УК) или председателем ТСЖ, кооператива (если в доме созданы ТСЖ или кооператив).

2. Из крана, предназначенного для горячей воды, бежит холодная вода

Нормативная температура горячей воды для потребителя от 60°C до 75°C. Изначальный порядок действий примерно такой же, как и в первом случае. Представитель исполнителя также должен явиться для замера температуры воды из горячего крана и составления акта по возможности в течение 2 часов с момента заявки или по договоренности с потребителем. Последний также

оставляет у себя один экземпляр акта. Далее потребителю следует обратиться к исполнителю коммунальной услуги с заявлением о перерасчете платы за горячую воду с момента составления акта и до восстановления подачи горячей воды надлежащей температуры. Исполнитель производит уменьшение оплаты в расчетном периоде, следующим за тем в котором было восстановлено предоставление горячей воды нормативной температуры.

3. Собственник сомневается в правильности начисления платы за общедомовые нужды (ОДН)

Для начала необходимо узнать, как происходит начисление объема потребленных услуг на общедомовые нужды в конкретном доме: по общедомовому прибору учета или по нормативу. Данной информацией должен владеть исполнитель коммунальных услуг, в связи с чем следует к нему обратиться с соответствующим вопросом.

В случае если объем потребленного ОДН считается по нормативу, то проверить исчисление оплаты за данную коммунальную услугу достаточно просто. Необходимо лишь воспользоваться формулой, приведенной в соответствующем разделе азбуки. Иные данные необходимые для расчета (общая площадь жилых и нежилых помещений, норматив потребления и т.п.) можно также запросить у исполнителя коммунальных услуг и лучше в письменном виде.

Если начисление платы коммунальной услуги на ОДН осуществляется по общедомовому прибору учета, то необходимо в письменном виде запросить ведомость потребления коммунального ресурса общедомовым прибором учета, а также ведомость поквартирного потребления соответствующего коммунального ресурса за интересующий период. Исходя из полученных данных расчеты производятся в соответствии с формулой 12 приложения № 2 к правилам предоставления коммунальных услуг (утв. пост. Прав. № 354 от 06.05.2011 г.). Пояснения к данной формуле можно найти в соответствующем разделе азбуки.

4. Собственник сомневается в том, что решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме приняло именно то решение, которое отражено в протоколе такого собрания или в том, что собрание вообще имело место

В таком случае любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе затребовать предоставления для ознакомления и снятия копий как протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома, так и решения собственников (в случае, если голосование носило заочный характер) или реестр решений собственников (при очном голосовании). При наличии сомнений в достоверности представленных сведений или несогласия с результатами голосования собственник вправе обратиться в суд с иском об оспаривании решения общего собрания собственников, выраженного протоколом. Однако нужно помнить, что реальные шансы оспорить решение общего собрания собственников появляются, только если голосование действительно было проведено с грубыми нарушениями закона. При этом придется доказать, что отсутствовал кворум или что большинство собственников против тех или иных решений. Для этого необходимо, чтобы собственники, чьи голоса значатся в решениях явились в суд и дали показания о том, что они реально не голосовали по тем или иным вопросам или голосовали против. Также судом могут быть приняты во внимание показания собственников о том, что их фактически не извещали о проведении общего собрания, результаты голосования не представлялись для ознакомления.

5. Управляющая компания отказалась предоставлять часть коммунальных услуг, в том числе потребляемые на общедомовые нужды, передав эти функции напрямую ресурсоснабжающей организации. Отмечаем, что резко возросла плата на общедомовые нужды. Почему так и законно ли это?

Представляется что данные действия носят незаконный характер.

1. Начисление платы за индивидуальное потребление коммунальных услуг по электроснабжению.

В соответствии с ч. 4 ст. 154 Жилищного Кодекса Плата за коммунальные услуги включает в себя плату за горячее водоснабжение, холодное водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение (в том числе поставки бытового газа в баллонах), отопление (теплоснабжение, в том числе поставки твердого топлива при наличии печного отопления).

В силу ч. 1 ст. 161 Жилищного Кодекса РФ управление многоквартирным домом (также по тексту - МКД) должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме.

При этом согласно ч. 2 ст. 161 ЖК собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом:

- 1) непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
- 2) управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
- 3) управление управляющей организацией.

В целях защиты прав потребителей коммунальных услуг и в соответствии со ст. 157 ЖК РФ Правительство своим постановлением от 06.05.2011 г. № 354 утвердило «Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям в многоквартирных домах и жилых домов» (далее - правила 354).

В пункте 2 указанных правил 354 закреплено, что исполнитель - это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, предоставляющее потребителю коммунальные услуги.

Вместе с тем пунктом 2 Правил 354 ресурсоснабжающая организация определена как юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, а также индивидуальный предприниматель, осуществляющие продажу коммунальных ресурсов.

Пункт 13 указанных правил прямо закрепляет, что предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией, указанной в подпункте "б" пункта 10 настоящих Правил, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям, в том числе путем их использования при производстве отдельных видов коммунальных услуг (отопление, горячее водоснабжение) с применением оборудования, входящего в состав общего имущества

собственников помещений в многоквартирном доме, и надлежащего исполнения таких договоров.

Подпункт «б» п. 31 устанавливает, что исполнитель обязан заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

В силу ч. 6.3. ст. 155 ЖК на основании решения общего собрания членов товарищества собственников жилья либо жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям.

Ч. 7.1. ст. 155 ЖК устанавливает, что на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме собственники помещений в многоквартирном доме и наниматели жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме могут вносить плату за все или некоторые коммунальные услуги (за исключением коммунальных услуг, потребляемых при использовании общего имущества в многоквартирном доме) ресурсоснабжающим организациям. При этом внесение платы за коммунальные услуги ресурсоснабжающим организациям признается выполнением собственниками помещений в многоквартирном доме и нанимателями жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме своих обязательств по внесению платы за коммунальные услуги перед управляющей организацией, которая отвечает перед такими собственниками и нанимателями за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

Таким образом, начисление платы за коммунальные услуги должно осуществляться организацией, управляющей многоквартирным домом. Оплата за потребленные ресурсы может осуществляться ресурсоснабжающей организации только при непосредственном управлении собственниками многоквартирным

домом или по решению общего собрания собственников помещений МКД.

Единственное исключение из данного правила предусмотрено пп. «а» п. 30 Правил, обязательных при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями (утв. постановлением Правительства РФ от 14 февраля 2012 г. N 124) (далее – Правила 124). Согласно данному положению ресурсоснабжающая организация может начислять плату за коммунальные услуги «при наличии у исполнителя признанной им по акту сверки расчетов или подтвержденной решением суда задолженности перед ресурсоснабжающей организацией за поставленный коммунальный ресурс в размере, превышающем стоимость соответствующего коммунального ресурса за 3 расчетных периода (расчетных месяца). Данное условие должно обеспечивать соблюдение прав и законных интересов потребителей, добросовестно исполняющих свои обязательства по оплате соответствующего вида коммунальной услуги, в том числе путем предоставления им этого вида коммунальной услуги ресурсоснабжающей организацией вплоть до заключения договора ресурсоснабжения с иным исполнителем или напрямую с потребителями, а также путем уведомления потребителей о наличии у исполнителя такой задолженности и возможности выбора собственниками помещений в многоквартирном доме иного способа управления многоквартирным домом, иной управляющей организации и заключения договора ресурсоснабжения напрямую с ресурсоснабжающей организацией в случае выбора непосредственного способа управления собственниками помещений в многоквартирном доме».

2. Начисление платы за электроэнергию, потребленную на общедомовые нужды.

В части начисления платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды необходимо пояснить следующее.

Как указывалось выше ч. 6.3., 7.1. ст. 155 ЖК не допускают возможность ресурсоснабжающей организации осуществлять начисление платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды.

Принятие ресурсоснабжающей организацией обязанности по начислению и взиманию платы за электроэнергию, потребляемую на общедомовые нужды создает ситуацию, при которой значительно ущемляются права собственников жилых и нежилых помещений. Дело в том, что согласно абз. 2 п. 44 Правил 354 распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда иное установлено решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Абз. 3 п. 44 указывает, что в случае если указанное решение не принято, объем коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, определенного исходя из показаний коллективного (общедомового) прибора учета, над объемом, рассчитанным исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, исполнитель оплачивает за счет собственных средств.

Однако в абз. 4 п. 44 Правил 354 также закреплено, что установленный абзацами вторым и третьим настоящего пункта порядок расчета не распространяется на случаи, при которых в соответствии с настоящими Правилами исполнителем коммунальной услуги является ресурсоснабжающая организация.

Таким образом, произвольно обязанность по начислению платы за коммунальные услуги, потребляемые на общедомовые нужды ресурсоснабжающей организации исполнитель коммунальных услуг уходит от необходимости оплачивать сверхнормативное потребление коммунальных услуг на ОДН по общедомовому прибору учета. В то же время потребители лишаются важной гарантии ограничения роста платы за коммунальные услуги на ОДН, которая состоит в ограничении платы за услуги ОДН в размере нормативного потребления, независимо от показаний общедомового прибора учета.

Раздел V. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ ОБЩЕГО ИМУЩЕСТВА: НОВЫЙ ПОДХОД

5.1 Обязанность формирования собственниками помещений в многоквартирных домах фонда капитального ремонта

Федеральным законом от 25 декабря 2012 года № 271-ФЗ Жилищный кодекс РФ дополнен разделом IX «Организация проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», который ввел понятие взносов на капитальный ремонт многоквартирного дома. В этом разделе Жилищного кодекса РФ определен порядок принятия решений и региональными властями и собственниками помещений при организации новой системы финансирования капитального ремонта. 22 октября 2013 года принят Закон № 64-РЗ «Об организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Удмуртской Республике».

Жилищным кодексом определен минимальный перечень работ по капитальному ремонту общего имущества многоквартирных домов на территории Республики, которые должны быть проведены во всех домах в сроки, определенные региональной программой капитального ремонта, за счет средств, собираемых в фонд капитального ремонта дома:

- 1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;
- 2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации;
- 3) ремонт крыши;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;
- 5) ремонт фасада;
- 6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Законом Удмуртской Республики перечень дополнен пунктами:

- 1) изготовление и экспертиза проектной документации на работы по проведению капитального ремонта общего имущества конкретного многоквартирного дома (в случае, если подготовка проектной документации и проведение её экспертизы необходимы в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности);

- 2) обследование строительных и инженерных конструкций

многоквартирного дома.

Фонд капитального ремонта формируется за счет взносов, вносимых собственниками помещений в многоквартирном доме. Минимальный размер взноса установлен Правительством Удмуртской Республики и составляет:

на 2014 год – 6,30 руб./мес. с 1 кв.м общей площади помещения для домов без лифтов, 6,90 руб./мес. с 1 кв.м - для домов с лифтом;

на 2015 год – 6,70 руб./мес. с 1 кв.м общей площади помещения для домов без лифтов, 7,30 руб./мес. с 1 кв.м - для домов с лифтом.

Собственники могут принять решение о проведении других видов капитального ремонта (например, капитальный ремонт перекрытий, системы пожаротушения, и др.), которые будут оплачиваться за счет дополнительных либо целевых взносов. В случае принятия собственниками помещений в многоквартирном доме решения об установлении взноса на капитальный ремонт в размере, превышающем минимальный размер взноса на капитальный ремонт, часть фонда капитального ремонта, сформированная за счет данного превышения, по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме может использоваться на финансирование любых услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

5.2. Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах

Региональная программа капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики – комплекс мероприятий, реализуемых в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики, планирования предоставления государственной поддержки на проведение капитального ремонта в этих домах за счёт средств бюджета. Региональная программа формируется на срок, необходимый для проведения капитального ремонта общего имущества во всех многоквартирных домах, расположенных на территории Удмуртской Республики;

Состав Региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах:

- перечень всех многоквартирных домов, расположенных на территории Удмуртской Республики, за исключением многоквартирных домов, признанных, в установленном Правительством Российской Федерации порядке, аварийными и подлежащими сносу и многоквартирных домов с количеством квартир менее трех;
- перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах;
- плановый год проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах.

5.3. Два способа формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

После официального опубликования утвержденной Правительством Удмуртской Республики программы капитального ремонта собственники помещений в течение шести месяцев обязаны принять решение о способе формирования фонда капитального ремонта.

Собственники самостоятельно принимают решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда капитального ремонта. **Первый способ** - это решение о формировании своего фонда капитального ремонта на своем **СПЕЦИАЛЬНОМ СЧЕТЕ** в банке, и **второй способ** – это внесение денежных средств на **СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА**.

Если по истечении шести месяцев решение собственниками не будет принято и реализовано, орган местного самоуправления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта данного многоквартирного дома на счете регионального оператора.

Первый способ - СПЕЦИАЛЬНЫЙ СЧЕТ:

При выборе способа формирования фонда капремонта на специальном счете в банке, владельцем специального счета (на имя которого открывается специальный счет) могут быть:

- региональный оператор – в случае, когда в многоквартирном доме собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя регионального оператора (владельца специального счета). Этот вариант следует использовать собственникам помещений в домах, управляемых управляющими организациями, и домах, выбравших

непосредственный способ управления. Выбрать владельцем специального счета регионального оператора могут товарищества собственников жилья (ТСЖ) и жилищно-строительные кооперативы (ЖСК);

- ТСЖ, в состав которого входит только один дом или несколько домов с количеством квартир менее 30 – в случае, когда в многоквартирном доме создано ТСЖ, и собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя этого ТСЖ;

- Жилищный, жилищно-строительный или иной специализированный кооператив – в случае, когда в многоквартирном доме создан указанный кооператив и собственниками помещений принято решение о формировании фонда капитального ремонта на специальном счете, открываемом на имя этого кооператива.

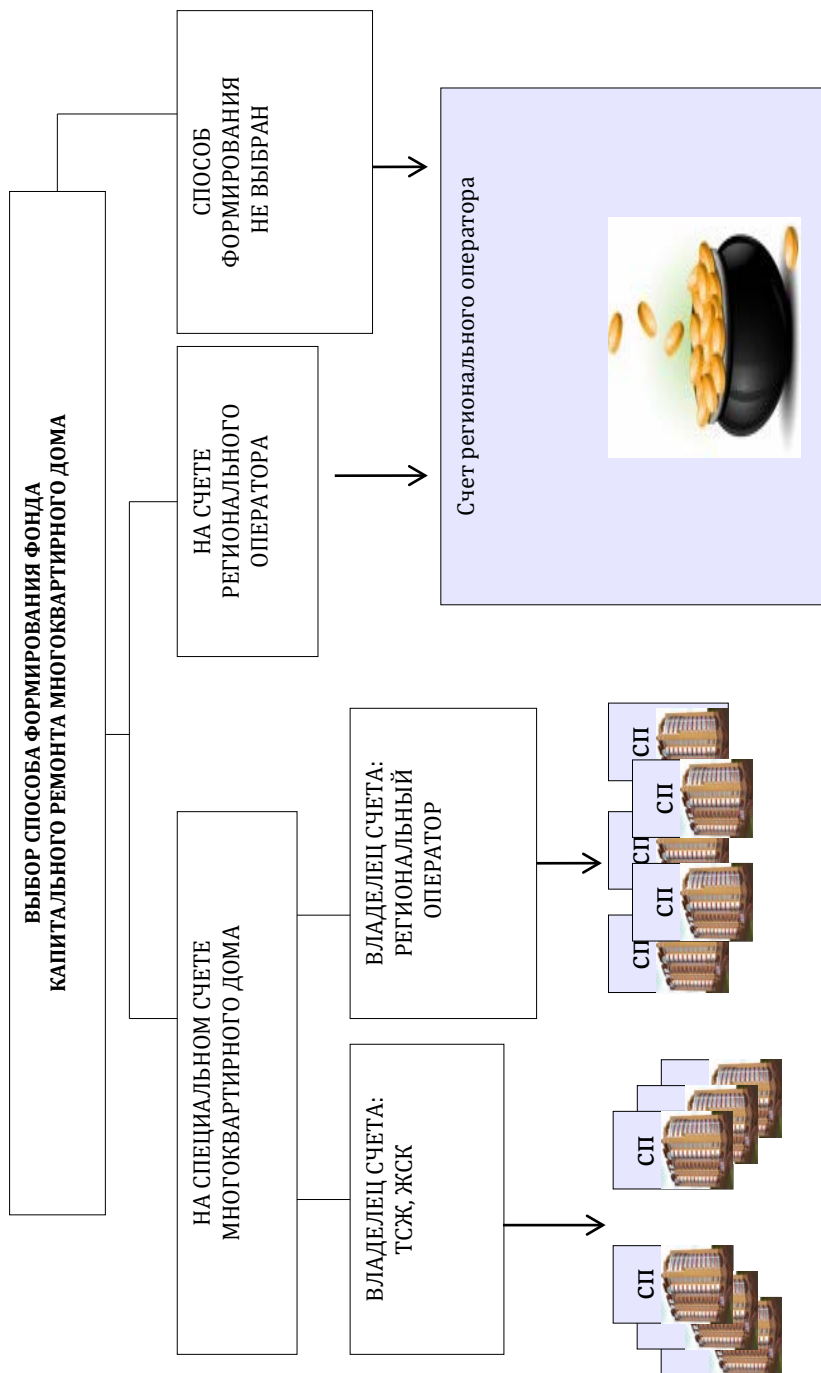
Второй способ - СЧЕТ РЕГИОНАЛЬНОГО ОПЕРАТОРА:

При выборе в качестве способа формирования фонда капитального ремонта дома на счете Регионального оператора взносы будут перечисляться на общий счет Регионального оператора. Данный способ будет реализован и в случае, если собственники самостоятельно не примут решения о способе формирования фонда капитального ремонта.

Каждый из выбранных способов обладает своими особенностями, отраженными в следующей таблице.

Первый способ - на специальном счете в банке	Второй способ - на счете регионального оператора
Источники формирования фонда капитального ремонта МКД	
Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт	Обязательные ежемесячные взносы на капитальный ремонт
Собранные взносы остаются собственностью собственников	Собранные взносы переходят в собственность регионального оператора
Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов	Производится начисление пеней (штрафов) за несвоевременную уплату взносов
Возможно начисление банковских процентов в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Начисление банковских процентов не производится
Самостоятельный контроль за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производит владелец специального счета или третье лицо по отдельному договору с собственниками)	Контроль со стороны регионального оператора за своевременным внесением взносов каждым собственником помещений в фонд капитального ремонта (начисление пени, направление претензий, судебные взыскания (иски) производится региональным оператором)
Открытие и сопровождение специального счета производится банком за дополнительную плату в соответствии с условиями, предлагаемыми банком	Содержание счета осуществляется за счет собственных средств регионального оператора
Организация приема платежей, ведение специального счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи, взыскание задолженности осуществляется владельцем специального счета или третьим лицом за плату по договору с собственниками	Организация приема платежей, ведение счета, начисление платежей, начисление процентов за неуплаченные платежи осуществляется региональным оператором за счет собственных средств регионального оператора

Первый способ - на специальном счете в банке	Второй способ - на счете регионального оператора
Особенности в организации капитального ремонта	
Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта несут собственники помещений в многоквартирном доме	Обязанность по своевременному проведению капитального ремонта многоквартирного дома несет региональный оператор
Предусмотрена возможность проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой, по решению общего собрания собственников	Не предусмотрена возможность проведения капитального ремонта ранее срока, предусмотренного региональной программой
Возможность кредитования или дополнительного сбора в случае нехватки суммы денежных средств на специальном счете для проведения капитального ремонта	Кредитование или дополнительный сбор с собственников не требуется
Предусмотрена возможность проведения иных работ за счет дополнительных взносов, которые могут собираться на тот же специальный счет	Не предусматривается возможность проведения иных работ, кроме установленных региональной программой
Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. По решению собственников, подрядная организация может быть выбрана на конкурсной основе.	Привлечение подрядных организаций для выполнения работ по капитальному ремонту осуществляется на основании аукциона или конкурса. В состав конкурсной комиссии входит представитель собственников помещений в многоквартирном доме
Подрядная организация отвечает за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту перед заказчиком	Ответственность за качество, объемы и сроки выполнения работ по капитальному ремонту несет региональный оператор
Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно в течение одного месяца с момента принятия решения	Изменить способ формирования фонда капитального ремонта можно не ранее чем через два года после принятия решения
Предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта при достижении определенной доли средств от стоимости работ, в зависимости от года постройки дома	Не предусмотрена возможность приостановления внесения платы в фонд капитального ремонта



5.4. Открытие специальных счетов на проведение капитального ремонта многоквартирных домов

Специальный счет – счет, денежные средства на котором сформированы из взносов на капитальный ремонт, процентов, уплаченных в связи с ненадлежащим исполнением обязанности по уплате таких взносов, и начисленных кредитной организацией процентов за пользование денежными средствами на специальном счете, и предназначенный для перечисления средств на проведение капитального ремонта общего имущества.

Специальный счет может открываться только в одном из российских банков, величина собственных средств (капитала) которого составляет не менее 20 миллиардов рублей. Информация о кредитных организациях, которые соответствуют данным требованиям, размещена на сайте Центробанка России <http://www.cbr.ru/credit/listfz.asp>.

Собственники помещений в многоквартирном доме вправе осуществлять формирование фонда капитального ремонта только на одном специальном счете.

На специальном счете могут аккумулироваться средства фонда капитального ремонта собственников помещений только одного многоквартирного дома.

На денежные средства, находящиеся на специальном счете, не может быть обращено взыскание по обязательствам владельца этого счета. В случае признания владельца специального счета банкротом денежные средства, находящиеся на специальном счете, не включаются в конкурсную массу.

Операции с денежными средствами фонда капитального ремонта могут осуществляться банком по указанию владельца специального счета в адрес лиц, оказывающих услуги и (или) выполняющих работы по капитальному ремонту общего имущества, при представлении следующих документов:

- а) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение такого собрания об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- б) договор об оказании услуг и (или) о выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества;
- в) акт приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по договору.

5.5. Пошаговые действия собственников помещений в многоквартирном доме для принятия решения о способе формирования фонда капитального ремонта

После официального опубликования утвержденной Региональной программы капитального ремонта, собственники помещений обязаны в течение **шести месяцев** самостоятельно принять решение на общем собрании о выборе одного из двух способов формирования фонда капитального ремонта. В случае если собственники в течение шести месяцев не выбрали способ формирования фонда или выбранный способ не реализован, **решение за них принимает орган местного самоуправления.**

Решения можно принимать после утверждения и опубликования Региональной программы и создания регионального оператора. Для принятия решения о формировании фонда капитального ремонта собственникам помещений в многоквартирном доме необходимо:

1. Начинать подготовку собрания собственников в доме желательно заранее. На информационном собрании совета многоквартирного дома следует определить, какой способ формирования фонда предлагается на голосование. Выбирая способ формирования фонда, стоит помнить, что собственники могут поменять его. Выбрав способом «специальный счет» собственники в течение 1 месяца могут перейти к региональному оператору, а выбрав способом формирования фонда капитального ремонта «на счете регионального оператора» собственники могут перейти к «специальному счету» только спустя 2 года после принятия такого решения. На этих собраниях следует рассмотреть предложения кредитных организаций (банков), в которых можно открывать специальные счета, и рассмотреть проект договора с организацией, которая будет вести работу со специальным счетом.

2. Собрание следует подготовить и провести в течение шести месяцев после опубликования утвержденной региональной программы. Инициатором собрания может выступать любой собственник помещения в многоквартирном доме, (в том числе председатель, совет многоквартирного дома, председатель, правление ТСЖ и ЖСК, инициативная группа, созданная из числа собственников) или орган местного самоуправления.

3. Сформировать повестку дня общего собрания собственников многоквартирного дома с учетом предложений, сформированных советом многоквартирного дома на информационном собрании.

4. Направить сообщения собственникам многоквартирного дома о проведении собрания. Сообщение о проведении собрания направляется не позднее 10 дней до даты проведения собрания. В сообщении о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должны быть указаны:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (очное собрание или, в случае отсутствия кворума на очном собрании, заочное голосование);

3) дата, место, время проведения данного собрания или в случае проведения данного собрания в форме заочного голосования дата окончания приема решений собственников по вопросам, поставленным на голосование, и место или адрес, куда должны передаваться такие решения;

4) повестка дня данного собрания;

5) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться

5. Провести общее собрание.

5.1. Проведение собрания в очной форме.

5.1.1. Собрание проводится путем совместного присутствия собственников помещений в многоквартирном доме (либо лиц, действующих по доверенности) для обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование.

5.1.2. Регистрация участников собрания путем заполнения реестра регистрации собственников помещений в многоквартирном доме.

5.1.3. Установление правомочности собрания. Собрание считается правомочным, при участии собственников, обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Количество голосов определяется исходя из доли собственника в общем имуществе дома

(например, из общей площади помещения собственника: 1 кв.м = 1 голос).

5.1.4. Решение принимается 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется председателем и (или) секретарем собрания (либо счетной комиссией, при ее наличии).

5.2. Проведение собрания в заочной форме.

5.2.1. В случае если на собрании собственников в очной форме отсутствовал кворум, общее собрание собственников с такой же повесткой дня может быть проведено путем заочного голосования.

5.2.2. Голосование осуществляется путем письменного оформления решения собственника (бюллетеня) и передачи его лицам, иницирующим собрание.

5.2.3. Установление правомочности собрания.

Собрание считается правомочным при условии поступления решений собственников (бюллетеней), обладающих не менее 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме, которые получены до даты окончания их приема, указанной в сообщении о проведении собрания в заочной форме.

5.2.4. Решение принимается 2/3 голосов от общего количества голосов собственников помещений в многоквартирном доме. Учет голосов по рассматриваемым вопросам повестки дня осуществляется счетной комиссией.

6. Оформить решение собственников МКД путем составления протокола общего собрания собственников.

7. Направить в адрес регионального оператора (в случае формирования фонда капитального ремонта на общем счете) или выбранного владельца специального счета (это может быть ТСЖ, ЖСК или региональный оператор) оригинал протокола общего собрания собственников, которым оформлено это решение.

В случае, если собственники приняли решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора, либо выбрали регионального оператора в качестве владельца специального счета, указанные документы следует направить региональному оператору. В случае формирования фонда

капитального ремонта на специальном счете у регионального оператора в адрес регионального оператора следует направить также копию протокола общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

8. В течение 10 дней довести до собственников помещений в многоквартирном доме решения, принятые на общем собрании.

9. После получения протокола региональный оператор или иной владелец специального счета составляет уведомление о способе формирования фонда капитального ремонта и направляет в адрес Государственной жилищной инспекции Удмуртской Республики (426069, г.Ижевск, ул.Песочная, 9, Госжилинспекция УР) уведомление о выбранном собственниками помещений в соответствующем многоквартирном доме способе формирования фонда капитального ремонта с приложением заверенной владельцем счета копии протокола общего собрания собственников помещений о принятии решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта.

В случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете дополнительно предоставляются справка банка об открытии специального счета и копия протокола общего собрания собственников помещений о выборе способа управления многоквартирным домом.

После поступления уведомления с приложением указанных документов Государственная жилищная инспекция производит проверку документов на соответствие законодательству и вносит в реестр информацию о выбранном способе формирования фонда капитального ремонта, либо возвращает документы на доработку.

10. Для тех домов, в которых собственники не успели в принять и реализовать решение о выборе способа формирования фонда капитального ремонта дома, решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора примет орган местного самоуправления.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В настоящем пособии раскрыты основные положения из жилищной сферы и сферы коммунальных услуг, касающиеся в той или иной степени каждого собственника жилья в многоквартирных домах. При этом авторы старались изложить материал доступно, используя ссылки на действующее законодательство, подзаконные акты Правительства РФ, нормативно-правовые акты органов государственной власти Удмуртской Республики, некоторые акты органов местного самоуправления. Авторский коллектив убежден, что только такой подход позволяет говорить о практической ценности данного труда, поскольку позволяет собственникам, прочитавшим данное пособие, ориентироваться в действующем массиве жилищных нормативно-правовых актов, грамотно защищать свои жилищные права, ссылаясь на действующее законодательство и подзаконные акты органов государственной власти и местного самоуправления.

Авторский коллектив полагает, что уважаемый читатель обратил внимание на то, что данное пособие написано, в том числе, и с целью побудить собственников жилья к активному участию в решении вопросов, касающихся общего имущества многоквартирного дома. Действительно, некоторые проблемы, которые существуют сегодня в сфере ЖКХ, основной своей причиной имеют безразличие собственников жилых помещений к имуществу дома, расположенному за границей непосредственно своего жилья. Частенько мы игнорируем общие собрания собственников, а если они проводятся заочно, ставим галочки в бланке голосования наугад. Когда встает вопрос о выборе способа управления домом или выборе управляющей организации, мы, зачастую ленимся ознакомиться с репутацией управляющей компании (хотя бы через форумы в интернете). Нас не особо интересует, вытянет ли наш дом управление посредством ТСЖ и будет ли от этого польза. При этом мы всегда чего-то ждем, а не получив, принимаемся ругать законодательство, обвинять чиновников в некомпетентности. Законодательство, конечно, небезупречно как небезупречно оно ни в одной стране мира, и, разумеется, никакого чиновничьего аппарата не хватит, чтобы установить непрерывный надзор за каждым домом в том или ином городе.

Собственники, ознакомившись с данным пособием, должны

для себя уяснить, что любое имущество, пусть и за границей своего жилья, но в рамках многоквартирного дома также принадлежит им. И ответственность за данное имущество, порядок пользования им, за то каким способом будет осуществляться его содержание и ремонт, также, в первую очередь, ложится на их плечи – плечи собственников жилых и нежилых помещений. Государственные и муниципальные органы лишь помогают собственникам в реализации их полномочий по поводу общего имущества, реагируют по фактам обращений в связи с нарушениями в жилищной сфере и сфере коммунальных услуг, предоставляют собственникам механизмы для защиты своих жилищных прав. Но они не могут все решать за нас – собственников, ведь общедолевое имущество многоквартирного дома тоже наше.

И сегодня грамотные, инициативные собственники знают, за что платят организациям, осуществляющим управление в многоквартирных домах. Они имеют чистые подъезды, работающие коммуникации в доме, детские площадки во дворах. Понимание сегодняшних «правил игры» в сфере ЖКХ, повышение своей грамотности в данной области – дело хлопотное и трудоемкое. Учитесь, вникайте, действуйте!